

**UCHWAŁA NR .....2026  
RADY MIASTA PRUSZKOWA  
z dnia .....2026 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa dla obszaru Al. Wojska Polskiego – Gordziałkowskiego – Komorowska – Brzozowa – Obszar III**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436 oraz z 2026 r. poz. 252) oraz art. 20 ust. 1 i art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) w brzmieniu obowiązującym do dnia 23 września 2023 r., w związku z art. 64 ust. 2 oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, 1543, 1668), art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) oraz art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774 i 1688), w związku z uchwałą Nr V.32.2015 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 26 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa dla obszaru Al. Wojska Polskiego – Gordziałkowskiego – Komorowska – Brzozowa, zmienionej uchwałą Nr XXVI.281.2016 z dnia 15 grudnia 2016 r. oraz uchwałą Nr LIII.517.2022 z dnia 24 lutego 2022 r., w związku z rozstrzygnięciem nadzorczym Nr WP-I.4131.37.2025 Wojewody Mazowieckiego z dnia 25 marca 2025 r. (opublikowanym w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 28 marca 2025 r. poz. 3182), stwierdzając, że zapisy planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa” uchwalonego uchwałą Nr XXVIII/309/2000 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 16 listopada 2000 r., uchwała się, co następuje:

**DZIAŁ I.**

**PRZEPISY OGÓLNE**

**Rozdział 1.**

**Zakres obowiązywania planu**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa dla obszaru Al. Wojska Polskiego – Gordziałkowskiego – Komorowska – Brzozowa – Obszar III, zwany dalej planem.

**§ 2. 1.** Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

2. Rysunek planu w skali 1: 2000 stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu z listą uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Pruszkowa stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

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

5. Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w formie elektronicznej stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

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

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 4) wybrane odległości elementów zagospodarowania podane w metrach;
  - 5) strefa lokalizacji parkingu na terenie drogi publicznej;
  - 6) obiekt pamięci narodowej o charakterze zabytkowym;
  - 7) symbole przeznaczenia terenów.
2. Wskazuje się na rysunku planu oznaczenia, ustanowione na podstawie przepisów odrębnych:
    - 1) granicę stref ochrony sanitarnej cmentarza (do 50 m od cmentarza, od 50 do 150 m od cmentarza);
    - 2) obiekt wpisany do rejestru zabytków pod nr A-1338 – kaplicę grobową Bielawskich z 1925 r.;
    - 3) granicę obszaru wpisanego do rejestru zabytków z wyszczególnionymi elementami objętymi wpisem;
    - 4) granicę strefy ograniczeń w zainwestowaniu od osi skrajnego toru;
    - 5) granicę sytuowania drzew i krzewów od skrajnej szyny;
    - 6) granicę wykonywania robót ziemnych od granicy obszaru kolejowego.
  3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami o charakterze informacyjnym.

#### § 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **adaptacji budynków** – należy przez to rozumieć możliwość zachowania istniejących budynków w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością ich remontu i przebudowy; natomiast rozbudowa, nadbudowa lub zmiana sposobu użytkowania tych budynków jest możliwa wyłącznie przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu dotyczącymi terenu, na którym te budynki są położone;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 0° do 12°;
- 3) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12°;
- 4) **dachu krzywiznowym** – należy przez to rozumieć dach inny niż płaski i spadzisty, a w szczególności dach: kolebkowy, beczkowy, czaszowy, ostrołukowy;
- 5) **dojeżdźcie** – należy przez to rozumieć dopuszczony planem, niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek i obiektów budowlanych oraz umożliwiający prowadzenie lokalnych sieci uzbrojenia terenu;
- 6) **istniejących budynkach** – należy przez to rozumieć budynki, istniejące w dniu wejścia w życie planu lub te, dla których wydano prawomocne pozwolenie na budowę przed dniem wejścia w życie planu lub których realizacja została skutecznie zgłoszona;
- 7) **kiosku** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany o funkcji handlowo-usługowej mający maksymalnie jedną kondygnację nadziemną, niepodpiwniczony, o powierzchni użytkowej do 20 m<sup>2</sup> i całkowitej maksymalnej wysokości do 3,5 m;
- 8) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się lokalizowanie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych niebędących elementami infrastruktury technicznej; linie te mogą być przekroczone, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
  - a) realizacji elementów termomodernizacji istniejących budynków,
  - b) części podziemnych budynków,
  - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy o ile nie wykraczają one poza linie rozgraniczające terenu,
  - d) obiektów małej architektury i mebli ulicznych,
  - e) infrastruktury technicznej,
  - f) ustalenia lit. a, b, c, d i e nie dotyczą nieprzekraczalnych linii zabudowy pokrywających się z liniami rozgraniczającymi terenów;
- 9) **meblach ulicznych** – należy przez to rozumieć stałe i niestałe elementy wyposażenia: ulic, placów, alei pieszych, parków, skwerów, zieleńców i przestrzeni ogólnodostępnych związanych z obiektami użyteczności publicznej oraz przestrzeni wewnątrz osiedli, a w szczególności: ławki, słupki, pachołki, stojaki na rowery, ogródki gastronomiczne w tym: parasole, ogrodzenia, stoliki, krzesła, lamy, a także: infomaty, automaty do sprzedaży biletów, produktów spożywczych lub napojów, kosze na śmieci w tym małe pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów, wiaty przystankowe, zegary, maszty uliczne;

