



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 12 sierpnia 2016 r.

Poz. 7440

UCHWAŁA NR XX.228.2016 RADY MIEJSKIEJ W PRUSZKOWIE

z dnia 9 czerwca 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Ostoja w Pruszkowie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778) oraz art. 12 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774), w związku z uchwałą Nr XXXIX/356/2013 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 28 listopada 2013 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Ostoja w Pruszkowie, stwierdzając, że nie narusza się ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa przyjętego uchwałą Nr XXVIII/309/2000 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 16 listopada 2000 r. uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I. Zakres regulacji

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Ostoja w Pruszkowie, zwany dalej planem, dla terenu położonego w Pruszkowie wyznaczonego granicami:

- 1) od północy – osią Alei Armii Krajowej i granicą administracyjną miasta Pruszkowa i gminy Michałowice;
- 2) od wschodu – granicą administracyjną miasta Pruszkowa i gminy Michałowice wzdłuż ul. Ireny;
- 3) od południa – granicą administracyjną miasta Pruszkowa i gminy Michałowice wzdłuż ulic Mieczysława, Waldemara i Ryszarda;
- 4) od zachodu – granicą terenów WKD.

2. Granice planu wyznacza się odpowiednim symbolem na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

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

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. 1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego planem.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 4) obiekty o charakterze zabytkowym;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu urbanistycznego „Miasta Ogrodu Ostoja”;
- 6) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 7) droga pieszo-rowerowa;
- 8) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem wyróżniający go spośród innych terenów lub tylko symbolem literowym.

3. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu elementy informacyjne planu wynikające z wymogów przepisów odrębnych:

- 1) obiekt wpisany do rejestru zabytków;
- 2) granica strefy ochronnej terenu kolejowego.

4. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 i 3 mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenia terenu 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 oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 12) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 14) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów, z jakich mogą być wykonane;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie, ze względu na występujące uwarunkowania, nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

- 1) **kwalifikacji terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku** – należy przez to rozumieć zróżnicowany poziom hałasu dla różnych rodzajów terenów w rozumieniu przepisów ustawy Prawo Ochrony Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych niebędących urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie. Linie zabudowy nieprzekraczalne nie dotyczą:
 - a) realizacji elementów termomodernizacji,
 - b) części podziemnych budynków,
 - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 2 m, takich części budynków, jak: ganki, przedsionki, balkony, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy,
 - d) infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania parkingowych i dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu;
- 3) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana – wyrażoną jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu działki budowlanej. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zielone towarzyszącej zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, powierzchniowe zbiorniki wodne, powierzchniowe uprawy, a także parkingi zielone. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieloni projektowanej na dachach i ścianach: budynków, budowli nadziemnych i podziemnych;
- 4) **powierzchni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc do parkowania** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części, z wyłączeniem komunikacji, pomieszczeń technicznych, gospodarczych, garaży;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym powierzchnia nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym powierzchnia nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia, wprowadzone na warunkach określonych w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 8) **sięgaczu** – należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5 m i maksymalnej długości 60 m, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej;
- 9) **słupie ogłoszeniowo – reklamowym** – należy przez to rozumieć rodzaj urządzenia reklamowego w formie walca z zadaszeniem, o średnicy od 1,2 m do 1,6 m, wysokości od 2,2 m do 2,7 m dla części ekspozycyjnej i maksymalnej wysokości nie przekraczającej 3,5 m;
- 10) **tunelach ekologicznych** – należy przez to rozumieć otwory w ogrodzeniach umożliwiające migracje drobnej zwierzyny. Powinny one znajdować się w podmurówce przy powierzchni terenu, mieć średnice, co najmniej 10 cm i być rozmieszczone w odstępach nie większych niż 2 m. Przejściami mogą być również co najmniej 10 cm prześwity pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzenia, jeżeli podmurówka będzie nie wyższa niż 10 cm;

- 11) **usługach** – należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: usługi handlu, działalności biurowej, oświaty, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki, apteki, banki, usługi rzemieślnicze, a w szczególności: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze, drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku z wyłączeniem napraw samochodów i motocykli, o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;
- 12) **symbolu literowym rozdzielonym ukośnikiem** – należy przez to rozumieć funkcje ustalone w ramach przeznaczenia dopuszczalnego.

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

DZIAŁ II.

Ustalenia ogólne planu

Rozdział 1.

Ustalenia w zakresie kształtowania przestrzeni

Przeznaczenie terenu

§ 6. 1. Określa się następujące rodzaje przeznaczenia terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MNn**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i wolnostojącej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i bliźniaczej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MNN**;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 6) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług – oznaczony na rysunku planu symbolem **MW/U**;
- 7) teren usług kultu religijnego i oświaty – oznaczony na rysunku planu symbolem **UKr/UO**;
- 8) tereny usług handlu – oznaczone na rysunku planu symbolem **UH**;
- 9) teren zieleni urządzonej i usług sportu – oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP/US**;
- 10) teren zieleni urządzonej – oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 11) tereny zieleni ogrodów działkowych – oznaczone na rysunku planu symbolem **ZD**;
- 12) teren wód powierzchniowych – oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;
- 13) tereny infrastruktury elektroenergetycznej – oznaczone na rysunku planu symbolem **E**;
- 14) tereny infrastruktury technicznej – ujęcia wody – oznaczone na rysunku planu symbolem **WZ**;
- 15) teren infrastruktury technicznej – ujęcie wody z zielenią – oznaczony na rysunku planu symbolem **WZ/ZP**;
- 16) tereny infrastruktury gazowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **G**;
- 17) teren drogi publicznej klasy zbiorczej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**;
- 18) teren drogi publicznej klasy lokalnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 19) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 20) tereny dróg pieszo-rowerowych – oznaczone na rysunku plany symbolem **KDP**.

2. Terenami inwestycji celu publicznego są: tereny infrastruktury elektroenergetycznej E, tereny infrastruktury technicznej – ujęcia wody WZ, teren infrastruktury technicznej – ujęcie wody z zielenią WZ/ZP, teren infrastruktury gazowej G, teren zieleni urządzonej i usług sportu – ZP/US, teren zieleni urządzonej – ZP, teren wód powierzchniowych – WS, teren drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ, teren drogi publicznej klasy lokalnej KDL, tereny dróg publicznych klasy dojazdowej KDD, tereny dróg pieszo-rowerowych KDP.

§ 7.1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.

2. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii na rysunku planu.

3. Określa się linie rozgraniczające terenu drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ i teren wód powierzchniowych – WS, jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

4. Określa się linie rozgraniczające terenów: infrastruktury elektroenergetycznej E, infrastruktury technicznej – ujęcia wody WZ, infrastruktury technicznej – ujęcie wody z zielenią WZ/ZP, infrastruktury gazowej G, zieleni urządzonej i usług sportu – ZP/US, zieleni urządzonej – ZP, drogi publicznej klasy lokalnej KDL, dróg publicznych klasy dojazdowej KDD oraz dróg pieszo-rowerowych KDP jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego

§ 8.1. Ustala się, że nadrzędnym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ochrona i zachowanie układu przestrzennego dróg oraz charakteru zabudowy osiedla „Miasta Ogrodu Ostoja”.

2. Plan reguluje wszystkie rodzaje działań inwestycyjnych realizowanych na obszarze objętym planem, oraz określa zasady wzajemnych powiązań funkcjonalnych i przestrzennych przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiska i istniejącego zainwestowania oraz wymogów zawartych w odrębnych przepisach.

§ 9.1. W zakresie małej architektury dopuszcza się lokowanie w szczególności: słupów i wiat przystankowych, słupów informacyjnych, pojemników na zieleni ozdobną, koszy na śmieci, ławek i latarni.

2. Realizacja obiektów małej architektury z uwzględnieniem określonego w planie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

§ 10. Ustala się zasady realizacji i sytuowania ogrodzeń oraz tablic i urządzeń reklamowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

Rozdział 2.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 11.1. Ustala się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Powierzchnie te winny być określane zgodnie z definicją zapisaną w § 5 pkt 3.

2. Ustala się zasadę objęcia obszaru zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków bytowych wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w obszarze planu oraz ustala zakaz wprowadzania ścieków bytowych do wód i ziemi w jakikolwiek sposób.

3. Ustala się, że wszelka działalność usługowa nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku mieszkalno-usługowym – poza lokalem, w którym jest prowadzona ta działalność.

4. Pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny MW, MNn, MN, MNN, MN/U, MW/U, UKr/UO, ZP/US, ZP do terenów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, zróżnicowanych pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku odpowiednio zgodnie z ustalaniem planu dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu.

5. Na terenach położonych w potencjalnym zasięgu oddziaływania komunikacji kołowej oznaczonego na rysunku planu, ustala się zasadę ograniczania emisji hałasu, poprzez stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających warunki akustyczne w budynkach zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Określa się potencjalny zasięg oddziaływania komunikacji kołowej dróg: KDZ, KDL i KDD pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną w planie linią zabudowy.

7. Zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, za wyjątkiem przedsięwzięć zaliczonych do inwestycji celu publicznego, takich jak komunikacja drogowa i kolejowa, infrastruktura techniczna oraz inwestycji z zakresu łączności publicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

8. Zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem przedsięwzięć zaliczonych do inwestycji celu publicznego, takich jak komunikacja drogowa i kolejowa, infrastruktura techniczna oraz inwestycji z zakresu łączności publicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi oraz dopuszczonych planem.

9. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz zakaz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych.

10. Ustala się zachowanie i ochronę krajobrazu kulturowego „Miasta Ogrodu Ostoja” poprzez zachowanie układu przestrzennego dróg zgodnie z rysunkiem planu oraz skali i charakteru zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

11. W zagospodarowaniu terenów przyległych do terenów kolejowych (10 m od granicy terenów kolejowych, ale nie mniej niż 20 m od osi skrajnego toru) uwzględnia się ograniczenia sytuowania budowli, budynków, sadzenia drzew i krzewów oraz ograniczenia wykonywania robót ziemnych określone w przepisach odrębnych, o transporcie kolejowym.

Rozdział 3.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 12.1. W obszarze planu znajduje się, oznaczony specjalnym symbolem, budynek objęty ochroną konserwatorską – wpisany do rejestru zabytków przy ul. Jarosława Dąbrowskiego 3 (teren 5MNn) – willa „Orleówka” z 1930 r. wpisana do rejestru zabytków pod nr rej. 1272 z dnia 23 września 1985 r., w stosunku do którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków.

2. Obejmuje się ochroną i oznacza obiekty o charakterze zabytkowym (budynki mieszkalne przy ul. Jarosława Dąbrowskiego 2, 6, 16 i 22, ul. Kosynierów 14 i 12, ul. Mieszka 1-go 1, ul. Stefana Żółkiewskiego 4 i 8 – odpowiednio tereny 7MN, 9MNn, 14MNn, 15MN, 3MNn, 10MNn i 23MNn) w odniesieniu do których ustala się:

- 1) zachowanie i ochronę bryły budynku, geometrii dachu, utrzymanie zasad kształtowania elewacji budynku: podziałów, rytmu rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych, detali, charakteru stolarki okiennej i drzwiowej, wykończenia elewacji i dachu;
- 2) dopuszcza się remont i przebudowę budynku wyłącznie z uwzględnieniem ustaleń pkt 1.

3. Ustala się ochronę w formie strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu urbanistycznego „Miasta Ogrodu Ostoja”, w granicy której ustala się zachowanie układu komunikacji publicznej zgodnie z rysunkiem planu oraz ustala się ograniczenia wysokości, gabarytów zabudowy, kolorystyki i materiałów na elewacjach i dachach zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

4. Ustala się zachowanie oznaczonego na rysunku planu „Pomnika Szesnastu” (jako Miejsca Pamięci Narodowej):

- 1) nakazuje się zachowanie formy i miejsca lokalizacji tablicy z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) dopuszcza się przemieszczenie tablicy, o której mowa w pkt 1, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony i opieki Miejsc Pamięci Narodowej;
- 3) nakazuje się zachowanie skali zabudowy i układu urbanistycznego na działkach wokół Pomnika, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 13. 1. Zachowuje się i wyznacza przebiegi dróg podstawowego układu stanowiącego powiązania z układem zewnętrznym i obsługującego istniejące i projektowane zagospodarowanie, przyjmuje hierarchię funkcjonalną dróg, wyznacza linie rozgraniczające dróg oraz ustala szerokości dróg w ich liniach rozgraniczających i na odcinkach położonych w obszarze planu.

2. Ustala się realizację skrzyżowań jednopoziomowych na przecięciach i połączeniach ulic.

3. Zachowuje się i wyznacza przebieg Al. Armii Krajowej, zapewniającej powiązania z układem zewnętrznym, jako ulicy zbiorczej KDZ.

4. W obszarze planu część Al. Armii Krajowej (droga powiatowa) – dla której wyznacza się na rysunku planu linie rozgraniczające, zachowuje się skrzyżowania z ulicami: Księcia Józefa, Józefa Bema, Władysława Łokietka, Józefa Sowińskiego, Ferdynanda Focha i Ireny.

5. Dla obsługi istniejącego i projektowanego zagospodarowania ustala się drogę lokalną KDL – część ul. Ireny.

6. Dla obsługi istniejącego i projektowanego zagospodarowania ustala się istniejące drogi dojazdowe KDD, zachowując ich układ, przebiegi i linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu.

7. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych o szerokościach nie mniejszych niż 6 m.

§ 14. 1. Ustala się wydzielenie drogi pieszo-rowerowej wzdłuż terenu WKD (poza obszarem planu) w terenie 1KDP, 2KDP, 3KDP, 4KDP 5KDP, 5KDD.