- 10) **modernizacji** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności lub podniesieniu standardu istniejącego obiektu budowlanego lub dostosowanie do przepisów szczególnych, a zwłaszcza przepisów przeciwpożarowych, dostępności dla osób niepełnosprawnych; modernizacją może być: remont, przebudowa i rozbudowa, a w przypadku budynków – również nadbudowa, rozbudowa możliwa z zachowaniem ustalonych nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 11) **nadbudowie** – należy przez to rozumieć rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego już obiektu budowlanego i zwiększają się jego parametry takie jak: wysokość, powierzchnia użytkowa i kubatura, ale nie zwiększa się powierzchnia zabudowy obiektu;
- 12) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zdefiniowany w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 13) **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 tego przeznaczenia nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 14) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych w planie, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu uzupełniającym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 15) **przeznaczeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub uzupełniające, wprowadzone lub istniejące jako towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu;
- 16) **strefie ochrony sanitarnej cmentarza** – należy przez to rozumieć pas terenu wokół cmentarza, w którym zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu cmentarzy i chowania zmarłych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu:
  - a) w odległości do 50 m od granic cmentarza zakazuje się lokalizowania zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego lub zakładów przechowujących artykuły żywności oraz nowej zabudowy mieszkaniowej,
  - b) w odległości od 50 m do 150 m od granic cmentarza dopuszcza się lokalizowanie zakładów wymienionych w lit. a, oraz nowej zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem, że wszystkie budynki korzystające z wody są podłączone do sieci wodociągowej,
  - c) w odległości do 150 m od granic cmentarza zakazuje się lokalizowania studzien, ujęć wód podziemnych z otworów oligoceńskich wyłącznie na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych, źródeł i strumieni, służących czerpaniu wody do picia i potrzeb gospodarskich,
  - d) obszar planu położony w strefie ochrony sanitarnej od istniejącego cmentarza, której szerokość została ustalona w przepisach odrębnych na 500,0 m od granicy cmentarza; w strefie zakazuje się lokalizowania ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych;
- 17) **szyldzie semaforowym** – należy przez to rozumieć szyld zamocowany do ściany budynku z płaszczyzną ekspozycyjną umieszczoną pod kątem do płaszczyzny ściany budynku;
- 18) **tunelach ekologicznych** – należy przez to rozumieć otwory w ogrodzeniach umożliwiające migracje drobnych zwierząt realizowane z zastosowaniem jednego z poniższych rozwiązań:
  - a) fundamentów punktowych,
  - b) ogrodzeń bez podmurówek,
  - c) ogrodzeń z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu,
  - d) zachowaniem przerw w podmurówce w postaci otworów o minimalnej średnicy 15 cm lub rozmiarze 15 cm na 15 cm w rozstawie co 10 m, umieszczonych na wysokości poziomu terenu;
- 19) **uciążliwościach** – należy przez to rozumieć emisje, będące skutkiem działalności człowieka, przekraczające standardy emisyjne, takie jak wprowadzane do powietrza, wody, gleby lub ziemi substancje i energie takie jak: ciepło, hałas, wibracje, pola elektromagnetyczne, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami, przekraczające obowiązujące normy zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

- 20) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, które zgodnie z przepisami odrębnymi nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz których działalność nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem lub lokalem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny. Zakazuje się realizacji stacji paliw i budynków zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 21) **zabudowie szeregowej** – należy przez to rozumieć minimum trzy budynki mieszkalne jednorodzinne (trzy segmenty) rozdzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego z dylatacją pomiędzy nimi i pozostałych elewacjach usytuowanych swobodnie. Budynki w zabudowie szeregowej lokalizuje się w pełnej szerokości działki budowlanej, bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, jako stykające się ścianą z budynkiem usytuowanym przy tej samej granicy na sąsiedniej działce budowlanej, z wyjątkiem budynków na skrajnych działkach budowlanych w zespole;
- 22) **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; sięgacz nie jest frontem działki;
- 23) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub lokale użytkowe w budynkach i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, w szczególności: usługi oświaty, administracji, usługi handlu (do 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży), działalności biurowej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki, apteka, banki, usługi rzemieślnicze, a w szczególności: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze, usługi naprawcze. Zakazuje się realizacji stacji paliw i budynków zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.

## DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE Rozdział 1.

### Ogólne zasady użytkowania, zagospodarowania i zabudowy obszaru objętego ustaleniami planu

§ 5. Wyznacza się liniami rozgraniczającymi, określonymi na rysunku planu, następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone odpowiednio symbolami terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem: **MN-1**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usług nieuciążliwych, oznaczone symbolami: **MNU-1, MNU-2, MNU-3, MNU-9**;
- 3) tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **U/MN-1, U/MN-2**;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **U-1, U-2, U-3, U-4, U-5, U-8**;
- 5) teren zabudowy produkcyjnej i usługowej, oznaczony symbolem **PU-1**;
- 6) teren cmentarza, oznaczony symbolem **ZC-1**;
- 7) teren zieleni parkowej, oznaczony symbolem **ZP-1**;
- 8) teren komunikacji kolejowej, oznaczony symbolem **KK-1**;
- 9) teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony symbolem **KDG-1**;
- 10) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem: **KDL-1**;
- 11) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4, KDD-6, KDD-7, KDD-8**;
- 12) tereny publicznych placów i parkingów, oznaczone symbolami: **KP-1 i KP-2**;
- 13) tereny publicznych ciągów pieszych, oznaczone symbolami: **KPP-2, KPP-3**;
- 14) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **KDW-1, KDW-2, KDW-3, KDW-4, KDW-5, KDW-6, KDW-7**.

§ 6. 1. Wyznacza się tereny inwestycji celu publicznego oraz określa się ich linie rozgraniczające, jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: **KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4, KDD-6, KDD-7, KDD-8**;
- 2) tereny publicznych ciągów pieszych, oznaczone symbolami: **KPP-2, KPP-3** jako publicznie dostępne ciągi piesze;
- 3) tereny publicznych placów i parkingów, oznaczone symbolami: **KP-1 i KP-2** jako publicznie dostępne place;
- 4) teren zieleni parkowej, oznaczony symbolem **ZP-1** jako publicznie dostępna zieleń gminna - park;

- 5) teren cmentarza, oznaczony symbolem **ZC-1** jako teren zakładania i utrzymywania cmentarzy oraz teren opieki nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
2. Wyznacza się tereny inwestycji celu publicznego oraz określa się ich linie rozgraniczające, jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:
- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: **KDG-1**, **KDL-1**;
  - 2) teren komunikacji kolejowej, oznaczony symbolem **KK-1** jako teren pod budowę i utrzymanie linii kolejowych.

- § 7.** 1. Dopuszcza się lokalizację w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej budynków gospodarczych i garażowych, jeśli takie obiekty dopuszczone są w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.
2. Dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej na terenie **MN-1**.
3. Dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych i usługowych w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej na terenach **MNU**.
4. Dopuszcza się lokalizację budynków usługowych i mieszkalnych w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej na terenach **U/MN**.
5. Dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej na terenach **U** i **PU**.
6. Ustala się odpowiednio uwzględnianie ustaleń ogólnych planu łącznie z ustaleniami szczegółowymi, w tym z uwzględnieniem ustaleń § 4.
7. Dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się: remont, przebudowę budynków, dostosowanie ich do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów oraz jeżeli nie naruszają linii rozgraniczających ulic i nie obejmują powiększenia powierzchni zabudowy części budynku poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
8. Dopuszcza się lokalizację budowli ochronnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

**§ 8.** 1. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji inwestycji powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, a w przypadku lokalizowania lokali usługowych w budynkach mieszkalnych – poza lokalem, w którym jest prowadzona ta działalność.

2. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji oraz budowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony środowiska, a także określonego w planie przeznaczenia.

**§ 9.** Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

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

- 1) ograniczenie uciążliwości akustycznych pochodzących ze źródeł hałasu o natężeniu ponadnormatywnym, na obszarach zamieszkałych, poprzez zabezpieczenia techniczne lub zmianę technologii i urządzeń;

- 2) hałas i wibracje przekraczające dopuszczalne poziomy nie mogą sięgać poza obręb działki budowlanej, na której są wytwarzane.
2. W zagospodarowaniu terenów należy stosować normy dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zawarte w przepisach odrębnych. Dla terenów objętych planem ustala się dopuszczalne poziomy hałasu według następującej klasyfikacji rodzaju terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska:
- 1) tereny oznaczone symbolami **MN** należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) tereny oznaczone symbolami **MNU** należy traktować jako tereny zabudowy jednorodzinnej lub zabudowy usług nieuciążliwych;
  - 3) tereny oznaczone symbolami **U/MN** należy traktować jako tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 4) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczone na rysunku planu tereny oznaczone symbolami **MN i MNU**, w obrębie których znajdują się: żłobki, przedszkola, należy traktować jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
  - 5) tereny oznaczone symbolami **ZP** należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;
  - 6) dla pozostałych terenów nie określa się.
3. Nakazuje się ochronę funkcji mieszkaniowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji kołowej w obszarze określonym orientacyjnie na 50 m od linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej nr 719 - Al. Wojska Polskiego, oznaczonej symbolem **KDG-1**. Dotyczy terenów oznaczonych symbolem **MN-1, U/MN-1, U/MN-2** oraz terenów oznaczonych symbolem **U-1 i U-2** na których znajdują się istniejące budynki przeznaczone na pobyt ludzi. W obszarze tym nakazuje się zapewnienie stanu akustycznego wewnątrz pomieszczeń zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska.

### Rozdział 3.

#### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 11. 1. W celu kształtowania ładu przestrzennego wyznacza się tereny o charakterze miejsca publicznego, jest to teren zieleni parkowej oznaczony symbolem **ZP-1**, tereny publicznych placów i parkingów oznaczone symbolami **KP-1, KP-2**.

2. Tereny o charakterze miejsca publicznego należy zagospodarować z wykorzystaniem małej architektury, różnorodnych form nawierzchni, kompozycji roślinnych i oświetlenia podkreślającego cechy miejsca oraz z wykorzystaniem rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenu, urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami i starszych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych, z blach trapezowych i falistych;
- 2) zakazy nie dotyczą tymczasowego ogrodzenia placu budowy;
- 3) zakazuje się wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, przy czym dopuszcza się wykorzystanie betonowych elementów prefabrykowanych wyłącznie w formie słupów, cokołów lub fundamentów;
- 4) nakazuje się, aby ogrodzenia były ażurowe, co najmniej w 50% powierzchni każdego metra bieżącego swojej długości; przy czym dopuszcza się realizację ogrodzeń pełnych otaczających teren **PU-1** oraz teren cmentarza **ZC-1**, nawiązujących wysokością, formą i materiałem do istniejącego ogrodzenia zabytkowej części cmentarza;
- 5) nakazuje się przy realizacji ogrodzeń wykonanie w nich tuneli ekologicznych;
- 6) dla terenów oznaczonych symbolem **MN** maksymalna wysokość ogrodzeń od strony dróg publicznych nie może przekraczać 1,6 m, z wyjątkiem: bram i furtek, a dla pozostałych terenów nie może przekraczać 1,8 m, z wyjątkiem: bram i furtek;
- 7) dla ogrodzeń boisk sportowych, obiektów edukacji, placów zabaw, ogródka gastronomicznego, zieleni parkowej dopuszcza się wysokość wymaganą technologią obiektu;
- 8) maksymalna wysokość cokołu nie może przekraczać 0,6 m;
- 9) odległość ogrodzenia od zewnętrznej ścianki gazociągu lub rury ochronnej gazociągu nie może być mniejsza niż 0,5 m;

- 10) zakazuje się realizacji ogrodzeń (przegrodzeń) na terenach dróg wewnętrznych, dojazdów, dróg rowerowych i publicznych ciągów pieszych.

§ 13. 1. Ustala się następujące zasady sytuowania i rozmieszczania tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) lokalizowanie tablic i urządzeń reklamowych na terenach funkcjonalnych sąsiadujących z terenami dróg publicznych należy realizować z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 2) zakazuje się stosowania tablic i urządzeń reklamowych w formie ekspozycji dynamicznej skierowanych do użytkowników dróg publicznych;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie tablic i urządzeń reklamowych w formie:
  - a) słupów ogłoszeniowo-reklamowych w formie walca z zadaszaniem o średnicy od 1,2 m do 1,6 m, o wysokości od 2,7 m do 3,6 m dla części ekspozycyjnej i maksymalnej wysokości nie przekraczającej 4,5 m,
  - b) tablic i urządzeń reklamowych na elewacjach budynków na terenach oznaczonych symbolami: **MNU, U/MN, U, PU**,
  - c) tablic i urządzeń reklamowych w formie wolnostojącej na terenach: **U-2, PU-1**,
  - d) tablic i urządzeń reklamowych na wiatkach przystankowych i kioskach z uwzględnieniem następujących zasad:
    - na poszczególnych wiatkach przystankowych i poszczególnych kioskach dopuszcza się umieszczenie maksymalnie dwóch pól reklamowych o powierzchni nie większej niż 2,5 m<sup>2</sup> każde, a łączna powierzchnia reklam nie może przekraczać 50% powierzchni całkowitej ścian obiektu,
    - zakazuje się umieszczania reklam na dachu oraz attyce wiaty i kiosku;
- 4) zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych:
  - a) na terenach dróg publicznych, przy czym dopuszcza się ich lokalizację na wiatkach przystankowych komunikacji zbiorowej z uwzględnieniem zasad określonych w pkt 3 lit. d,
  - b) na terenach oznaczonych symbolami: **ZP-1** i **ZC-1**,
  - c) na ogrodzeniach,
  - d) na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej, a w szczególności na: szafkach energetycznych, gazowych, telekomunikacyjnych, na słupach trakcji elektrycznych, stacjach transformatorowych, wyrzutniach i czerpniach;
- 5) maksymalna wysokość tablic i urządzeń reklamowych nie może przekraczać 6 m;
- 6) maksymalna powierzchnia ekspozycyjna nie może przekraczać 12 m<sup>2</sup>.