2. Ustala się drogę pieszo-rowerową w drodze 31KDD i dopuszcza się drogi rowerowe w ciągach pozostałych dróg.

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

§ 15. 1. Ustala się lokowanie miejsc do parkowania na działkach budowlanych, dopuszczając zatoki wzdłuż dróg dojazdowych KDD o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszych niż 12,5 m z zachowaniem przepisów odrębnych dla lokalizacji miejsc do parkowania.

2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych, z uwzględnieniem rotacji:

- 1) obiekt handlowy, sklep, punkt usługowy – 30 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca na sklep;
- 2) zabudowa jednorodzinna – 2 miejsca do parkowania (bilansowane z miejscami w garażach) na 1 budynek mieszkalny;
- 3) zabudowa wielorodzinna – 1,5 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie (bilansowane z miejscami w garażach);
- 4) usługi zdrowia – 2 miejsca do parkowania na jeden gabinet;
- 5) przedszkole – 30 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych;
- 6) kultura, sport – 20 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 7) gastronomia – 40 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumenckich;
- 8) usługi inne – 30 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 9) ogrody działkowe – 5 do parkowania na 10 działek;
- 10) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb.

3. Ustala się następujące minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15;
- 2) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40;

- 3) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100;
- 4) 4 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

Rozdział 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

Zasady uzbrojenia terenu:

§ 16. 1. Ustala się zasadę obsługi istniejącego i nowego zainwestowania ze zorganizowanych systemów infrastruktury technicznej, poprzez istniejące przewody magistralne, istniejącą sieć rozdzielczą oraz urządzenia na tej sieci, w miarę potrzeb przebudowywane i rozbudowywane.

2. Ustala się zachowanie i rozbudowę istniejących magistralnych, ponadlokalnych sieci. Dopuszcza się przełożenie, przebudowę istniejących przewodów uzbrojenia kolidujących z zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu, a także zamianę na podziemne.

3. Ustala się lokalizowanie infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod drogi.

4. Dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej poza terenami przeznaczonymi pod drogi, w taki sposób, aby zminimalizować mogące wystąpić kolizje z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu.

5. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV zgodnie z potrzebami wynikającymi z projektowanych inwestycji, w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu.

6. Dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacji. w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu, pod warunkiem, że ewentualne negatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji.

Zasady obsługi

Zaopatrzenie w wodę

§ 17. 1. Zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych za pośrednictwem lokalnej sieci przewodów rozbiornych, o średnicy, co najmniej 90 mm, zasilanych z istniejącej magistrali wodociągowej Ø 300 mm w ul. Cegielnianej (poza obszarem planu), sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywanej w układzie pierścieniowym, z uwzględnieniem wymogów w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego, określonych w przepisach odrębnych.

2. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczych i przeciwpożarowych z ujęć własnych.

Odprowadzenie ścieków sanitarnych, wód opadowych i roztopowych

§ 18. 1. Ścieki bytowe z obszaru planu należy odprowadzać przy pomocy miejskiej grawitacyjnej sieci kanalizacji sanitarnej, o średnicy co najmniej 200 mm, za pośrednictwem kanałów sanitarnych Ø 300 mm w ulicach Armii Krajowej, Ferdynanda Focha, Ryszarda, Władysława Łokietka, Kosynierów, Księcia Józefa, do oczyszczalni w Pruszkowie (poza obszarem planu).

2. Dopuszcza się stosowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo-tłocznych.

3. Ustala się powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na nieutwardzony teren działki budowlanej, z dopuszczeniem zbiorników retencyjnych, infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących oraz studni chłonnych, z zachowaniem przepisów odrębnych.

4. Ustala się docelowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg do sieci kanalizacji deszczowej, a do czasu realizacji kanalizacji ustala się odprowadzenia poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne (rowy infiltracyjne, rowy retencyjno-infiltracyjne, rowy odwadniające), drenaż lub deszczowe studnie chłonne.

5. Ustala się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dróg/ulic, miejsc do parkowania z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony wód.

Zaopatrzenie w energię elektryczną

§ 19. 1. Ustala się zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia, istniejącej i projektowanej, z istniejących stacji transformatorowych w obszarze planu lub poza obszarem planu, zasilanych z sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia.

2. Dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, aerotermalną lub geotermalną, o mocy nie przekraczającej 100 kW.

Zasilanie w gaz

§ 20. 1. Ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia, przewodami o średnicy, co najmniej 32 mm.

2. Ustala się zachowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, odpowiednich stref kontrolowanych wokół gazociągów (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu) z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew.

3. Dopuszcza się stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych.

Telekomunikacja

§ 21. Ustala się zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z istniejącej i planowanej sieci telekomunikacyjnej oraz dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Zaopatrzenie w ciepło

§ 22. 1. Obiekty w obszarze planu mogą być zaopatrywane w energię cieplną poprzez zasilanie: z sieci ciepłowniczej, gazem ziemnym, energią elektryczną, z wykorzystaniem gazu płynnego (LPG), oleju opałowego lub paliw stałych, których stosowanie jest zgodne z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska.

2. Wyklucza się stosowanie kominków, jeżeli stanowią podstawowe źródło ogrzewania.

Usuwanie odpadów stałych

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

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

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu

Rozdział 1.

Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

§ 24. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu **1MW** ustala się:

1) przeznaczenie terenu :

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, budynki gospodarcze, garaże, zieleń urządzona, komunikacja pieszo-jezdna,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: usługi wbudowane, drogi wewnętrzne;

2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) usługi dopuszcza się w formie wbudowanych lokali użytkowych o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,

- b) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się w formie wolnostojącej, dobudowanej lub wbudowanej, w tym dopuszcza się garaże podziemne i wielokondygnacyjne,

3) zasady ochrony środowiska i przyrody:

- a) zakazuje się podwyższania lub obniżania powierzchni terenu na działce budowlanej powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, powodującego zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym terenie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla terenów sąsiednich,
- b) ustala się zachowanie co najmniej 40% działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej,
- c) przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego,
- d) nakazuje się ochronę funkcji mieszkaniowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji kolejowej (granica potencjalnego zasięgu oddziaływania komunikacji kolejowej) – obowiązują ustalenia § 11 ust. 5;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) nakazuje się sytuowanie budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- b) dopuszcza się sytuowanie budynków ze ścianą bez otworów przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej,
- c) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 0,01,
- d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 1,1,
- e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 18,5 m, w tym: dla budynków mieszkalnych 18,5 m, dla budynków gospodarczych i garaży 8 m,
- f) ustala się kąt nachylenia połaci dachowych od 25° do 40°, dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy o nachyleniu do 25°,
- g) ustala się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, a dachy ciemne od brązu, poprzez czerwień do szarości. Zastosowanie powyższych kolorów nie dotyczy: materiałów o naturalnych kolorach, w szczególności materiałów z czystego aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, nie barwionego drewna, nie barwionego betonu, cegły,
- h) ustala się zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:
- w postaci słupów ogłoszeniowo-reklamowych, tablic wolnostojących i na budynkach oraz neonów, w powiązaniu z małą architekturą i kubaturą budynków,
 - jednostkowa powierzchnia informacyjna nie może przekraczać 6 m², zaś łączna powierzchnia informacyjna w ramach działki budowlanej nie może przekraczać 18 m²,
 - wyklucza się umieszczanie reklam i znaków informacyjno – plastycznych: w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie; na terenach zieleni, za wyjątkiem znaków informacyjnych związanych z funkcją terenu; na obiektach tworzonych dla ozdoby placów i ulic (fontanny, rzeźby, itp.); na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej, takich jak: wygradzenia i barieryki zabezpieczające, elektroenergetyczne i telekomunikacyjne szafki kontrolne, słupy trakcji elektrycznych, stacje transformatorowe,
- i) zezwala się na realizację ogrodzeń z zachowaniem następujących warunków:
- ogrodzenia działek od strony ulic, o maksymalnej wysokości 1,5 m nad poziom terenu, ażurowe w co najmniej 50%, z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,6 m nad poziom terenu,
 - zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych (z wyjątkiem elementów słupów i cokołów);

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- a) minimalna powierzchnia działki: 400 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,

- c) kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60°-120°,
- d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne;
- 6) **zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**
- a) obsługa komunikacyjna od strony drogi 5KDD,
- b) obowiązują ustalenia dotyczące miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 15,
- c) dopuszcza się dojazd z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu,
- d) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 7) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 5 Działu II;
- 8) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 9) **stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:** określa się stawkę procentową w wysokości 10%;
- 10) w zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują ustalenia Działu II.
- § 25. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu **2MW** ustala się:
- 1) **przeznaczenie terenu :**
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, budynki gospodarcze, garaże, zieleń urządzona, komunikacja pieszo-jezdna;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się w formie wolnostojącej, dobudowanej lub wbudowanej,
- 3) **zasady ochrony środowiska i przyrody:**
- a) zakazuje się podwyższania lub obniżania powierzchni terenu na działce budowlanej powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, powodującego zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym terenie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla terenów sąsiednich,
- b) ustala się zachowanie, co najmniej 35% działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej,
- c) przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego;
- 4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) nakazuje się sytuowanie budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- b) dopuszcza się sytuowanie budynków ze ścianą bez otworów przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej,
- c) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 0,01,
- d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 1,1,
- e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m, w tym: dla budynków mieszkalnych 12 m, dla budynków gospodarczych i garaży 6 m,
- f) ustala się kąt nachylenia połaci dachowych od 25° do 40°, dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy o nachyleniu do 25°,

g) ustala się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, a dachy ciemne od brązu, poprzez czerwień do szarości. Zastosowanie powyższych kolorów nie dotyczy: materiałów o naturalnych kolorach, w szczególności materiałów z czystego aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, nie barwionego drewna, nie barwionego betonu, cegły,

h) ustala się zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:

- w postaci słupów ogłoszeniowo-reklamowych, tablic na budynkach i neonów, w powiązaniu z małą architekturą i kubaturą budynków,
- jednostkowa powierzchnia informacyjna nie może przekraczać 3 m², zaś łączna powierzchnia informacyjna w ramach działki budowlanej nie może przekraczać 6 m²,
- wyklucza się umieszczanie reklam i znaków informacyjno – plastycznych: w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie; na terenach zieleni, za wyjątkiem znaków informacyjnych związanych z funkcją terenu; na obiektach tworzonych dla ozdoby placów i ulic (fontanny, rzeźby, itp.); na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej, takich jak: wygrodenia i barierki zabezpieczające, elektroenergetyczne i telekomunikacyjne szafki kontrolne, słupy trakcji elektrycznych, stacje transformatorowe,

i) zezwala się na realizację ogrodzeń z zachowaniem następujących warunków:

- ogrodzenia działek od strony ulic lokowane w liniach rozgraniczających tych ulic, o maksymalnej wysokości 1,5 m nad poziom terenu, ażurowe w co najmniej 50%, z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,6 m nad poziom terenu,
- zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych (z wyjątkiem elementów słupów i cokołów);

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- a) minimalna powierzchnia działki: 250 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki: 10 m,
- c) kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60° -120°,
- d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne;

6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- a) obsługa komunikacyjna od strony dróg: KDZ – Al. Armii Krajowej oraz 7KDD – ul. Józefa Bema,
- b) obowiązują ustalenia dotyczące miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 15,
- c) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;

7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 5 Działu II;

8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;

9) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy: określa się stawkę procentową w wysokości 10%;

10) w zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują ustalenia Działu II.

§ 26. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu **3MW** ustala się:

1) przeznaczenie terenu :

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, budynki gospodarcze, garaże, zieleń urządzona, komunikacja pieszo-jezdna,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne;

- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się w formie wolnostojącej, dobudowanej lub wbudowanej,
- 3) **zasady ochrony środowiska i przyrody:**
- a) zakazuje się podwyższania lub obniżania powierzchni terenu na działce budowlanej powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, powodującego zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym terenie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla terenów sąsiednich,
 - b) ustala się zachowanie co najmniej 15% działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego;
- 4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) nakazuje się sytuowanie budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - b) dopuszcza się sytuowanie budynków ze ścianą bez otworów przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej,
 - c) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 0,01,
 - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 1,1,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m, w tym: dla budynków mieszkalnych 12 m, dla budynków gospodarczych i garaży 6 m,
 - f) ustala się kąt nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy o nachyleniu do 25°,
 - g) ustala się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, a dachy ciemne od brązu, poprzez czerwień do szarości. Zastosowanie powyższych kolorów nie dotyczy: materiałów o naturalnych kolorach, w szczególności materiałów z czystego aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, nie barwionego drewna, nie barwionego betonu, cegły,
 - h) ustala się zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:
 - w postaci: słupów ogłoszeniowo-reklamowych, tablic na budynkach, w powiązaniu z małą architekturą i kubaturą budynków,
 - jednostkowa powierzchnia informacyjna nie może przekraczać 3 m², zaś łączna powierzchnia informacyjna w ramach działki budowlanej nie może przekraczać 6 m²,
 - wyklucza się umieszczanie reklam i znaków informacyjno – plastycznych: w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie; na terenach zieleni, za wyjątkiem znaków informacyjnych związanych z funkcją terenu; na obiektach tworzonych dla ozdoby placów i ulic (fontanny, rzeźby, itp.); na budowach i urządzeniach infrastruktury technicznej, takich jak: wygrozdenia i bariery zabezpieczające, elektroenergetyczne i telekomunikacyjne szafki kontrolne, słupy trakcji elektrycznych, stacje transformatorowe,
 - i) zezwala się na realizację ogrodzeń z zachowaniem następujących warunków:
 - ogrodzenia działek od strony ulic lokowane w liniach rozgraniczających tych ulic, o maksymalnej wysokości 1,5 m nad poziom terenu, ażurowe w co najmniej 50%, z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,6 m nad poziom terenu,
 - zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych (z wyjątkiem elementów słupów i cokołów);
- 5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**
- a) minimalna powierzchnia działki: 80 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 5 m,
 - c) kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60° -120°,

- d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne;
- 6) **zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**
- a) obsługa komunikacyjna od strony dróg: 19bKDD – ul. Bolesława Chrobrego, 25aKDD – ul. Księcia Trojdena, 26KDD – ul. Wojciecha, 27KDD – ul. Edwarda,
 - b) obowiązują ustalenia dotyczące miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 15,
 - c) dopuszcza się dojazd z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu,
 - d) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 7) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 5 Działu II;
- 8) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu, w tym budynków mieszkalnych jednorodzinnych z prawem przebudowy, remontu;
- 9) **stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:** określa się stawkę procentową w wysokości 10%;
- 10) w zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują ustalenia Działu II.