2. Ustala się następujące zasady sytuowania i rozmieszczania szyldów:

- 1) dopuszcza się umieszczanie szyldów, w tym szyldów semaforowych na elewacjach budynków wyłącznie w ramach pierwszej kondygnacji budynków;
- 2) dopuszcza się umieszczanie szyldów w formie wolnostojącej i na ogrodzeniach;
- 3) maksymalna wysokość szyldów umieszczanych na elewacjach i ogrodzeniach nie może przekraczać 0,7 m;
- 4) maksymalna wysokość szyldów wolnostojących nie może przekraczać 6 m;
- 5) maksymalna powierzchnia szyldu nie może przekraczać 6 m<sup>2</sup>;
- 6) maksymalna odległość wystawiania szyldów semaforowych poza obrys budynku nie może przekraczać 1 m, przy czym nie może przekraczać również linii rozgraniczającej terenu.

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

#### Rozdział 4.

#### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 14. 1. Wskazuje się, na rysunku planu, obiekty i obszar wpisane do rejestru zabytków i objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, dla których wszelkie roboty budowlane, konserwatorskie i restauratorskie należy realizować w oparciu o przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami - teren **ZC-1, KK-1, KDD-2**, w tym na terenie **ZC-1**:

- 1) kaplica grobowa Bielawskich z 1925 r. na cmentarzu parafii rzym.-kat. p.w. św. Kazimierza, wpisana do rejestru zabytków pod nr A-1338;

- 2) zabytkowa część cmentarza parafii rzym.-kat. p.w. św. Kazimierza – wraz z wyszczególnionymi elementami objętymi wpisem: z nagrobkami, zbiorowymi mogiłami żołnierzy z lat: 1914, 1939 i 1944 oraz ze starodrzewem, wpisana do rejestru zabytków pod nr A-1338.

2. Wyznacza się na rysunku planu „obiekt pamięci narodowej o charakterze zabytkowym” - miejsce pamięci – pomnik ofiar terroru hitlerowskiego poległych w Powstaniu Warszawskim - teren **KDL-1**, dla którego ustala się ochronę w planie i nakaz zachowania w obecnej lokalizacji.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

**§ 15.** 1. Podstawowy układ komunikacji drogowej obsługujący obszar planu i służący powiązaniom zewnętrznym tego obszaru tworzą drogi publiczne oznaczone symbolami: **KDG-1, KDL-1, KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4, KDD-6, KDD-7, KDD-8.**

2. Jako uzupełniającą komunikację ustala się tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami **KDW-1, KDW-2, KDW-3, KDW-4, KDW-5, KDW-6, KDW-7.**

3. Dopuszcza się realizację, poza wyznaczonymi na rysunku planu: dróg rowerowych, ciągów pieszo-jezdnych, dróg dla rowerów lub ścieżek rowerowych na wszystkich terenach zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego, dróg publicznych oraz z zakresu ruchu drogowego.

4. Dopuszcza się realizację niewyznaczonych na rysunku planu dojazdów, dla których ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się wydzielanie działek pod dojazdy o szerokości nie mniejszej niż 8 m;
- 2) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej;
- 3) dopuszcza się dojazdy bez wyodrębnienia jezdni i chodników.

**§ 16.** Dostęp do dróg publicznych dla istniejących i nowo wydzielanych działek budowlanych należy realizować odpowiednio z dróg oznaczonych symbolami: **KDG-1, KDL-1, KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4, KDD-6, KDD-7, KDD-8, KDW-1, KDW-2, KDW-3, KDW-4, KDW-5, KDW-6, KDW-7**, przy czym dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych poprzez sięgacze, dojazdy oraz na dotychczasowych warunkach oraz dopuszcza się możliwość zachowania i realizacji dojazdu do działek budowlanych przez tereny **KPP-2, KPP-3.**

**§ 17.** 1. Miejsca do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, muszą być realizowane na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, przy czym:

- 1) za miejsca do parkowania rozumie się także stanowiska w garażach;
- 2) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania dla terenu **ZC-1** na parkingach realizowanych na innych terenach funkcjonalnych, a w szczególności na terenach: **KP-1, KP-2, KDD-1, KDD-2;**
- 3) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania dla inwestycji realizowanych na terenie **U-8** w liniach rozgraniczających przyległej drogi publicznej **KDD-3.**

2. Ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) dla niżej wymienionych funkcji należy zapewnić miejsca do parkowania w największej liczbie całkowitej, nie mniejszej niż 1, wynikającej z jednego z następujących wskaźników:
  - a) dla funkcji usług handlu detalicznego – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 10 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, przy czym sumaryczna liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 3,
  - b) dla funkcji usług z zakresu gastronomii – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 10 miejsc konsumenckich, przy czym sumaryczna liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 3,
  - c) dla funkcji usług z zakresu administracji na terenie **U-8** – nie mniej niż 20 miejsc do parkowania na każde rozpoczęte 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, przy czym sumaryczna liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 5,
  - d) dla pozostałych funkcji usługowych – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 1 lokal usługowy o powierzchni użytkowej do 50 m<sup>2</sup>, 5 miejsc do parkowania na 1 lokal usługowy o powierzchni

- użytkowej do 100 m<sup>2</sup>, dla lokalu usługowego o powierzchni powyżej 100 m<sup>2</sup> - 25 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- e) dla funkcji produkcyjnej, składowej i magazynowej nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde 300 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych, składów, magazynów,
  - f) dla funkcji mieszkaniowej na terenach **MN** nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny; dla istniejącej zabudowy nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
  - g) dla funkcji mieszkaniowej na terenach **MNU** i **U/MN** nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny; dla istniejącej zabudowy nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
  - h) dla funkcji cmentarza należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni cmentarza;
- 2) dla niewymienionych w pkt 1 funkcji oraz obszarów i obiektów ustala się obowiązek zapewnienia nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 3) miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych, przy czym na terenach przeznaczonych pod zabudowę usługową i w strefach zamieszkania część miejsc do parkowania należy urządzić jako miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z następującymi ustaleniami:
- a) nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
  - b) nie mniej niż 2 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
  - c) nie mniej niż 3 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
  - d) nie mniej niż 4 % ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 4) wskaźniki określone w pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą inwestycji związanych z istniejącymi budynkami nie zmieniających liczby lokali mieszkalnych i powierzchni użytkowej usług, obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, a w przypadku usług handlu – powierzchni sprzedaży.