Rozdział 2.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

§ 27. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu 1MNn, 2MNn, 3MNn, 4MNn, 5MNn, 6MNn, 7MNn, 8MNn, 9MNn, 10MNn, 11MNn, 12MNn, 13MNn, 14MNn, 15MNn, 16MNn, 17MNn, 18MNn, 19MNn, 20MNn, 21MNn, 22MNn, 23MNn, 24MNn, 25MNn, 26MNn, 27MNn, 28MNn, 29MNn, 30MNn, 31MNn, 32MNn, 33MNn, 34MNn, 35MNn, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu :**
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, budynki gospodarcze, garaże, zieleń urządzona, komunikacja pieszo-jezdna,
 - c) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako wbudowane usługowe lokale użytkowe;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
- a) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie wolnostojącej,
 - b) usługi dopuszcza się w formie wbudowanego lokalu użytkowego o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - c) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się w formie wolnostojącej, dobudowanej lub wbudowanej;
- 3) **zasady ochrony środowiska i przyrody:**
- a) zakazuje się podwyższania lub obniżania powierzchni terenu na działce budowlanej powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, powodującego zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym terenie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla terenów sąsiednich,
 - b) ustala się zachowanie, co najmniej 45% działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
 - d) nakazuje się ochronę funkcji mieszkaniowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji kolejowej (granica potencjalnego zasięgu oddziaływania komunikacji kołowej) – obowiązują ustalenia § 11 ust. 5;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- a) na terenie 5MNn oznacza się obiekt wpisany do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia § 12 ust. 1,
- b) na terenach 3MNn, 9MNn, 10MNn, 14MNn, 23MNn wskazuje się obiekty o charakterze zabytkowym – obowiązują ustalenia § 12 ust. 2;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) nakazuje się sytuowanie budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, remonty tych budynków (nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy części budynku znajdującej się poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy) pod warunkiem, iż nie naruszają one linii rozgraniczającej ulic,
- c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy,
- d) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 0,01,
- e) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 1,0,
- f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m, w tym: dla budynków mieszkalnych o dachach spadzistych 12 m, dla budynków mieszkalnych o dachach płaskich 7 m, dla budynków gospodarczych i garaży 4 m,
- g) ustala się kąt nachylenia połaci dachowych od 25° do 40°, dopuszcza się dachy płaskie o nachyleniu do 25°,
- h) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 600 m², z zastrzeżeniem lit. i,
- i) istniejące działki oraz działki powstałe po odcięciu części pod drogę, nie spełniające ustaleń szczegółowych dotyczących norm powierzchniowych, zachowuje się i dopuszcza pod zainwestowanie przy zachowaniu pozostałych ustaleń szczegółowych,
- j) ustala się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, a dachy ciemne od brązu, poprzez czerwień do szarości. Zastosowanie powyższych kolorów nie dotyczy: materiałów o naturalnych kolorach, w szczególności materiałów z czystego aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, nie barwionego drewna, nie barwionego betonu, cegły,
- k) ustala się zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:
 - w postaci tablic na budynkach i ogrodzeniach, w powiązaniu z małą architekturą i kubaturą budynków,
 - jednostkowa powierzchnia informacyjna nie może przekraczać 1,5 m², zaś łączna powierzchnia informacyjna w ramach działki budowlanej nie może przekraczać 4,5 m²,
 - wyklucza się umieszczanie reklam na obiekcie wpisanym do rejestru zabytków oraz na obiektach o charakterze zabytkowym,
 - wyklucza się umieszczanie reklam i znaków informacyjno – plastycznych: w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie; na terenach zieleni, za wyjątkiem znaków informacyjnych związanych z funkcją terenu; na obiektach tworzonych dla ozdoby placów i ulic (fontanny, rzeźby, itp.); na budowach i urządzeniach infrastruktury technicznej, takich jak: wygradzenia i bariery zabezpieczające, elektroenergetyczne i telekomunikacyjne szafki kontrolne, słupy trakcji elektrycznych, stacje transformatorowe,
- l) zezwala się na realizację ogrodzeń z zachowaniem następujących warunków:
 - ogrodzenia działek od strony ulic lokowane w liniach rozgraniczających tych ulic, o maksymalnej wysokości 2,2 m nad poziom terenu, ażurowe w co najmniej 50%, z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,6 m nad poziom terenu,
 - zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych (z wyjątkiem elementów słupów i cokołów);

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- a) minimalna powierzchnia działki: 600 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki: 16 m,
- c) kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60° -120°,
- d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej;

7) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- a) obsługa komunikacyjna od strony dróg: KDL – ul. Ireny, 1KDD – ul. Księcia Józefa, 2KDD – ul. Kosynierów, 3KDD – ul. Jarosława Dąbrowskiego, 4KDD – ul. Stefana Żółkiewskiego, 6KDD – ul. Władysława Łokietka, 7KDD – ul. Józefa Bema, 8KDD – ul. Zawiszy Czarnego, 9KDD – ul. Józefa Sowińskiego, 10KDD – ul. Ferdynanda Focha, 11KDD, 12aKDD – ul. Krystyny, 12bKDD – ul. Krystyny, 18KDD – ul. Mieszka I, 19aKDD – ul. Bolesława Chrobrego, 19bKDD – ul. Bolesława Chrobrego, 20aKDD – ul. Wandy, 20bKDD – ul. Wandy, 21KDD – ul. Mieszka I, 22KDD – ul. Eustachego, 23KDD – ul. Kmicica, 24KDD – Piotrusia, 25aKDD – ul. Księcia Trojdena, 25bKDD – ul. Księcia Trojdena, 26KDD – Wojciecha, 27KDD – ul. Edwarda, 28aKDD – ul. Ziemowita, 28bKDD – ul. Ziemowita, 29KDD – ul. Jana, 30KDD – ul. Kasztanowa, 32KDD – ul. Bolesława Mazowieckiego, 33KDD – ul. Haliny, 34KDD – ul. Danuty, 35KDD – ul. Anny Jagiellonki, 36KDD – ul. Stefana Batorego, 37KDD – ul. Ryszarda i ul. Ryszarda poza obszarem planu,
- b) obowiązują ustalenia dotyczące miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 15,
- c) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;

8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 5 Działu II;**9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;**10) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:** określa się stawkę procentową w wysokości 10%;**11) w zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują ustalenia Działu II.**

§ 28. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i wolnostojącej, oznaczonych na rysunku planu 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, ustala się:

1) przeznaczenie terenu :

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, budynki gospodarcze, garaże, zieleń urządzone, komunikacja pieszo-jezdna,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako wbudowane usługowe lokale użytkowe;

2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie bliźniaczej lub wolno stojącej,
- b) usługi dopuszcza się w formie wbudowanego lokalu użytkowego o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego,
- c) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się w formie wolnostojącej, dobudowanej lub wbudowanej,

3) zasady ochrony środowiska i przyrody:

- a) zakazuje się podwyższania lub obniżania powierzchni terenu na działce budowlanej powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, powodującego zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym terenie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla terenów sąsiednich,
- b) ustala się zachowanie co najmniej 40% działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej,
- c) przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- d) nakazuje się ochronę funkcji mieszkaniowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji kolejowej (granica potencjalnego zasięgu oddziaływania komunikacji kołowej) – obowiązują ustalenia § 11 ust. 5;
- 4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** na terenach 7MN i 15MN wskazuje się obiekty o charakterze zabytkowym – obowiązują ustalenia § 12 ust. 2;
- 5) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) nakazuje się sytuowanie budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, remonty tych budynków (nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy części budynku znajdującej się poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy) pod warunkiem, iż nie naruszają one linii rozgraniczającej ulic,
- c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy,
- d) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 0,01,
- e) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 1,0,
- f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m, w tym: dla budynków mieszkalnych o dachach spadzistych 12 m, dla budynków mieszkalnych o dachach płaskich 7 m, dla budynków gospodarczych i garaży 4 m,
- g) ustala się kąt nachylenia połaci dachowych od 25° do 40°, dopuszcza się dachy płaskie o nachyleniu do 25°,
- h) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m² dla zabudowy wolnostojącej i 450 m² dla zabudowy bliźniaczej (nie mniej niż 350 m² na lokal mieszkalny) z zastrzeżeniem lit. i,
- i) istniejące działki oraz działki powstałe po odcięciu części pod drogę, nie spełniające ustaleń szczegółowych dotyczących norm powierzchniowych, zachowuje się i dopuszcza pod zainwestowanie przy zachowaniu pozostałych ustaleń szczegółowych,
- j) ustala się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, a dachy ciemne od brązu, poprzez czerwień do szarości. Zastosowanie powyższych kolorów nie dotyczy: materiałów o naturalnych kolorach, w szczególności materiałów z czystego aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, nie barwionego drewna, nie barwionego betonu, cegły,
- k) ustala się zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:
- w postaci tablic na budynkach i ogrodzeniach, w powiązaniu z małą architekturą i kubaturą budynków,
 - jednostkowa powierzchnia informacyjna nie może przekraczać 1,5 m², zaś łączna powierzchnia informacyjna w ramach działki budowlanej nie może przekraczać 4,5 m²,
 - wyklucza się umieszczanie reklam na obiektach o charakterze zabytkowym,

- wyklucza się umieszczanie reklam i znaków informacyjno – plastycznych: w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie; na terenach zieleni, za wyjątkiem znaków informacyjnych związanych z funkcją terenu; na obiektach tworzonych dla ozdoby placów i ulic (fontanny, rzeźby, itp.); na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej, takich jak: wygradzenia i barierki zabezpieczające, elektroenergetyczne i telekomunikacyjne szafki kontrolne, słupy trakcji elektrycznych, stacje transformatorowe,

l) zezwala się na realizację ogrodzeń z zachowaniem następujących warunków:

- ogrodzenia działek od strony ulic lokowane w liniach rozgraniczających tych ulic, o maksymalnej wysokości 2,2 m nad poziom terenu, ażurowe w co najmniej 50%, z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,6 m nad poziom terenu,
- zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych (z wyjątkiem elementów słupów i cokołów);

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- a) minimalna powierzchnia działki: 500 m² dla zabudowy wolnostojącej i 450 m² dla zabudowy bliźniaczej,
- b) minimalna szerokość frontu działki: 12 m,
- c) kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60° -120°,
- d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej;

7) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- a) obsługa komunikacyjna od strony dróg: 1KDD – ul. Księcia Józefa, 2KDD – ul. Kosynierów, 3KDD – ul. Jarosława Dąbrowskiego, 4KDD – ul. Stefana Żółkiewskiego, 7KDD – ul. Józefa Bema, 8KDD – ul. Zawiszy Czarnego, 9KDD – ul. Józefa Sowińskiego, 10KDD – ul. Ferdynanda Focha, 13bKDD – ul. Ludwika, 19aKDD – ul. Bolesława Chrobrego, 19bKDD – ul. Bolesława Chrobrego, 20aKDD – ul. Wandy, 20bKDD – ul. Wandy, 21KDD – ul. Mieszka I, 23KDD – ul. Kmicica, 25aKDD – ul. Księcia Trojdena, 26KDD – Wojciecha, 27KDD – ul. Edwarda, 28aKDD – ul. Księcia Ziemowita, 29KDD – ul. Jana, 30KDD – ul. Kasztanowa, 31KDD – ul. Kasztanowa, 33KDD – ul. Haliny, 36KDD – ul. Stefana Batorego, ul. Ryszarda poza obszarem planu,
- b) obowiązują ustalenia dotyczące miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 15,
- c) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;

8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 5 Działu II;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;

10) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy: określa się stawkę procentową w wysokości 10%;

11) w zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują ustalenia Działu II.

§ 29. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i bliźniaczej, oznaczonych na rysunku planu 1MNN, 2MNN, 3MNN, 4MNN, 5MNN, 6MNN, 7MNN, 8MNN, 9MNN, 10MNN, 11MNN, 12MNN, 13MNN ustala się:

1) przeznaczenie terenu :

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, budynki gospodarcze, garaże, zieleń urządzona, komunikacja pieszo-jezdna,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako wbudowane usługowe lokale użytkowe;

2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie bliźniaczej i szeregowej,

- b) usługi dopuszcza się w formie wbudowanego lokalu użytkowego o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego,
- c) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się w formie wolnostojącej, dobudowanej lub wbudowanej,

3) zasady ochrony środowiska i przyrody:

- a) zakazuje się podwyższania lub obniżania powierzchni terenu na działce budowlanej powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, powodującego zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym terenie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla terenów sąsiednich,
- b) ustala się zachowanie, co najmniej 30% działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej,
- c) przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) nakazuje się sytuowanie budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, remonty tych budynków (nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy części budynku znajdującej się poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy) pod warunkiem, iż nie naruszają one linii rozgraniczającej ulic,
- c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy,
- d) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 0,01,
- e) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 1,0,
- f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m, w tym: dla budynków mieszkalnych o dachach spadzistych 12 m, dla budynków mieszkalnych o dachach płaskich 7 m, dla budynków gospodarczych i garaży 4 m,
- g) ustala się kąt nachylenia połaci dachowych od 25° do 40°, dopuszcza się dachy płaskie o nachyleniu do 25°,
- h) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 180 m², z zastrzeżeniem lit. i,
- i) istniejące działki oraz działki powstałe po odcięciu części pod drogę, nie spełniające ustaleń szczegółowych dotyczących norm powierzchniowych, zachowuje się i dopuszcza pod zainwestowanie przy zachowaniu pozostałych ustaleń szczegółowych,
- j) ustala się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, a dachy ciemne od brązu, poprzez czerwień do szarości. Zastosowanie powyższych kolorów nie dotyczy: materiałów o naturalnych kolorach, w szczególności materiałów z czystego aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, nie barwionego drewna, nie barwionego betonu, cegły,
- k) ustala się zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:
 - w postaci tablic na budynkach i ogrodzeniach, w powiązaniu z małą architekturą i kubaturą budynków,
 - jednostkowa powierzchnia informacyjna nie może przekraczać 1,5 m², zaś łączna powierzchnia informacyjna w ramach działki budowlanej nie może przekraczać 3 m²,
 - wyklucza się umieszczanie reklam i znaków informacyjno – plastycznych: w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie; na terenach zieleni, za wyjątkiem znaków informacyjnych związanych z funkcją terenu; na obiektach tworzonych dla ozdoby placów i ulic (fontanny, rzeźby, itp.); na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej, takich jak: wygrodzenia i barierki zabezpieczające, elektroenergetyczne i telekomunikacyjne szafki kontrolne, słupy trakcji elektrycznych, stacje transformatorowe,

- l) zezwala się na realizację ogrodzeń z zachowaniem następujących warunków:
- ogrodzenia działek od strony ulic lokowane w liniach rozgraniczających tych ulic, o maksymalnej wysokości 2,2 m nad poziom terenu, ażurowe w co najmniej 50%, z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,6 m nad poziom terenu,
 - zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych (z wyjątkiem elementów słupów i cokołów);
- 5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**
- a) minimalna powierzchnia działki: 180 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 8 m,
 - c) kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60° -120°,
 - d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 6) **zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**
- a) obsługa komunikacyjna od strony dróg: 10KDD – ul. Ferdynanda Focha, 13bKDD – ul. Ludwika, 14KDD – ul. Grażyny, 15KDD – ul. Barbary, 16KDD – ul. Sylwestra, 17KDD – ul. Przemysława, 37KDD – ul. Ryszarda, 38KDD – ul. Tadeusza, 39KDD – ul. Waldemara, 40aKDD – ul. Stanisława, 40bKDD – ul. Stanisława, 41aKDD – ul. Zdzisława, 41bKDD – ul. Zdzisława, 42KDD – ul. Elżbiety, 43aKDD – ul. Zenona, 43bKDD – ul. Zenona, 44KDD – ul. Mieczysława, ul. Ireny poza obszarem planu,
 - b) obowiązują ustalenia dotyczące miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 15,
 - c) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 7) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 5 Działu II;
- 8) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 9) **stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:** określa się stawkę procentową w wysokości 10%;
- 10) w zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują ustalenia Działu II.

Rozdział 3.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług

§ 30. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczonych na rysunku planu 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu :**
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, budynki gospodarcze, garaże, zieleń urządzona, komunikacja pieszo-jezdna,
 - c) przeznaczenie dopuszczalne: usługi, w tym na dz. ew. nr 159 usługi obsługi motoryzacji;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
- a) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie wolnostojącej,
 - b) usługi dopuszcza się w formie wolnostojącej, o powierzchni nie większej niż 20% powierzchni działki budowlanej lub w formie wbudowanego lokalu użytkowego o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego,
 - c) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się w formie wolnostojącej, dobudowanej lub wbudowanej,

3) zasady ochrony środowiska i przyrody:

- a) zakazuje się podwyższania lub obniżania powierzchni terenu na działce budowlanej powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, powodującego zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym terenie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla terenów sąsiednich,
- b) ustala się zachowanie co najmniej 35% działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej,
- c) przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- d) nakazuje się ochronę funkcji mieszkaniowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji kolejowej (granica potencjalnego zasięgu oddziaływania komunikacji kołowej) – obowiązują ustalenia § 11 ust. 5;

4) zasady ochrony dóbr kultury współczesnej: na terenie 4MN/U wskazuje się „Pomnik Szesnastu” – obowiązują ustalenia § 12 ust. 4;**5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) nakazuje się sytuowanie budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, remonty tych budynków (nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy części budynku znajdującej się poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy) pod warunkiem, iż nie naruszają one linii rozgraniczającej ulic,
- c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy,
- d) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 0,01,
- e) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 1,0,
- f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m, w tym: dla budynków mieszkalnych o dachach spadzistych 12 m, dla budynków mieszkalnych o dachach płaskich 7 m, dla budynków usługowych, gospodarczych i garaży 4 m,
- g) ustala się kąt nachylenia połaci dachowych od 25° do 40°, dopuszcza się dachy płaskie o nachyleniu do 25°,
- h) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 600 m², z zastrzeżeniem lit. i,
- i) istniejące działki oraz działki powstałe po odcięciu części pod drogę, nie spełniające ustaleń szczegółowych dotyczących norm powierzchniowych, zachowuje się i dopuszcza pod zainwestowanie przy zachowaniu pozostałych ustaleń szczegółowych,
- j) ustala się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, a dachy ciemne od brązu, poprzez czerwień do szarości. Zastosowanie powyższych kolorów nie dotyczy: materiałów o naturalnych kolorach, w szczególności materiałów z czystego aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, nie barwionego drewna, nie barwionego betonu, cegły,
- k) ustala się zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:
 - w postaci tablic na budynkach i ogrodzeniach, w powiązaniu z małą architekturą i kubaturą budynków,
 - jednostkowa powierzchnia informacyjna nie może przekraczać 1,5 m², zaś łączna powierzchnia informacyjna w ramach działki budowlanej nie może przekraczać 4,5 m²,

- wyklucza się umieszczanie reklam i znaków informacyjno – plastycznych: w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie; na terenach zieleni, za wyjątkiem znaków informacyjnych związanych z funkcją terenu; na obiektach tworzonych dla ozdoby placów i ulic (fontanny, rzeźby, itp.); na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej, takich jak: wygradzenia i barierki zabezpieczające, elektroenergetyczne i telekomunikacyjne szafki kontrolne, słupy trakcji elektrycznych, stacje transformatorowe,

l) zezwala się na realizację ogrodzeń z zachowaniem następujących warunków:

- ogrodzenia działek od strony ulic lokowane w liniach rozgraniczających tych ulic, o maksymalnej wysokości 2,2 m nad poziom terenu, ażurowe w co najmniej 50%, z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,6 m nad poziom terenu,
- zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych (z wyjątkiem elementów słupów i cokołów);

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- a) minimalna powierzchnia działki: 600 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki: 16 m,
- c) kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60° -120°,
- d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej;

7) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- a) obsługa komunikacyjna od strony dróg: KDZ – Al. Armii Krajowej, 1KDD – ul. Księcia Józefa, 2KDD i 5KDD – ul. Kosynierów, 7KDD – ul. Józefa Bema, 9KDD – ul. Józefa Sowińskiego, 10KDD – ul. Ferdynanda Focha,
- b) obowiązują ustalenia dotyczące miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 15,
- c) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;

8) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 5 Działu II;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;

10) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy: określa się stawkę procentową w wysokości 10%;

11) w zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują ustalenia Działu II.

§ 31. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczonych na rysunku planu 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U ustala się:

1) przeznaczenie terenu :

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi,
- b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, budynki gospodarcze, garaże, zieleń urządzona, komunikacja pieszo-jezdna;

2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie wolnostojącej, lub funkcję mieszkaniową w formie lokali wbudowanych w budynek usługowy,
- b) usługi dopuszcza się w formie wolnostojącej, lub w formie wbudowanego lokalu użytkowego o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego,
- c) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się w formie wolnostojącej, dobudowanej lub wbudowanej,

3) zasady ochrony środowiska i przyrody:

- a) zakazuje się podwyższania lub obniżania powierzchni terenu na działce budowlanej powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, powodującego zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym terenie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla terenów sąsiednich,
- b) ustala się zachowanie co najmniej 35% działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej,
- c) przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- d) w przypadku lokalizacji na terenie MN/U usług oświaty – przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – jako terenu związanego ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- e) nakazuje się ochronę funkcji mieszkaniowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji kolejowej (granica potencjalnego zasięgu oddziaływania komunikacji kolejowej) – obowiązują ustalenia § 11 ust. 5;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) nakazuje się sytuowanie budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, remonty tych budynków (nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy części budynku znajdującej się poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy) pod warunkiem, iż nie naruszają one linii rozgraniczającej ulic,
- c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy,
- d) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 0,01,
- e) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 1,0,
- f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m, w tym: dla budynków mieszkalnych i usługowych o dachach spadzistych 12 m, dla budynków mieszkalnych i usługowych o dachach płaskich 7 m, dla budynków gospodarczych i garaży 4 m,
- g) ustala się kąt nachylenia połaci dachowych od 25° do 40°, dopuszcza się dachy płaskie o nachyleniu do 25°,
- h) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 600 m², z zastrzeżeniem lit. i,
- i) istniejące działki oraz działki powstałe po odcięciu części pod drogę, nie spełniające ustaleń szczegółowych dotyczących norm powierzchniowych, zachowuje się i dopuszcza pod zainwestowanie przy zachowaniu pozostałych ustaleń szczegółowych,
- j) ustala się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, a dachy ciemne od brązu, poprzez czerwień do szarości. Zastosowanie powyższych kolorów nie dotyczy: materiałów o naturalnych kolorach, w szczególności materiałów z czystego aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, nie barwionego drewna, nie barwionego betonu, cegły,
- k) ustala się zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:
 - w postaci tablic na budynkach i ogrodzeniach, w powiązaniu z małą architekturą i kubaturą budynków,
 - jednostkowa powierzchnia informacyjna nie może przekraczać 1,5 m², zaś łączna powierzchnia informacyjna w ramach działki budowlanej nie może przekraczać 4,5 m²,

- wyklucza się umieszczanie reklam i znaków informacyjno – plastycznych: w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie; na terenach zieleni, za wyjątkiem znaków informacyjnych związanych z funkcją terenu; na obiektach tworzonych dla ozdoby placów i ulic (fontanny, rzeźby, itp.); na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej, takich jak: wygradzenia i barierki zabezpieczające, elektroenergetyczne i telekomunikacyjne szafki kontrolne, słupy trakcji elektrycznych, stacje transformatorowe,

l) zezwala się na realizację ogrodzeń z zachowaniem następujących warunków:

- ogrodzenia działek od strony ulic lokowane w liniach rozgraniczających tych ulic, o maksymalnej wysokości 2,2 m nad poziom terenu, ażurowe w co najmniej 50%, z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,6 m nad poziom terenu,
- zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych (z wyjątkiem elementów słupów i cokołów);

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- a) minimalna powierzchnia działki: 600 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki: 16 m,
- c) kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60° -120°,
- d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej;

6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- a) obsługa komunikacyjna od strony dróg: 1KDD – ul. Księcia Józefa, 2KDD – ul. Kosynierów, 3KD-D – ul. Jarosława Dąbrowskiego, 6KD-D – ul. Władysława Łokietka, 19aKDD – ul. Bolesława Chrobrego, 24KD-D – ul. Piotrusia,
- b) obowiązują ustalenia dotyczące miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 15,
- c) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;

7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 5 Działu II;

8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;

9) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy: określa się stawkę procentową w wysokości 10%;

10) w zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują ustalenia Działu II.

Rozdział 4.

Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług

§ 32. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, oznaczonego na rysunku planu MW/U ustala się:

1) przeznaczenie terenu :

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) przeznaczenie uzupełniające: usługi gastronomii, usługi handlu, urządzenia budowlane, budynki gospodarcze, garaże, zieleń urządzona, komunikacja pieszo-jezdna,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: usługi zdrowia, usługi kultury, usługi administracji, usługi oświaty, drogi wewnętrzne;

2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) usługi dopuszcza się w formie wbudowanych lokali użytkowych o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub w formie obiektu dobudowanego do budynku mieszkalnego,

b) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się w formie wolnostojącej, dobudowanej lub wbudowanej,

3) zasady ochrony środowiska i przyrody:

a) zakazuje się podwyższania lub obniżania powierzchni terenu na działce budowlanej powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, powodującego zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym terenie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla terenów sąsiednich,

b) ustala się zachowanie co najmniej 35% działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej,

c) przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego,

d) w przypadku lokalizacji na terenie MW/U usług oświaty – przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – jako terenu związanego ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nakazuje się sytuowanie budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;

b) dopuszcza się sytuowanie budynków ze ścianą bez otworów przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej,

c) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 0,01,

d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 2,0,

e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 28,5 m, w tym: dla budynków mieszkalnych 28,5 m, dla dobudowanych usług, budynków gospodarczych i garaży 8 m,

f) ustala się kąt nachylenia połaci dachowych do 25°,

g) ustala się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, a dachy ciemne od brązu, poprzez czerwień do szarości. Zastosowanie powyższych kolorów nie dotyczy: materiałów o naturalnych kolorach, w szczególności materiałów z czystego aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, nie barwionego drewna, nie barwionego betonu, cegły,

h) ustala się zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:

- w postaci słupów ogłoszeniowo-reklamowych, tablic wolnostojących i na budynkach oraz neonów, w powiązaniu z małą architekturą i kubaturą budynków,

- jednostkowa powierzchnia informacyjna nie może przekraczać 6 m², zaś łączna powierzchnia informacyjna w ramach działki budowlanej nie może przekraczać 18 m²,

- wyklucza się umieszczanie reklam i znaków informacyjno – plastycznych: w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie; na terenach zieleni, za wyjątkiem znaków informacyjnych związanych z funkcją terenu; na obiektach tworzonych dla ozdoby placów i ulic (fontanny, rzeźby, itp.); na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej, takich jak: wygradzenia i barieryki zabezpieczające, elektroenergetyczne i telekomunikacyjne szafki kontrolne, słupy trakcji elektrycznych, stacje transformatorowe,

i) zezwala się na realizację ogrodzeń z zachowaniem następujących warunków:

- ogrodzenia działek od strony ulic lokowane w liniach rozgraniczających tych ulic, o maksymalnej wysokości 1,5 m nad poziom terenu, ażurowe w co najmniej 50%, z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,6 m nad poziom terenu,

- zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych (z wyjątkiem elementów słupów i cokołów);

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

a) minimalna powierzchnia działki: 400 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,

- c) kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60° -120°,
 - d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne;
- 6) **zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**
- a) obsługa komunikacyjna od strony dróg: 1KDD – ul. Księcia Józefa, 6KDD – ul. Władysława Łokietka,
 - b) obowiązują ustalenia dotyczące miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 15,
 - c) dopuszcza się dojazd z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu,
 - d) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 7) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 5 Działu II;
- 8) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 9) **stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:** określa się stawkę procentową w wysokości 10%;
- 10) w zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują ustalenia Działu II.

Rozdział 5. Tereny usług

§ 33. Dla terenu usług kultu religijnego i oświaty, oznaczonego na rysunku planu UKr/UO ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu :**
- a) przeznaczenie podstawowe: usługi kultu religijnego, usługi oświaty,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa zamieszkania zbiorowego, urządzenia budowlane, budynki gospodarcze, garaże, zieleń urządzona, komunikacja pieszo-jezdna,
 - c) przeznaczenie dopuszczalne: usługi zdrowia, usługi kultury, usługi administracji;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się w formie wolnostojącej, dobudowanej lub wbudowanej,
- 3) **zasady ochrony środowiska i przyrody:**
- a) zakazuje się podwyższania lub obniżania powierzchni terenu na działce budowlanej powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, powodującego zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym terenie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla terenów sąsiednich,
 - b) ustala się zachowanie co najmniej 50% działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – jako tereny związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) nakazuje się sytuowanie budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - b) dopuszcza się sytuowanie budynków ze ścianą bez otworów przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej,
 - c) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 0,01,
 - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 1,5,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 15 m, w tym: dla budynków usług 15 m, budynków gospodarczych i garaży 6 m,
 - f) ustala się kąt nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,

g) ustala się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, a dachy ciemne od brązu, poprzez czerwień do szarości. Zastosowanie powyższych kolorów nie dotyczy: materiałów o naturalnych kolorach, w szczególności materiałów z czystego aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, nie barwionego drewna, nie barwionego betonu, cegły,

h) ustala się zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:

- w postaci tablic na budynkach lub ogrodzeniach,
- jednostkowa powierzchnia informacyjna nie może przekraczać 3 m², zaś łączna powierzchnia informacyjna w ramach działki budowlanej nie może przekraczać 6 m²,
- wyklucza się umieszczanie reklam i znaków informacyjno – plastycznych: w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie; na terenach zieleni, za wyjątkiem znaków informacyjnych związanych z funkcją terenu; na obiektach tworzonych dla ozdoby placów i ulic (fontanny, rzeźby, itp.); na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej, takich jak: wygradzenia i bariery zabezpieczające, elektroenergetyczne i telekomunikacyjne szafki kontrolne, słupy trakcji elektrycznych, stacje transformatorowe,

i) zezwala się na realizację ogrodzeń z zachowaniem następujących warunków:

- ogrodzenia działek od strony ulic lokowane w liniach rozgraniczających tych ulic, o maksymalnej wysokości 2,2 m nad poziom terenu, ażurowe w co najmniej 50%, z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,6 m nad poziom terenu,
- zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych (z wyjątkiem elementów słupów i cokołów);

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- a) minimalna powierzchnia działki: 400 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
- c) kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60° -120°,
- d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej;

6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- a) obsługa komunikacyjna od strony dróg: 2KDD – ul. Kosynierów, 7KDD – ul. Józefa Bema, 8KDD – ul. Zawiszy Czarnego,
- b) obowiązują ustalenia dotyczące miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 15,
- c) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;

7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 5 Działu II;

8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;

9) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy: określa się stawkę procentową w wysokości 10%;

10) w zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują ustalenia Działu II.

§ 34. Dla terenów usług handlu, oznaczonych na rysunku planu **1UH, 2UH, 3UH, 4UH** ustala się:

1) przeznaczenie terenu :

- a) przeznaczenie podstawowe: usługi handlu,
- b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, budynki gospodarcze, garaże, zieleni urządzona, komunikacja pieszo-jezdna,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: wbudowana funkcja mieszkaniowa;

2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) funkcję mieszkaniową dopuszcza się w formie lokalu wbudowanego w budynku usługowym,
- b) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się w formie wolnostojącej, dobudowanej lub wbudowanej;

3) zasady ochrony środowiska i przyrody:

- a) zakazuje się podwyższania lub obniżania powierzchni terenu na działce budowlanej powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, powodującego zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym terenie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla terenów sąsiednich,
- b) ustala się zachowanie co najmniej 10% działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) nakazuje się sytuowanie budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- b) dopuszcza się sytuowanie budynków ze ścianą bez otworów przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej,
- c) dopuszcza się realizację nadwieszzeń i cofnięcie parteru budynku, nie więcej niż 1 m w głąb terenu,
- d) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 0,01,
- e) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 1,5,
- f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m, w tym: dla budynków usług 12 m, a budynków gospodarczych i garaży 4 m,
- g) ustala się kąt nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie o nachyleniu do 25°,
- h) ustala się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, a dachy ciemne od brązu, poprzez czerwień do szarości. Zastosowanie powyższych kolorów nie dotyczy: materiałów o naturalnych kolorach, w szczególności materiałów z czystego aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, nie barwionego drewna, nie barwionego betonu, cegły,
- i) ustala się zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:
 - w postaci tablic na budynkach,
 - jednostkowa powierzchnia informacyjna nie może przekraczać 3 m², zaś łączna powierzchnia informacyjna w ramach działki budowlanej nie może przekraczać 6 m²,
 - wyklucza się umieszczanie reklam i znaków informacyjno – plastycznych: w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie; na terenach zieleni, za wyjątkiem znaków informacyjnych związanych z funkcją terenu; na obiektach tworzonych dla ozdoby placów i ulic (fontanny, rzeźby, itp.); na budowach i urządzeniach infrastruktury technicznej, takich jak: wygrozdenia i bariery zabezpieczające, elektroenergetyczne i telekomunikacyjne szafki kontrolne, słupy trakcji elektrycznych, stacje transformatorowe,
- j) zezwala się na realizację ogrodzeń z zachowaniem następujących warunków:
 - ogrodzenia działek od strony ulic lokowane w liniach rozgraniczających tych ulic, o maksymalnej wysokości 2,2 m nad poziom terenu, ażurowe w co najmniej 50%, z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,6 m nad poziom terenu,
 - zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych (z wyjątkiem elementów słupów i cokołów);

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- a) minimalnej powierzchni działki: 400 m²,
- b) minimalnej szerokości frontu działki: 20 m,
- c) kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60° -120°,

- d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 6) **zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**
- a) obsługa komunikacyjna od strony dróg: KDZ – Al. Armii Krajowej, 6KDD – ul. Władysława Łokietka, 10KDD – ul. Ferdynanda Focha, 17KDD – ul. Przemysława, 19aKDD – ul. Bolesława Chrobrego, 25aKDD – ul. Księcia Trojdena, 38KDD – ul. Tadeusza, 40bKDD – ul. Stanisława,
 - b) obowiązują ustalenia dotyczące miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 15,
 - c) dopuszcza się dojazd z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu,
 - d) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 7) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 5 Działu II;
- 8) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 9) **stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:** określa się stawkę procentową w wysokości 10%;
- 10) w zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują ustalenia Działu II.

Rozdział 6. Tereny zieleni i wód

§ 35. Dla terenu zieleni urządzonej i usług sportu, oznaczonego na rysunku planu **ZP/US** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu :**
- a) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzonej, niekubaturowe urządzenia sportu i rekreacji,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja pieszo-jezdna;
- 2) **zasady ochrony środowiska i przyrody:**
- a) zakazuje się podwyższania lub obniżania powierzchni terenu na działce budowlanej powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, powodującego zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym terenie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla terenów sąsiednich,
 - b) ustala się zachowanie co najmniej 70% działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – jako terenu rekreacyjno-wypoczynkowego;
- 3) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 5 m,
 - b) ustala się zakaz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych,
 - c) zezwala się na realizację ogrodzeń z zachowaniem następujących warunków:
 - ogrodzenia działek od strony ulic lokowane w liniach rozgraniczających tych ulic, o maksymalnej wysokości 2,2 m nad poziom terenu, ażurowe w co najmniej 80%, bez cokołu,
 - zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych;
- 4) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**
- a) minimalnej powierzchni działki: 500 m²,
 - b) minimalnej szerokości frontu działki: 12 m,
 - c) kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60° -120°,
 - d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej;

5) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- a) obsługa komunikacyjna od strony dróg: 1KDD – ul. Księcia Józefa,
- b) obowiązują ustalenia dotyczące miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 15,
- c) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;

6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 5 Działu II;**7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;**8) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:** określa się stawkę procentową w wysokości 1%;**9) w zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują ustalenia Działu II.**

§ 36. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu **ZP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu :

- a) przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzonej,
- b) przeznaczenie uzupełniające: terenowe urządzenia sportu i rekreacji, komunikacja pieszo-jezdna;

2) zasady ochrony środowiska i przyrody:

- a) zakazuje się podwyższania lub obniżania powierzchni terenu na działce budowlanej powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, powodującego zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym terenie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla terenów sąsiednich,
- b) ustala się zachowanie co najmniej 70% działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej,
- c) przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – jako terenu rekreacyjno-wypoczynkowego;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 5 m,
- b) ustala się zakaz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych,
- c) zezwala się na realizację ogrodzeń z zachowaniem następujących warunków:
 - ogrodzenia działek od strony ulic lokowane w liniach rozgraniczających tych ulic, o maksymalnej wysokości 2,2 m nad poziom terenu, ażurowe w co najmniej 80%, bez cokołu,
 - zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych;

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- a) minimalnej powierzchni działki: 300 m²,
- b) minimalnej szerokości frontu działki: 12 m,
- c) kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60° -120°,
- d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej;

5) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- a) obsługa komunikacyjna od strony dróg: 38KDD – ul. Tadeusza, 41aKDD – ul. Zdzisława, 43aKDD – ul. Zenona,
- b) obowiązują ustalenia dotyczące miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 15,
- c) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;

- 6) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 5 Działu II;
- 7) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 8) **stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:** określa się stawkę procentową w wysokości 1%;
- 9) w zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują ustalenia Działu II.

§ 37. Dla terenów zieleni ogrodów działkowych, oznaczonych na rysunku planu **1ZD, 2ZD, 3ZD** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu :**

- a) przeznaczenie podstawowe: ogrody działkowe,
- b) przeznaczenie uzupełniające: obiekty związane z funkcją wypoczynkową i rekreacyjną, urządzenia budowlane, budynki gospodarcze, komunikacja pieszo-jezdna,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: wody powierzchniowe;

2) **zasady ochrony środowiska i przyrody:**

- a) zakazuje się podwyższania lub obniżania powierzchni terenu na działce budowlanej powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, powodującego zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym terenie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla terenów sąsiednich,
- b) ustala się zachowanie co najmniej 80% działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;

3) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) nakazuje się sytuowanie budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- b) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 0,001,
- c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 0,15,
- d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 5 m, przy czym wysokość altan działkowych i obiektów gospodarczych musi być zgodna z przepisami odrębnymi z zakresu ogrodów działkowych,
- e) ustala się kąt nachylenia połaci dachowych do 45°,
- f) ustala się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, a dachy ciemne od brązu, poprzez czerwień do szarości. Zastosowanie powyższych kolorów nie dotyczy: materiałów o naturalnych kolorach, w szczególności materiałów z czystego aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, nie barwionego drewna, nie barwionego betonu, cegły,
- g) ustala się zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:

- na ogrodzeniach,

- wyklucza się umieszczanie reklam i znaków informacyjno – plastycznych: w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie; na terenach zieleni, za wyjątkiem znaków informacyjnych związanych z funkcją terenu; na obiektach tworzonych dla ozdoby placów i ulic (fontanny, rzeźby, itp.); na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej, takich jak: wygradzenia i bariery zabezpieczające, elektroenergetyczne i telekomunikacyjne szafki kontrolne, słupy trakcji elektrycznych, stacje transformatorowe,

h) zezwala się na realizację ogrodzeń z zachowaniem następujących warunków:

- ogrodzenia działek od strony ulic lokowane w liniach rozgraniczających tych ulic, o maksymalnej wysokości 2,2 m nad poziom terenu, ażurowe w co najmniej 50%, z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,6 m nad poziom terenu,

- zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych (z wyjątkiem elementów słupów i cokołów);

4) **zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- a) obsługa komunikacyjna od strony dróg: 1KDD – ul. Księcia Józefa, 5KDD – ul. Kosynierów, 19aKDD – ul. Bolesława Chrobrego, 20aKDD – ul. Wandy, 21KDD – ul. Mieszka I, 22KDD – ul. Eustachego, 25aKDD – ul. Księcia Trojdena,
 - b) obowiązują ustalenia dotyczące miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 15,
 - c) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 5) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 5 Działu II;
- 6) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 7) **stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:** określa się stawkę procentową w wysokości 1%;
- 8) w zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują ustalenia Działu II.
- § 38.** Dla terenu wód powierzchniowych, oznaczonego na rysunku planu **WS** ustala się:
- 1) **przeznaczenie terenu :**
- a) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe – zbiornik wodny,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: zieleń, terenowe urządzenia sportu i rekreacji;
- 2) **zasady ochrony środowiska i przyrody:** ustala się zachowanie co najmniej 95% działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) ustala się zakaz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych,
 - b) zezwala się na realizację ogrodzeń z zachowaniem następujących warunków:
 - ogrodzenia działek od strony ulic lokowane w liniach rozgraniczających tych ulic, o maksymalnej wysokości 2,2 m nad poziom terenu, ażurowe w co najmniej 80%, bez cokołu,
 - zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych;
- 4) **zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**
- a) obsługa komunikacyjna od strony dróg: 1KDD – ul. Księcia Józefa (przez teren ZP/US),
 - b) obowiązują ustalenia dotyczące miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 15,
 - c) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 5) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 5 Działu II;
- 6) **sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 7) **stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:** określa się stawkę procentową w wysokości 1%;
- 8) w zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują ustalenia Działu II.