## **Rozdział 6.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej**

#### **§ 18.** 1. Zasady ogólne modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się budowę oraz zachowanie, remont, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę i wymianę istniejących sieci infrastruktury technicznej. Dopuszcza się przełożenie, przebudowę istniejących przewodów uzbrojenia kolidujących z zabudową, z obiektami i zagospodarowaniem terenu, a także zamianę na podziemne;
- 2) dopuszcza się likwidację sieci z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji;
- 3) sieci infrastruktury technicznej i urządzeń infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenach przeznaczonych na cele publiczne, a w szczególności na terenach przeznaczonych pod drogi publiczne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej i urządzeń infrastruktury technicznej w ciągach pieszo-jezdnym lub ciągach pieszych, dojazdach, sięgaczach oraz 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 lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacji w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu, pod warunkiem, że ewentualne negatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji;
- 6) ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej - 15 m;
- 7) ustala się zasilanie w infrastrukturę techniczną z zakresu zaopatrzenia w wodę z uwzględnieniem ustaleń § 4 pkt 16, odprowadzania ścieków, zaopatrzenia w gaz i energię elektryczną lub ciepło poprzez istniejące i nowo realizowane sieci oraz obiekty, znajdujące się w obszarze planu w powiązaniu

z zewnętrznym układem tych sieci zrealizowanym poza obszarem planu, przy czym dopuszcza się zachowanie indywidualnych rozwiązań z uwzględnieniem ustaleń § 4 pkt 16;

- 8) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej w obszarze planu z sieciami zewnętrznymi;
  - 9) dopuszcza się realizację zbiorczych kanałów technologicznych dla sieci infrastruktury technicznej;
  - 10) ustala się zasadę usytuowania sieci infrastruktury technicznej i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi poszczególnych sieci;
  - 11) wszystkie budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny posiadać odpowiednie przyłącza, umożliwiające, zgodnie z funkcją i sposobem zagospodarowania, w szczególności: pobór wody z uwzględnieniem ustaleń § 4 pkt 16, odprowadzenie ścieków, pobór energii elektrycznej i gazu, dostarczanie ciepła.
2. Ustalenia w zakresie rozwoju systemów zaopatrzenia:
- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
    - a) ustala się zasilanie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej lub projektowanej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing 100$  mm,
    - b) zaopatrzenie w wodę z istniejących przewodów wodociągowych rozbiornych, z uwzględnieniem wymogów w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego, określonych w przepisach odrębnych,
    - c) zgodnie z przepisami odrębnymi zaopatrzenie na cele przeciwpożarowe winno uwzględniać hydranty podziemne lub w wyjątkowych przypadkach nadziemne oraz ich odpowiednie parametry,
    - d) dopuszcza się zachowanie i realizację indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi, bez możliwości mieszania się wody z indywidualnych źródeł oraz z sieci wodociągowej w tym z uwzględnieniem § 4 pkt 16;
  - 2) w zakresie odprowadzania ścieków:
    - a) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych, do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy, nie mniejszej niż  $\varnothing 200$  mm lub kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing 50$  mm, z odprowadzeniem do oczyszczalni w Pruszkowie poza obszarem planu,
    - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zachowanie szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - c) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, wód gruntowych oraz do ziemi,
    - d) w przypadku powstania ścieków niespełniających wymagań określonych w przepisach odrębnych nakazuje się ich podczyszczenie przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej,
    - e) dopuszcza się stosowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo-tłocznych;
  - 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
    - a) ustala się powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na nieutwardzony teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny, przez infiltrację do ziemi lub do zbiorników retencyjnych lokalizowanych na działkach budowlanych,
    - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing 300$  mm,
    - c) ustala się docelowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg do sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing 300$  mm, a do czasu realizacji kanalizacji ustala się ich odprowadzenie do wód lub ziemi przy pomocy urządzeń wodnych umożliwiających retencję lub infiltrację,
    - d) ustala się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych, z utwardzonych powierzchni dróg/ulic lub miejsc do parkowania, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony wód,
    - e) dopuszcza się dotychczasowy sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych dla istniejących obiektów budowlanych i dla aktualnego zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i ochrony środowiska,
    - f) nakazuje się zachowanie ciągłości układu urządzeń i rozwiązań służących odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych,
    - g) dopuszcza się realizację wspólnych zbiorników umożliwiających retencję lub infiltrację kilku działek budowlanych;
  - 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) nakazuje się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem, z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej oraz na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego i z zakresu prawa budowlanego, przy czym dopuszcza się dostarczanie energii elektrycznej również z innych źródeł, w tym źródeł energii odnawialnej OZE, za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu: prawa budowlanego, ochrony środowiska i prawa energetycznego,
  - b) realizacja stacji transformatorowych – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego i prawa budowlanego,
  - c) nową sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia, należy realizować jako podziemną zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego i prawa budowlanego;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) ustala się zaopatrzenie z istniejącej sieci gazowej i projektowanej sieci o średnicy, nie mniejszej niż  $\varnothing$  32 mm,
  - b) ustala się 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,
  - c) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników z gazem płynnym dla celów bytowych i gospodarczych,
  - d) należy zachować, min. 0,5 m odległości pomiędzy ogrodzeniami, a gazociągiem;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
- a) dopuszcza się dostarczanie ciepła do budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej i z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw płynnych, z urządzeń kogeneracyjnych, źródeł energii odnawialnej OZE z wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru; dopuszcza się dostarczanie ciepła również z innych źródeł, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i z zakresu ochrony środowiska,
  - b) dopuszcza się realizację wspólnych źródeł ciepła dla grupy obiektów;
- 7) w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii: dopuszcza się lokalizację i wykorzystanie odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło, ze źródeł których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego, prawa energetycznego i ochrony środowiska, z wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru;
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacji:
- a) ustala się zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z istniejącej i planowanej sieci telekomunikacyjnej,
  - b) dopuszcza się wykorzystanie kanałów technologicznych istniejących w drogach,
  - c) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
  - d) możliwość lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi, w tym w zakresie maksymalnej wysokości obiektów budowlanych;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi,
  - b) dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę,
  - c) na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących przetwarzaniu odpadów.

## **Rozdział 7.**

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

**§ 19.** 1. Wskazuje się na rysunku planu granice stref ochrony sanitarnej cmentarza: do 50 m i od 50 m do 150 m, dla których obowiązują ograniczenia w inwestowaniu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu cmentarzy i chowania zmarłych zgodnie z § 4 pkt 16.