Rozdział 7.

Tereny infrastruktury technicznej

§ 39. Dla terenów infrastruktury elektroenergetycznej, oznaczonych na rysunku planu **1E, 5E** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu :**
- a) przeznaczenie podstawowe: urządzenia elektroenergetyczne,

b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, budynki gospodarcze i techniczne, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:

a) zakazuje się podwyższania lub obniżania powierzchni terenu na działce budowlanej powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, powodującego zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym terenie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla terenów sąsiednich,

b) ustala się zachowanie co najmniej 10% działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nakazuje się sytuowanie budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;

b) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 0,01,

c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 0,9,

d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 4 m,

e) ustala się kąt nachylenia połaci dachowych do 25°,

f) ustala się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, a dachy-ciemne od brązu, poprzez czerwień do szarości. Zastosowanie powyższych kolorów nie dotyczy: materiałów o naturalnych kolorach, w szczególności materiałów z czystego aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, nie barwionego drewna, nie barwionego betonu, cegły,

g) ustala się zakaz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych,

h) zezwala się na realizację ogrodzeń z zachowaniem następujących warunków:

- ogrodzenia działek od strony ulic lokowane w liniach rozgraniczających tych ulic, o maksymalnej wysokości 2,2 m nad poziom terenu, ażurowe w co najmniej 70%, z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,6 m nad poziom terenu,

- zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych (z wyjątkiem elementów słupów i cokołów);

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

a) minimalnej powierzchni działki: 20 m²,

b) minimalnej szerokości frontu działki: 3 m,

c) kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60° -120°;

5) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

a) obsługa komunikacyjna od strony dróg: 6KDD – ul. Władysława Łokietka, 17KDD – ul. Przemysława,

b) obowiązują ustalenia dotyczące miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 15,

c) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;

6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 5 Działu II;

7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;

8) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy: określa się stawkę procentową w wysokości 1%;

9) w zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują ustalenia Działu II.

§ 40. Dla terenów infrastruktury elektroenergetycznej, oznaczonych na rysunku planu **2E, 3E, 4E, 6E, 7E, 8E** ustala się:

1) przeznaczenie terenu :

- a) przeznaczenie podstawowe: urządzenia elektroenergetyczne,
- b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:

- a) zakazuje się podwyższania lub obniżania powierzchni terenu na działce budowlanej powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, powodującego zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym terenie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla terenów sąsiednich,
- b) ustala się zachowanie co najmniej 10% działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 4 m,
- b) ustala się zakaz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych,
- c) zezwala się na realizację ogrodzeń z zachowaniem następujących warunków:
 - ogrodzenia działek od strony ulic lokowane w liniach rozgraniczających tych ulic, o maksymalnej wysokości 2,2 m nad poziom terenu, ażurowe w co najmniej 70%, z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,6 m nad poziom terenu,
 - zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych (z wyjątkiem elementów słupów i cokołów);

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- a) minimalnej powierzchni działki: 20 m²,
- b) minimalnej szerokości frontu działki: 3 m,
- c) kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60° -120°;

5) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- a) obsługa komunikacyjna od strony dróg: 1KDD – ul. Księcia Józefa, 4KDD – ul. Stefana Żółkiewskiego, 9KDD – ul. Józefa Sowińskiego, 11KDD, 19aKDD – ul. Bolesława Chrobrego, 37KDD – ul. Ryszarda,
- b) obowiązują ustalenia dotyczące miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 15,
- c) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;

6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 5 Działu II;**7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;**8) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:** określa się stawkę procentową w wysokości 1%;**9) w zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują ustalenia Działu II.**

§ 41. Dla terenów infrastruktury technicznej – ujęcia wody, oznaczonych na rysunku planu **1WZ, 2WZ**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu :

- a) przeznaczenie podstawowe: urządzenia zaopatrzenia w wodę, ujęcie wody – studnie, zbiorniki wody, stacje uzdatniania wody,
- b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, budynki gospodarcze i techniczne, zieleń urządzona, infrastruktura techniczne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:

- a) zakazuje się podwyższania lub obniżania powierzchni terenu na działce budowlanej powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, powodującego zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym terenie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla terenów sąsiednich,
- b) ustala się zachowanie co najmniej 10% działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) nakazuje się sytuowanie budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- b) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 0,01,
- c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 0,9,
- d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 4 m,
- e) ustala się kąt nachylenia połaci dachowych do 25°,
- f) ustala się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, a dachy ciemne od brązu, poprzez czerwień do szarości. Zastosowanie powyższych kolorów nie dotyczy: materiałów o naturalnych kolorach, w szczególności materiałów z czystego aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, nie barwionego drewna, nie barwionego betonu, cegły,
- g) ustala się zakaz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych,
- h) zezwala się na realizację ogrodzeń z zachowaniem następujących warunków:
- ogrodzenia działek od strony ulic lokowane w liniach rozgraniczających tych ulic, o maksymalnej wysokości 2,2 m nad poziom terenu, ażurowe w co najmniej 70%, z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,6 m nad poziom terenu,
 - zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych (z wyjątkiem elementów słupów i cokołów);
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**
- a) minimalnej powierzchni działki: 20 m²,
- b) minimalnej szerokości frontu działki: 3 m,
- c) kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60° -120°;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**
- a) obsługa komunikacyjna od strony dróg: 6KDD – ul. Władysława Łokietka (przez teren MW/U), 40aKDD – ul. Stanisława,
- b) obowiązują ustalenia dotyczące miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 15,
- c) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 5 Działu II;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 8) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:** określa się stawkę procentową w wysokości 1%;
- 9) w zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują ustalenia Działu II.

§ 42. Dla terenu infrastruktury technicznej – ujęcia wody z zielenią, oznaczonego na rysunku planu **WZ/ZP**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu :

- a) przeznaczenie podstawowe: urządzenia zaopatrzenia w wodę, ujęcie wody – studnie, zbiorniki wody, stacje uzdatniania wody, zieleni urządzona,

b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, budynki gospodarcze i techniczne, infrastruktura techniczne;

2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:

a) zakazuje się podwyższania lub obniżania powierzchni terenu na działce budowlanej powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, powodującego zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym terenie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla terenów sąsiednich,

b) ustala się zachowanie co najmniej 80% działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nakazuje się sytuowanie budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;

b) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 0,01,

c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej na 0,2,

d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 4 m,

e) ustala się kąt nachylenia połaci dachowych do 25°,

f) ustala się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, a dachy-ciemne od brązu, poprzez czerwień do szarości. Zastosowanie powyższych kolorów nie dotyczy: materiałów o naturalnych kolorach, w szczególności materiałów z czystego aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, nie barwionego drewna, nie barwionego betonu, cegły,

g) ustala się zakaz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych,

h) zezwala się na realizację ogrodzeń z zachowaniem następujących warunków:

- ogrodzenia działek od strony ulic lokowane w liniach rozgraniczających tych ulic, o maksymalnej wysokości 2,2 m nad poziom terenu, ażurowe w co najmniej 70%, z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,6 m nad poziom terenu,

- zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych (z wyjątkiem elementów słupów i cokołów);

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

a) minimalnej powierzchni działki: 500 m²,

b) minimalnej szerokości frontu działki: 20 m,

c) kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60° -120°;

5) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

a) obsługa komunikacyjna od strony drogi 37KDD – ul. Ryszarda,

b) obowiązują ustalenia dotyczące miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 15,

c) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;

6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 5 Działu II;

7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;

8) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy: określa się stawkę procentową w wysokości 1%;

9) w zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują ustalenia Działu II.

§ 43. Dla terenów infrastruktury gazowej, oznaczonych na rysunku planu **1G, 2G** ustala się:

1) przeznaczenie terenu :

- a) przeznaczenie podstawowe: urządzenia infrastruktury technicznej związane z gazownictwem – stacje redukcyjne gazu średniego ciśnienia,
- b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:**
- a) zakazuje się podwyższania lub obniżania powierzchni terenu na działce budowlanej powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, powodującego zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym terenie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla terenów sąsiednich,
- b) ustala się zachowanie co najmniej 10% działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 4 m,
- b) ustala się zakaz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych,
- c) zezwala się na realizację ogrodzeń z zachowaniem następujących warunków:
- ogrodzenia działek od strony ulic lokowane w liniach rozgraniczających tych ulic, o maksymalnej wysokości 2,2 m nad poziom terenu, ażurowe w co najmniej 70%, z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,6 m nad poziom terenu,
 - zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych (z wyjątkiem elementów słupów i cokołów);
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**
- a) minimalnej powierzchni działki: 30 m²,
- b) minimalnej szerokości frontu działki: 6 m,
- c) kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60° -120°;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**
- a) obsługa komunikacyjna od strony dróg: 41aKDD – ul. Zdzisława, ul. Ireny poza obszarem planu,
- b) obowiązują ustalenia dotyczące miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 15,
- c) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 5 Działu II;
- 7) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 8) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:** określa się stawkę procentową w wysokości 1%;
- 9) w zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują ustalenia Działu II.

Rozdział 8. Tereny komunikacji

§ 44. Dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu **KDZ** ustala się:

1) przeznaczenie terenu :

- a) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – droga zbiorcza,
- b) przeznaczenie uzupełniające: obiekty służące komunikacji publicznej, takie jak: zatoki i przystanki autobusowe, ścieżki pieszo – rowerowe, obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego, zieleń urządzona,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i sieci infrastruktury technicznej, w tym nie związane z drogą;

- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 11,5 m do 18 m oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) określa się szerokość pasa ruchu w obszarze planu zgodnie z parametrami dla drogi zbiorczej dopuszczając korekty zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) ustala się jednojezdniowy przekrój dróg,
 - d) ustala się zakaz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych,
 - e) jako obiekty małej architektury dopuszcza się w szczególności: pojemniki z zielenią, murki, ławki;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:** zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z infrastrukturą techniczną, z drogą, z komunikacją pieszą lub rowerową, z zielenią izolacyjną;
- 4) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną** odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 5 Działu II;
- 5) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 6) **stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:** określa się stawkę procentową w wysokości 0,1%;
- 7) w zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują ustalenia Działu II.

§ 45. Dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonego na rysunku planu **KDL** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu :**
 - a) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – droga lokalna,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: obiekty służące komunikacji publicznej, takie jak: zatoki i przystanki autobusowe, ścieżki pieszo – rowerowe, obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego, zieleni urządzona,
 - c) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i sieci infrastruktury technicznej, w tym nie związane z drogą;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 8,5 m do 9 m,
 - b) określa się szerokość pasa ruchu w obszarze planu zgodnie z parametrami dla drogi lokalnej dopuszczając korekty zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) ustala się jednojezdniowy przekrój dróg,
 - d) ustala się zakaz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych,
 - e) jako obiekty małej architektury dopuszcza się w szczególności: pojemniki z zielenią, murki, ławki;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:** zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z infrastrukturą techniczną, z komunikacją pieszą lub rowerową, z zielenią izolacyjną;
- 4) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną** odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 5 Działu II;
- 5) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 6) **stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:** określa się stawkę procentową w wysokości 0,1%;
- 7) w zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują ustalenia Działu II.

§ 46. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12aKDD, 12bKDD, 13aKDD, 13bKDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19aKDD, 19bKDD, 20aKDD, 20bKDD, 21KDD, 22KDD, 23KDD, 24KDD, 25aKDD, 25bKDD, 26KDD, 27KDD, 28aKDD, 28bKDD, 29KDD, 30KDD, 31KDD, 32KDD, 33KDD, 34KDD, 35KDD, 36KDD, 37KDD, 38KDD, 39KDD, 40aKDD, 40bKDD, 41aKDD, 41bKDD, 42KDD, 43aKDD, 43bKDD, 44KDD, ustala się:

1) **przeznaczenie terenu :**

- a) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – droga dojazdowa,
- b) przeznaczenie uzupełniające: obiekty służące komunikacji publicznej, takie jak: zatoki i przystanki autobusowe, ścieżki pieszo – rowerowe, obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego, zieleń urządzona,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i sieci infrastruktury technicznej, w tym nie związane z drogą;

2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

- dla drogi 1KDD od 15,5 m do 18 m oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi 2KDD 17 m oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi 3KDD od 16,5 m do 23 m oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi 4KDD od 16 m do 17,5 m oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi 5KDD od 4 m do 23,5 m oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi 6KDD 9 m oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi 7KDD od 9 m do 9,5 m oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi 8KDD 8,5 m oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi 9KDD od 16,5 m do 17,5 m oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi 10KDD od 16,5 m do 18 m oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi 11KDD od 4,5 m do 8 m oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi 12aKDD 9,5 m oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi 12bKDD 9 m,
- dla drogi 13aKDD od 17 m do 17,5 m oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi 13bKDD 6 m oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi 14KDD 6 m,
- dla drogi 15KDD 6,5m,
- dla drogi 16KDD 6,5m,
- dla drogi 17KDD od 8,5 m do 9,5 m,
- dla drogi 18KDD 12 m oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi 19aKDD 12 m oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi 19bKDD od 12 m do 17 m oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi 20aKDD 12 m oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi 20bKDD od 12 m do 16,5 m oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi 21KDD 12 m oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- dla drogi 22KDD 12 m oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

- dla drogi 23KDD 12 m oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 24KDD od 5,5 m do 10 m,
 - dla drogi 25aKDD od 12 m do 17,5 m oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 25bKDD 12 m oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 26KDD od 12 m do 19 m oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 27KDD od 15 m do 17 m,
 - dla drogi 28aKDD od 10,5 m do 12 m oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 28bKDD od 9,5 m do 12 m oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 29KDD 12 m oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 30KDD od 15 m do 17,5 m oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 31KDD od 9,5 m do 12,5 m,
 - dla drogi 32KDD 9 m,
 - dla drogi 33KDD od 9 m do 10 m oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 34KDD od 9 m do 10 m oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 35KDD od 12 m do 15 m oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 36KDD 8 m oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 37KDD od 18 m do 27 m oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 38KDD od 14,5 m do 16 m oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 39KDD 14 m oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 40aKDD od 7 m do 9,5 m oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 40bKDD od 9 m do 9,5 m,
 - dla drogi 41aKDD 9 m oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla drogi 41bKDD od 7,5 m do 8,5 m,
 - dla drogi 42KDD 8,5 m,
 - dla drogi 43aKDD od 8 m do 9,5 m,
 - dla drogi 43bKDD 9 m,
 - dla drogi 44KDD od 11,5 m do 12 m,
- b) określa się szerokość pasa ruchu w obszarze planu zgodnie z parametrami dla drogi dojazdowej dopuszczając korekty zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) ustala się jednojezdniowy przekrój dróg,
- d) ustala się zakaz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych,
- e) jako obiekty małej architektury dopuszcza się w szczególności: pojemniki z zielenią, murki, ławki,
- f) w drodze 5KDD ustala się realizację drogi rowerowej zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:** zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z infrastruktura techniczną, z komunikacją pieszą lub rowerową, z zielenią izolacyjną;
- 4) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną** odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 5 Działu II;
- 5) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;

- 6) **stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:** określa się stawkę procentową w wysokości 0,1%;
- 7) w zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują ustalenia Działu II.

§ 47. Dla terenów dróg pieszo-rowerowych, oznaczonych na rysunku planu **1KDP, 2KDP, 3KDP, 4KDP, 5KDP** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu :**

- a) przeznaczenie podstawowe: komunikacja piesza i rowerowa,
b) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego, zieleni urządzona,
c) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i sieci infrastruktury technicznej, w tym nie związane z drogą;

2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

- dla terenu 1KDP od 4,0 m do 8,5 m,
- dla terenu 2KDP od 4,0m do 4,5 m,
- dla terenu 3KDP 4,0 m,
- dla terenu 4KDP od 4,0m do 6,0 m,
- dla terenu 5KDP 3 m,

b) ustala się zakaz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych,

c) jako obiekty małej architektury dopuszcza się w szczególności: pojemniki z zielenią, ławki;

3) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:** zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z komunikacją pieszą lub rowerową oraz z infrastrukturą techniczną,

4) **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną** odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 5 Działu II;

5) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;

6) **stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:** określa się stawkę procentową w wysokości 0,1%;

7) w zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują ustalenia Działu II.

DZIAŁ IV.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 48. Z dniem wejścia w życie planu, na obszarze objętym niniejszym planem, tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Ostoja w Pruszkowie uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/421/05 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 24 listopada 2005 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 3 z dnia 9 stycznia 2006 r. poz. 127, zmienioną uchwałą Nr VIII/69/07 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 26 kwietnia 2007 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 126 z dnia 5 lipca 2007 r. poz. 3316 oraz uchwałą Nr XXIII/227/2008 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 26 czerwca 2008 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 165 z dnia 29 września 2008 r. poz. 5870.

§ 49. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Pruszkowa.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Krzysztof Biskupski

Załącznik nr 2
do uchwały Nr XX.228. 2016
Rady Miejskiej w Pruszkowie
z dnia 9 czerwca 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Ostoja w Pruszkowie”

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 778) Rada Miejska w Pruszkowie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwagi wniesionej do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Ostoja w Pruszkowie”

– Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Ostoja w Pruszkowie, był wyłożony do publicznego wglądu w okresie od dnia 8 lutego 2016 r. do dnia 7 marca 2016 r. z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia 21 marca 2016 r.

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Pruszkowa w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pruszkowie załącznik do uchwały nr XX.228.2016 z dnia 9 czerwca 2016 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1	01.03.2016 r.	13 osób fizycznych	jn.	dz. ew. nr 470/4, 334/4, 186/5,474, 377 obr. 24	1KDP 3KDP 4KDP, 5KDP,		nieuwzględniona			
	Treść uwagi: 1.1.Wnoszą o możliwość wykupienia działki ewidencyjnej nr 470/4 z obr 24, przez właścicieli nieruchomości położonych przy ul. Księcia Józefa od nr 28 do 56, a przylegających do działki 470/4. Wniosek uzasadniają długoletnim użytkowaniem terenu oraz faktem, że jedna z właścicieli działki ew. nr 367 uzyskała zasiedzenie działki ewidencyjnej nr 470/4 wydzielonej jako działka ew. nr 470/3.							+		+

Uzasadnienie nieuwzględnienia: Sprawa możliwości wykupu działki 470/4 nie dotyczy przedmiotu ustaleń planu i nie jest regulowana planem.					
1.2. Nie zgadzają się na proponowany przebieg drogi pieszo-rowerowej, ze względu na brak umieszczenia planowanej drogi rowerowej w Zintegrowanym Systemie Dróg Rowerowych:		+		+	jn.
Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uwaga w sprawie braku umieszczenia planowanej drogi pieszo-rowerowej w Zintegrowanym Systemie Dróg Rowerowych, nie uzasadnia braku możliwości zaplanowania drogi pieszo-rowerowej na działkach gminy Pruszków. Uwaga nie dotyczy przedmiotu ustaleń planu i nie jest regulowana planem.					
1.3. Podnoszą brak umieszczenia tej drogi rowerowej w planach dróg rowerowych w Pruszkowie:		+		+	jn.
Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uwaga w sprawie braku umieszczenia planowanej drogi pieszo-rowerowej w planach dróg rowerowych w Pruszkowie, nie uzasadnia braku możliwości zaplanowania drogi pieszo-rowerowej na działkach gminy Pruszków. Uwaga nie dotyczy przedmiotu ustaleń planu i nie jest regulowana planem.					
1.4. Podnoszą negatywną opinię Rady Miejskiej na wycinanie drzew wzdłuż WKD:		+		+	jn.
Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uwaga o negatywnej opinii Rady Miejskiej na wycinanie drzew wzdłuż WKD. Realizacja drogi pieszo-rowerowej nie będzie wymagała wycinania drzew nie owocowych. Uwaga nie dotyczy przedmiotu ustaleń planu i nie jest regulowana planem.					
1.5. Wskazują na brak uzasadnienia dla planowanej szerokości 4,5m dla drogi pieszo-rowerowej:		+		+	jn.
Uzasadnienie nieuwzględnienia w części. Ustala się szerokość drogi pieszo-rowerowej na 4m w terenie 2KDP i 3KDP. W terenie 1KDP 4m z poszerzeniem technicznym do 8,5m. Przytoczone przez zgłaszających uwagę przepisy, stanowią zalecane standardy projektowe i wykonawcze systemu rowerowego Warszawy z 2007r. i dotyczą drogi rowerowej, która jest realizowana jako element drogi publicznej i nie są przepisem ustawowym. Nie są aktem prawa obowiązującym powszechnie. Obowiązujące w Polsce przepisy ogólne dotyczące dróg rowerowych zawarte są w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 29 stycznia 2016 r. poz. 124). W § 46 podane są minimalne przekroje poprzeczne (1,5 m dla jednokierunkowej, 2,0 m dla dwukierunkowej drogi rowerowej, 2,5m dla jednokierunkowej z "dopuszczonym ruchem pieszym" i skrajnie po 0,2 m od krawędzi. W § 44 podane są minimalne przekroje poprzeczne chodnika 2 m, a przy zwężeniach 1,25m. Planowana droga pieszo-rowerowa o szerokości 4 m spełnia więc minimalne szerokości wynikające z cytowanego obowiązującego przepisu, a nie z zalecanych standardów. Planowany ciąg KDP jest drogą pieszo-rowerową, a więc stanowi dwa ciągi jeden rowerowy, a drugi pieszy prowadzone niekolizyjnie obok siebie, o minimalnej łącznej szerokości 4 m.					
1.6. Uważają, że przebiegająca linia 3 fazowa wysokiego napięcia zasilająca trakcję kolejową uniemożliwia realizację na niej drogi		+		+	jn.

rowerowej:					
Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uwaga w sprawie istniejącej linii zasilającej WKD. Linia ta przebiega w znacznej części przez tereny kolejowe. Należy podkreślić, że istniejące w działkach ew. 470/4, 334/4, 470/3 sieci infrastruktury technicznej tym bardziej uzasadniają pozostawienie tych fragmentów działek jako drogi pieszo -rowerowej publicznej dla publicznych sieci infrastruktury technicznej.					
1.7. Podnoszą, koszty budowy drogi rowerowej w terenach KDP w związku z koniecznością budowy zabezpieczeń (barierki na skarpie) oraz że budowa drogi rowerowej w ulicy Księcia Józefa byłaby tańsza:		+		+	jn.
Uzasadnienie nieuwzględnienia: Zorganizowanie drogi pieszo- rowerowej, położonej na gruntach publicznych pozwoli na uporządkowanie terenu wzdłuż publicznego ciągu komunikacyjnego WKD. Analiza i porównanie kosztów budowy nowej drogi rowerowej wzdłuż ulicy Księcia Józefa, a przebudowy urządzonej ulicy w celu umieszczenia na niej drogi pieszo- rowerowej nie są przedmiotem ustaleń planu zagospodarowania.					
1.8. Podnoszą brak właściwego powiadomienia o wyłożeniu projektu planu do wglądu publicznego:		+		+	jn.
Uzasadnienie nieuwzględnienia: Procedura sporządzania planu zagospodarowania, w tym udostępniania projektu planu do wglądu publicznego jest prowadzona zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 353). Dnia 25 stycznia 2016 r. Prezydent Pruszkowa zawiadomił o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu „ <i>na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia</i> ”, w prasie miejscowej (WPR z dnia 29 stycznia 2016 r.), w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości (na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Pruszkowie i na słupie ogłoszeń), w Biuletynie Publicznym Urzędu Miejskiego. Wyłożenie odbyło się w dniach od 8 lutego 2016 r. do dnia 7 marca 2016 r. Dyskusja publiczna odbyła się w dniu 15 lutego 2016 r. , a uwagi można było składać do 21 marca 2016r. Wymieniony sposób udostępniania informacji jest regulowany przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dodatkowo Prezydent Pruszkowa zorganizował spotkanie konsultacyjne z mieszkańcami Osiedla Ostoja w dniu 23 lipca 2015 roku. Obszar Osiedla Ostoja objęty jest ustaleniami „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Ostoja w Pruszkowie” uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/421/05 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 24 listopada 2005 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 3 z dnia 9 stycznia 2006 r. poz. 127, zmienioną uchwałą Nr VIII/69/07 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 26 kwietnia 2007 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 126 z dnia 5 lipca 2007 r. poz. 3316 oraz uchwałą Nr XXIII/227/2008 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 26 czerwca 2008 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 165 z dnia 29 września 2008 r. poz. 5870. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu działka ewidencyjna nr 470 - aktualnie 470/3 i 470/4, przylegająca do działek zgłaszających uwagę, jest przeznaczona pod drogę publiczną 11KDD o szerokości 11.0m. Działka ew.470 nie stanowiąca własności prywatnej jest wciąż (ponieważ					