2. Wskazuje się na rysunku planu granicę strefy ograniczeń w zainwestowaniu od osi skrajnego toru, granicę sytuowania drzew i krzewów od skrajnej szyny, granicę wykonywania robót ziemnych od granicy obszaru kolejowego, w których w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

3. Na terenach, na których w ustaleniach szczegółowych dopuszczono możliwość „adaptacji budynków”, dopuszcza się, dla budynków zrealizowanych zgodnie z przepisami obowiązującymi przed dniem wejścia w życie planu – remont i przebudowę budynków, z zachowaniem ustaleń planu i przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, natomiast nadbudowę i rozbudowę budynków istniejących dopuszcza się wyłącznie w częściach działek budowlanych objętych nieprzekraczalną linią zabudowy.

4. Dopuszcza się zachowanie oraz remont i przebudowę istniejących elementów zagospodarowania terenu, a w szczególności: tablic i urządzeń reklamowych, obiektów małej architektury, z zachowaniem ustaleń planu i przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego i bezpieczeństwa ruchu drogowego.

5. Dopuszcza się lokalizację budynków na istniejących działkach budowlanych, z uwzględnieniem szczegółowych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w planie.

6. Obszar planu znajduje się w zasięgu granic Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 2151 „Subniecka Warszawska – część centralna”, w obszarze którego obowiązują przepisy odrębne dotyczące czynnej ochrony dla tego obszaru.

7. Na obszarze planu nie określa się krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego.

## **Rozdział 8.**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 20. 1. Do czasu realizacji planowanego zagospodarowania terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu, w tym z prawem przebudowy oraz remontu.

2. Zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie budowy i modernizacji, przy czym dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych służących realizacji funkcji sportowo-rekreacyjnej, wystawienniczej i kulturowej oraz kiosków na wybranych terenach, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych planu.

## **Rozdział 9.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

§ 21. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze planu nie wyznacza się obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości;
- 2) minimalną szerokość frontu działki określa się w ustaleniach szczegółowych planu;
- 3) minimalną powierzchnię działki określa się w ustaleniach szczegółowych planu;
- 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60°-120°, chyba że w ustaleniach szczegółowych określono inaczej;
- 5) zasady i warunki, o których mowa w pkt 2, 3 i 4 nie dotyczą działek przeznaczonych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz pod drogi i tereny komunikacji kolejowej.

## **DZIAŁ III.**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

## **Rozdział 1.**

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów**

§ 22. Na terenie oznaczonym symbolem **MN-1** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, przy czym zachowuje się istniejącą zabudowę szeregową,

- b) przeznaczenie towarzyszące: garaże, miejsca do parkowania, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i obiekty małej architektury,
  - c) w budynku mieszkalnym dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanego lokalu użytkowego; w tym usługi handlu do 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy:
- a) ustala się na jednej działce budowlanej realizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
  - b) budynki należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
  - c) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
  - d) na terenie **MN-1** przy zagospodarowaniu działek budowlanych położonych w strefie ochrony sanitarnej cmentarza od 50 m do 150 m od granic cmentarza należy odpowiednio uwzględnić zapisy § 19 ust. 1,
  - e) na terenie **MN-1** przy zagospodarowaniu działek budowlanych położonych w strefie ograniczeń w zainwestowaniu od osi skrajnego toru należy uwzględnić zapisy § 19 ust. 2,
  - f) na terenie **MN-1** przy zagospodarowaniu działek budowlanych położonych w obszarze oddziaływania komunikacji kołowej od linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej nr 719 należy uwzględnić zapisy § 10 ust. 3,
  - g) dla budynków mieszkalnych: dopuszcza się dachy płaskie lub spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych do 45°,
  - h) dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy płaskie lub spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych do 45°,
  - i) pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości,
  - j) kolorystyka elewacji powinna zawierać się w paletcie kolorów pastelowych od bieli do brązu oraz w odcieniach szarości,
  - k) dopuszcza się adaptację budynków, pod warunkiem zachowania ustaleń lit. a – j;
- 3) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej: 1,5,
  - b) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej: 0,05,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej: 30%
  - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - dla budynków mieszkalnych – II,
    - dla budynków gospodarczych i garaży – I,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - 10 m dla budynków mieszkalnych,
    - 6 m dla budynków gospodarczych i garaży,
    - 5 m dla obiektów małej architektury,
    - 15 m dla pozostałych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem § 12 i § 13,
  - f) miejsca do parkowania należy realizować zgodnie z zasadami określonymi w § 17,
  - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 600 m<sup>2</sup>,
  - h) ustalenia lit. g, nie dotyczą:
    - działek budowlanych wydzielanych pod urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, pod dojazdy, dla regulacji istniejących granic działek budowlanych,
    - działki wynikowej, wydzielonej zgodnie z liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, która w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne (drogi publiczne, ścieżki rowerowe, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, tereny sportowe i rekreacyjne, inne tereny publiczne, itp.) nie spełnia parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej. Na działkach o mniejszej powierzchni dopuszcza się realizację zabudowy (budowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontów, zmiany sposobu użytkowania, itp.) pod warunkiem uwzględnienia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych dla poszczególnych terenów wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi,

- działek budowlanych wydzielanych w celu powiększenia sąsiednich działek budowlanych pod warunkiem, że pozostała z wydzielenia działka budowlana zachowa ustaloną w lit. g minimalną powierzchnię,
  - działek budowlanych wydzielonych przed wejściem w życie planu;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 21 oraz z następującymi ustaleniami:
- a) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki: 600 m<sup>2</sup>,
  - c) parametry określone w lit. a i b nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 15 i § 16;
- 6) zasady obsługi infrastrukturą techniczną zgodnie z § 18.