<p>plan zagospodarowania obowiązuje) przeznaczona pod publiczną drogę dojazdową. Niniejszy projekt zmiany planu, sporządzanej na podstawie uchwały nr XXXIX/356/2013 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 28 listopada 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Ostoja w Pruszkowie, nie narusza interesów prawnych zgłaszających uwagi. Zmiana drogi publicznej o szerokości 11m na drogę pieszo- rowerową o szerokości odpowiednio 3m , 4m i 6 m, niewątpliwie ogranicza uciążliwości.</p> <p>Należy podkreślić, że projekt zmiany planu został opracowany z uwzględnieniem prawa własności i interesu wszystkich mieszkańców Pruszkowa. Wydzielona droga pieszo- rowerowa prowadzona wzdłuż WKD, mająca kontynuację w kierunku Warszawy oraz Podkowy Leśnej, Grodziska i Milanówka, służyć będzie wszystkim mieszkańcom Pruszkowa i Naszego Pasma Zurbanizowanego. Zwiększający się wciąż potok samochodów mieszkańców Pruszkowa dojeżdżających do Warszawy oraz mieszkańców okolic Pruszkowa, wymusza poszukiwania alternatywy dla nieemisyjnych ciągów komunikacji. Brak aktualnie potwierdzonych działań przy realizacji tej drogi rowerowej w Pruszkowie nie przekreśla możliwości jej realizacji w przyszłości, tym bardziej, że w sąsiednich gminach taki ciąg jest urządzany nawet jako droga publiczna pieszo-jezdna. Istotnym jest również, że taki ciąg komunikacyjny był wyznaczony w historycznej parcelacji "Miasta Ogrodu Ostoja".</p> <p>Układ urbanistyczny Miasta Ogrodu Ostoja podlega ochronie konserwatorskiej. Ochronie podlegają również elementy układu komunikacyjnego. Działki Składających zbiorową uwagę przylegają do działki ew. nr 470/4 ale nie przylegają do pozostałych wymienionych w uwadze działek ew. nr 334/4 i 377 obr. 24. Działka ew. 186/5 jest działką kolejową. Działka ew. nr 470/2 nie występuje na aktualnych mapach ewidencji gruntów. Nie wszyscy właściciele działek położonych przy ulicy Księcia Józefa od numeru porządkowego 28 do numeru porządkowego 58 (16 budynków mieszkalnych) złożyli uwagi do projektu planu . Uwagi zostały złożone przez 13 (oraz dodatkowo uwaga do dz. 470/3 jn.) wnioskodawców. Pozostali właściciele nie złożyli uwag. Należy przyjąć , że projekt zyskał akceptację większości mieszkańców Osiedla Ostoja.</p>											
2	18.03.2016 r.	Osoba fizyczna	j.n.	Dz. ew. 367 i 470/3	3KDP						
<p>Treść uwagi: 2.1 Projektowana trasa rowerowo-piesza jest sprzeczna ze Studium, ponieważ cele rozwoju miasta to utrzymanie funkcji mieszkalnej i podniesienie poziomu życia mieszkańców.</p>										+	
<p>Uzasadnienie nieuwzględnienia: Ciąg pieszo-rowerowy nie jest sprzeczny z ustaleniami Studium. Mieszkańcy nie tylko mieszkają w Pruszkowie. Wszyscy mieszkańcy muszą korzystać między innymi z: obsługi infrastrukturą techniczną, obsługi komunikacyjnej dla poruszania się po mieście, rozwoju różnych usług i rekreacji. Jedną z form zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej i rekreacyjnej jest budowa dróg pieszo-rowerowych. Ustalenia realizacji dróg pieszo-rowerowych nie jest sprzeczne z ustaleniami studium. W studium ustala się między innymi „ Studium przewiduje wytworzenie na obszarze miasta układu ścieżek rowerowych o charakterze dojazdów do przystanków PKP i WKJD oraz o charakterze rekreacyjnym(tekst studium str. 44 punkt 10). W planie obowiązującym Ostoi, na działce ew. nr 470/4 i 470/3, która nie była własnością prywatną w 2005 r. (czyli w okresie sporządzania i uchwalania planu) jest ustalona do realizacji droga publiczna 11KDD o szerokości 11m w liniach rozgraniczających.</p>										+	jn.

<p>Zamiana drogi publicznej na drogę pieszo-rowerową i zawężenie z 11m do 4m poprawia warunki sąsiedztwa. Uciążliwość dla działek sąsiadujących z terenem WKD wynika z oddziaływania akustycznego kolejki. Korzystanie z drogi-pieszorowerowej nie spowoduje wzrostu uciążliwości akustycznej dla działek przylegających. Przy realizacji drogi pieszo-rowerowej nie przewiduje się wycinania drzew. Hałas od kolei może być tłumiony poprzez ekrany akustyczne. Pasy zieleni izolacyjnej są najmniej skutecznym sposobem ochrony przed hałasem. Skuteczność tej metody zależna jest też od okresu wegetacyjnego i rodzaju nasadzeń. Redukcja dźwięku wynosi 0,05 dB na 1 m szerokości gęstego żywopłotu, ale w sumie uzyska się zmniejszenia hałasu nie więcej, jak o 5 dB dla pasa zieleni o szerokości 100 m. Pasy zieleni izolacyjnej są więc elementem towarzyszącym każdej inwestycji drogowej z powodu swoich walorów estetycznych oraz psychologicznych.</p>					
<p>2.2 Ciąg ma większą szerokość, niż wskazana w przepisach odrębnych szerokość dla ścieżek rowerowych. Realizacja ciągu narusza ogrodzenia i wieloletnie nasadzenia. Ciąg powinien mieć maksymalnie 2,5m</p>		+		+	jn.
<p>Uzasadnienie nieuwzględnienia w części: <i>Zmniejsza się szerokość terenu pod drogę pieszo-rowerową w terenie 2KDP i 3KDP z 4,5m na 4 m.</i> Obowiązujące w Polsce przepisy ogólne dotyczące dróg rowerowych zawarte są w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, tj. Dz. U. z 29 stycznia 2016 r. poz. 124. W § 46 i 47 podane są minimalne przekroje poprzeczne (1,5 m dla jednokierunkowej, 2,0 m dla dwukierunkowej drogi rowerowej, 2,5m dla jednokierunkowej z "dopuszczonym ruchem pieszym" i skrajnię po 0,2 m od krawędzi. W § 44 Rozporządzenia podane są minimalne przekroje poprzeczne chodnika: 2 m, a przy zwężeniach 1,25m. Planowana droga pieszo-rowerowa o szerokości 4 m spełnia więc minimalne szerokości wynikające z cytowanego obowiązującego przepisu. Planowany ciąg KDP jest drogą i pieszo-rowerową, a więc stanowi dwa ciągi jeden rowerowy, a drugi pieszy sytuowane niekolizyjnie obok siebie o łącznej szerokości 4 m. Przy realizacji drogi pieszo-rowerowej nie przewiduje się wycinania cennych drzew nie owocowych. Realizacja drogi pieszo-rowerowej będzie wymagała naruszenia istniejących ogrodzeń. Sprawa usunięcia ogrodzeń z terenu działki ew. nr 470/4 nie należącej do składającej uwagę oraz ocena ich realizacji w kontekście prawomocnych decyzji administracyjnych nie należy do przedmiotu ustaleń planu. Sprawa usunięcia ogrodzenia z terenu działki ew. nr 470/3 należącej do Składającej uwagę oraz ocena jego realizacji w kontekście prawomocnych decyzji administracyjnych nie należy do przedmiotu ustaleń planu. Należy również podkreślić, że w pasie terenu przewidzianego pod drogę pieszo-rowerową znajdują się publiczne sieci infrastruktury technicznej, które nie mogą być sytuowane w działkach prywatnych.</p>					
<p>2.3. W czasie konsultacji z mieszkańcami nie przedstawiono w jakim stopniu zostaną pomniejszone nieruchomości zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie. Nie wskazano o ile zostaną przesunięte ogrodzenia. Koniecznym jest odbycie wizji lokalnej z właścicielami nieruchomości i wskazanej gdzie miałyby przebiegać nowa granica. Jest to próba wymuszenia zgody.</p>		+		+	jn.

Uzasadnienie nieuwzględnienia: Poruszone zagadnienia stanowią element szczegółowego projektu inwestycyjnego i wychodzą poza zakres ustaleń planu miejscowego. Planowana droga pieszo-rowerowa nie narusza prawa własności osób posiadających działki ew. od nr 358 do nr 373, a przylegających do działki ew. 470/4. Właściciele działek wzdłuż ul. Księcia Józefa nie posiadają prawa własności do działki ewidencyjnej 470/4. Składająca uwagę, posiada prawo własności do działki ew. 470/3 i planowana droga pieszo-rowerowa w części przebiegnie przez tę działkę. Planowana droga pieszo-rowerowa o zmniejszonej szerokości do 4m, w części (ok. 1-5-2m) będzie wymagała poprowadzenia przez tę działkę. Szczegółowe obliczenia szerokości tego pasa, a tym bardziej wyznaczenia go na gruncie nie należą do procedury sporządzania planu.					
2.4. Nie przedstawiono skutków utwardzenia ciągu w kontekście zagospodarowania wód opadowych, w tym zalewania działki zglądającej uwagę i zanieczyszczania stawu.		+		+	jn.
Uzasadnienie nieuwzględnienia: Szczegółowe rozwiązania z zakresu odprowadzania wód opadowych i roztopowych stanowią element projektu inwestycyjnego i wykraczają poza zakres ustaleń planu miejscowego. Zastosowane rozwiązania będą musiały uwzględniać ustalenia przepisów odrębnych, w tym czystości wód opadowych. Niskoemisyjny ciąg komunikacyjny jakim jest droga pieszo-rowerowa nie wytwarza zanieczyszczeń środowiska.					
2.5. Nie przeanalizowano wpływu akustycznego drogi pieszo-rowerowej.		+		+	jn.
Uzasadnienie nieuwzględnienia: Ciąg pieszo-rowerowy nie stanowi źródła hałasu, który wiązałby się z przekraczaniem dopuszczalnych norm. Uciążliwość dla działek sąsiadujących z terenem WKD wynika z oddziaływania akustycznego kolejki. Korzystanie innych mieszkańców Pruszkowa z drogi-pieszo rowerowej nie spowoduje wzrostu uciążliwości akustycznej dla działek przylegających.					
2.6. Brak zgody na przedstawione wnioski w zakresie oddziaływania ciągu na środowisko. Składająca uwagę twierdzi, że sąsiedztwo z drogą pieszo-rowerową będzie miało bezpośredni wpływ na mieszkańców działek przyległych.		+		+	jn.
Uzasadnienie nieuwzględnienia: Wpływ drogi pieszo-rowerowej na środowisko jest minimalny. Wpływ drogi pieszo-rowerowej na fragmenty działek, na których budynki mieszkalne usytuowane są przy ulicy Księcia Józefa będzie również minimalny.					
2.7. Brak przedstawienia rozwiązania alternatywnego dla realizacji drogi pieszo –rowerowej.		+		+	jn.
Uzasadnienie nieuwzględnienia: W planie miejscowym nie ma możliwości wskazywania rozwiązań alternatywnych. Plan zawiera ostateczne rozwiązanie, na które zdecydowano się w wyniku prac projektowych. Zmiana planu obowiązującego, w którym wzdłuż WKD umieszczona jest normalna droga publiczna jest już taką pozytywną dla sąsiadujących działek alternatywą.					
2.8. Brak ustaleń w zakresie konieczności wprowadzenia ekranów dźwiękoszczelnych i monitoringu dla wyeliminowania przejawów		+		+	jn.

chuligańskiego zachowania korzystających z drogi pieszo-rowerowej stanowiących zagrożenia dla mieszkańców.					
Uzasadnienie nieuwzględnienia: Zagadnienia niewłaściwego i chuligańskiego zachowania osób korzystających z przestrzeni publicznych wykraczają poza dopuszczalny zakres stanowienia planu. Przepisy z zakresu ochrony środowiska nie przewidują konieczności zabezpieczeń akustycznych od drogi pieszo-rowerowej.					
2.9. Projekt planu narusza konstytucyjną zasadę równości. Realizacji drogi pieszo-rowerowej godzi w poczucie równości składającej uwagę. Wszelkie ujemne skutki realizacji takiej drogi, w tym obniżenie standardu życia i wartości nieruchomości poniosą mieszkańcy właściciele działek położonych po parzystej stronie ulicy Księcia Józefa.		+		+	jn.
Uzasadnienie nieuwzględnienia: Projektowane rozwiązania nie naruszają przepisów prawa. Organ poprzez zmianę planu może kształtować przeznaczenie nieruchomości. Zmienia się przeznaczenie pasa terenu wzdłuż WKD z drogi publicznej, na drogę pieszo-rowerową czyli zmniejsza się zajęcie terenu z 11m do 4 m (teren działki ew. nr 470/4 nie należy do zgłaszającej uwagę. Działka ew. nr 470/3 należy do Zgłaszającej niniejszą uwagę.). Sprawa oceny wartości nieruchomości wynikająca z ustaleń planu nie jest przedmiotem postępowania prowadzonego przy sporządzaniu planu. Jest przedmiotem postępowania w trybie administracyjnym po uchwaleniu planu. Sporządzając zmianę planu wazono interes wszystkich mieszkańców Pruszkowa i sąsiednich nieruchomości. Projekt planu nie narusza konstytucyjnej zasady równości.					

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Pruszkowie

Krzysztof Biskupski

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XX.228.2016

Rady Miejskiej w Pruszkowie

z dnia 9 czerwca 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego osiedla Ostoja w Pruszkowie”, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016, poz. 778) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego osiedla Ostoja w Pruszkowie”:

§1.Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego osiedla Ostoja w Pruszkowie:

- 1) inwestycje w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg publicznych, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących drogi, w tym drogi pieszo-rowerowe, infrastrukturę techniczną i zielen;
- 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 między innymi 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 2012 r. 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 r. poz. 885 z późn. zm.) przy czym wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu miasta Pruszków uchwała się w uchwale budżetowej.

§5.1. Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi 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 2015 r. poz. 139 z późn. zm.),na podstawie wieloletnich planów inwestycyjnych.
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 2012 r. poz. 1059 z późn. zm.).