**§ 23.** Na terenach oznaczonych symbolami: **MNU-1, MNU-2, MNU-3, MNU-9** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usług nieuciążliwych,
  - b) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej w formie budynków wolnostojących,
  - c) przeznaczenie towarzyszące: garaże, miejsca do parkowania, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i obiekty małej architektury,
  - d) w budynku mieszkalnym dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanego lokalu użytkowego; w tym usługi handlu do 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy:
- a) ustala się na jednej działce budowlanej realizację:
    - jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego i budynku usługowego,
    - lub budynku usługowego,
    - lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
  - b) budynki należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
  - c) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
  - d) przy zagospodarowaniu działek budowlanych położonych w strefie ochrony sanitarnej cmentarza, należy uwzględnić zapisy § 19 ust. 1, odpowiednio:
    - dla terenu **MNU-1** od 50m do 150m od granicy cmentarza,
    - dla terenu **MNU-2** od 50m do 150m od granicy cmentarza,
    - dla terenu **MNU-3** od 50m do 150m od granicy cmentarza,
    - dla terenu **MNU-9** od 50m do 150m od granicy cmentarza,
  - e) na terenach **MNU-1, MNU-3** przy zagospodarowaniu działek budowlanych położonych w strefie ograniczeń w zainwestowaniu od osi skrajnego toru należy uwzględnić zapisy § 19 ust. 2,
  - f) dla budynków mieszkalnych i usługowych dopuszcza się dachy płaskie lub spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych do 45°,
  - g) dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy płaskie lub spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych do 45°,
  - h) pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi w palecie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości,
  - i) kolorystyka elewacji powinna zawierać się w palecie kolorów pastelowych od bieli do brązu oraz w odcieniach szarości,
  - j) dopuszcza się adaptację budynków, pod warunkiem zachowania ustaleń lit. a – i;
- 3) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej: 1,8,
  - b) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej: 0,02,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej:
    - 35% – na terenach: **MNU-2, MNU-3,**

- 30% – na terenach: **MNU-1, MNU-9,**
- d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
  - dla budynków mieszkalnych i usługowych - II,
  - dla budynków gospodarczych i garaży – I,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
  - 10 m dla budynków mieszkalnych i usługowych,
  - 6 m dla budynków gospodarczych i garaży,
  - 5 m dla obiektów małej architektury,
  - 15 m dla pozostałych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem § 12 i § 13,
- f) miejsca do parkowania należy realizować zgodnie z zasadami określonymi w § 17,
- g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
  - 600 m<sup>2</sup> – na terenach: **MNU-2, MNU-3,**
  - 500 m<sup>2</sup> – na terenach: **MNU-1, MNU-9,**
- h) ustalenia lit. g, nie dotyczą:
  - działek budowlanych wydzielanych pod urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, pod dojazdy, dla regulacji istniejących granic działek budowlanych,
  - działki wynikowej, wydzielonej zgodnie z liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, która w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne (drogi publiczne, ścieżki rowerowe, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, tereny sportowe i rekreacyjne, inne tereny publiczne, itp.) nie spełnia parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej. Na działkach o mniejszej powierzchni dopuszcza się realizację zabudowy (budowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontów, zmiany sposobu użytkowania, itp.) pod warunkiem uwzględnienia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych dla poszczególnych terenów wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi,
  - działek budowlanych wydzielanych w celu powiększenia sąsiednich działek budowlanych pod warunkiem że pozostała z wydzielenia działka budowlana zachowa ustaloną w lit. g minimalną powierzchnię,
  - działek budowlanych wydzielonych przed wejściem w życie planu;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 21 oraz z następującymi ustaleniami:
  - a) minimalna szerokość frontu działki: 15 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki:
    - 600 m<sup>2</sup> – na terenach: **MNU-2, MNU-3,**
    - 500 m<sup>2</sup> – na terenach: **MNU-1, MNU-9,**
  - c) parametry określone w lit. a i b nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 15 i § 16;
- 6) zasady obsługi infrastrukturą techniczną zgodnie z § 18.

**§ 24.** Na terenach oznaczonych symbolami: **U/MN-1, U/MN-2** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolnostojących,
  - c) przeznaczenie towarzyszące: garaże, miejsca do parkowania, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i obiekty małej architektury,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy:
  - a) ustala się na jednej działce budowlanej realizację:
    - budynku usługowego,
    - lub budynku usługowego i jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
  - b) budynki należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
  - c) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,

- d) na terenie **U/MN-1 i U/MN-2** przy zagospodarowaniu działek budowlanych położonych w strefie ochrony sanitarnej cmentarza od 50 m do 150 m od granic cmentarza należy odpowiednio uwzględnić zapisy § 19 ust. 1,
  - e) na terenie **U/MN-2** przy zagospodarowaniu działek budowlanych położonych w strefie ograniczeń w zainwestowaniu od osi skrajnego toru, należy uwzględnić zapisy § 19 ust. 2,
  - f) na terenach **U/MN-1 i U/MN-2** przy zagospodarowaniu działek budowlanych położonych w obszarze oddziaływania komunikacji kołowej od linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej nr 719 należy uwzględnić zapisy § 10 ust. 3,
  - g) dla budynków usługowych, a także budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych do 45°,
  - h) dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych do 45°,
  - i) pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi w palecie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości,
  - j) kolorystyka elewacji powinna zawierać się w palecie kolorów pastelowych od bieli do brązu oraz w odcieniach szarości,
  - k) dopuszcza się adaptację budynków, pod warunkiem zachowania ustaleń lit. a – j,
  - l) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych z możliwością zwiększenia ich powierzchni całkowitej o nie więcej niż 30% w ramach rozbudowy i nadbudowy, pod warunkiem zachowania ustaleń lit. a – j;
- 3) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej: 1,8,
  - b) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej: 0,02,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej: 30%,
  - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - dla budynków usługowych i mieszkalnych - II,
    - dla budynków gospodarczych i garaży – I,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - 10 m dla budynków usługowych i mieszkalnych,
    - 6 m dla budynków gospodarczych i garaży,
    - 5 m dla obiektów małej architektury,
    - 15 m dla pozostałych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem § 12 i § 13,
  - f) miejsca do parkowania należy realizować zgodnie z zasadami określonymi w § 17,
  - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 500 m<sup>2</sup>,
  - h) ustalenia lit. g, nie dotyczą:
    - działek budowlanych wydzielanych pod urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, pod dojazdy, dla regulacji istniejących granic działek budowlanych,
    - działki wynikowej, wydzielonej zgodnie z liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, która w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne (drogi publiczne, ścieżki rowerowe, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, tereny sportowe i rekreacyjne, inne tereny publiczne, itp.) nie spełnia parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej. Na działkach o mniejszej powierzchni dopuszcza się realizację zabudowy (budowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontów, zmiany sposobu użytkowania, itp.) pod warunkiem uwzględnienia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych dla poszczególnych terenów wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi,
    - działek budowlanych wydzielanych w celu powiększenia sąsiednich działek budowlanych pod warunkiem że pozostała z wydzielenia działka budowlana zachowa ustaloną w lit. g minimalną powierzchnię,
    - działek budowlanych wydzielonych przed wejściem w życie planu;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 21 oraz z następującymi ustaleniami:
- a) minimalna szerokość frontu działki: 15 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki: 500 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie: 45°-135°,

- d) parametry określone w lit. a, b i c nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 15 i § 16;
- 6) zasady obsługi infrastrukturą techniczną zgodnie z §18.

**§ 25.** Na terenach oznaczonych symbolami: **U-1, U-2, U-3, U-4, U-5, U-8** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcji nieuciążliwej, zabudowa usługowa oraz zabudowa usług nieuciążliwych, w tym również usługi z zakresu obsługi komunikacji, a w szczególności: parkingi strzeżone, myjnie samochodowe, warsztaty samochodowe, stacje ładowania pojazdów,
  - b) przeznaczenie towarzyszące: magazyny, dobudowane garaże i budynki gospodarcze, miejsca do parkowania, infrastruktura techniczna, dojścia i dojzdy, ogrodzenia i obiekty małej architektury,
  - c) zakazuje się realizacji stacji paliw,
  - d) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych, lokali mieszkalnych i budynków zamieszkania zbiorowego;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy:
  - a) budynki należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
  - c) na terenach **U-1, U-2, U-3, U-4, U-5 i U-8** przy zagospodarowaniu działek budowlanych położonych w strefie ochrony sanitarnej cmentarza do 50 m od granic cmentarza oraz w strefie ochrony sanitarnej cmentarza od 50 m do 150 m od granic cmentarza, należy uwzględnić zapisy § 19 ust. 1,
  - d) na terenach **U-2 i U-5** przy zagospodarowaniu działek budowlanych położonych w strefie ograniczeń w zainwestowaniu od osi skrajnego toru, należy uwzględnić zapisy § 19 ust. 2,
  - e) na terenach **U-1 i U-2** przy zagospodarowaniu działek budowlanych położonych w obszarze oddziaływania komunikacji kołowej od linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej nr 719 należy uwzględnić zapisy § 10 ust. 3,
  - f) dla budynków usługowych dopuszcza się dachy płaskie lub spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych do 45°,
  - g) dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy płaskie lub spadziste dwu lub wielospadowe o pochyleniu głównych połaci dachowych do 45°,
  - h) pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości,
  - i) kolorystyka elewacji powinna zawierać się w paletcie kolorów pastelowych od bieli do brązu oraz w odcieniach szarości,
  - j) dopuszcza się adaptację budynków mieszkalnych jednorodzinnych z możliwością ich remontu i przebudowy, ale bez możliwości rozbudowy i nadbudowy tych budynków, pod warunkiem zachowania ustaleń lit. a – i;
- 3) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej:
    - 1,8 – na terenach: **U-1, U-2, U-4, U-5,**
    - 2,5 - na terenach: **U-3, U-8,**
  - b) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej: 0,01,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej:
    - 20% – na terenach: **U-8,**
    - 30% – na terenach: **U-1, U-2, U-3, U-4, U-5,**
  - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - dla budynków usługowych na terenach: **U-1, U-2, U-4, U-5** – II kondygnacje,
    - dla budynków usługowych na terenach: **U-3, U-8** – III kondygnacje,
    - dla budynków gospodarczych i garaży - II kondygnacje,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - 10 m dla budynków usługowych na terenach: **U-1, U-2, U-4, U-5,**
    - 12 m dla budynków usługowych na terenach: **U-3,**
    - 15 m dla budynków usługowych na terenach: **U-8,**
    - 10 m dla budynków gospodarczych i garaży,

- 5 m dla obiektów małej architektury,
  - 15 m dla pozostałych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem § 12 i § 13,
- f) miejsca do parkowania należy realizować zgodnie z zasadami określonymi w § 17,
- g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
- 300 m<sup>2</sup> – na terenach: **U-1, U-2, U-3, U-8,**
  - 500 m<sup>2</sup> – na terenach: **U-4, U-5,**
- h) ustalenia lit. g, nie dotyczą:
- działek budowlanych wydzielanych pod urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, pod dojazdy, dla regulacji istniejących granic działek budowlanych,
  - działki wynikowej, wydzielonej zgodnie z liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, która w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne (drogi publiczne, ścieżki rowerowe, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, tereny sportowe i rekreacyjne, inne tereny publiczne, itp.) nie spełnia parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej. Na działkach o mniejszej powierzchni dopuszcza się realizację zabudowy (budowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontów, zmiany sposobu użytkowania, itp.) pod warunkiem uwzględnienia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych dla poszczególnych terenów wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi,
  - działek budowlanych wydzielanych w celu powiększenia sąsiednich działek budowlanych pod warunkiem że pozostała z wydzielenia działka budowlana zachowa ustaloną w lit. g minimalną powierzchnię,
  - działek budowlanych wydzielonych przed wejściem w życie planu;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 21 oraz z następującymi ustaleniami:
- a) minimalna szerokość frontu działki:
- 10 m – na terenach: **U-4, U-5,**
  - 15 m – na terenach: **U-1, U-2, U-3, U-8,**
- b) minimalna powierzchnia działki:
- 300 m<sup>2</sup> – na terenach: **U-1, U-2, U-3, U-8,**
  - 500 m<sup>2</sup> – na terenach: **U-4, U-5,**
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie: 45°-135°,
- d) parametry określone w lit. a, b, c nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 15 i § 16;
- 6) zasady obsługi infrastrukturą techniczną zgodnie z § 18.

**§ 26.** Na terenie oznaczonym symbolem **PU-1** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe: obiekty produkcyjne, składy, magazyny, zabudowa usługowa,
  - b) przeznaczenie towarzyszące: garaże, w tym również garaże podziemne, budynki gospodarcze, miejsca do parkowania, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i obiekty małej architektury,
  - c) zakazuje się lokalizowania budynków mieszkalnych i lokali mieszkalnych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy:
- a) budynki należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
  - c) na terenie **PU-1** przy zagospodarowaniu działek budowlanych położonych w strefie ochrony sanitarnej cmentarza do 50 m od granic cmentarza oraz w strefie ochrony sanitarnej cmentarza od 50 m do 150 m od granic cmentarza należy uwzględnić zapisy § 19 ust. 1,
  - d) dopuszcza się dachy płaskie i spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych do 45°,
  - e) pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi w paletce kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości,
  - f) kolorystyka elewacji powinna zawierać się w paletce kolorów pastelowych od bieli do brązu oraz w odcieniach szarości,
  - g) dopuszcza się adaptację budynków, pod warunkiem zachowania ustaleń lit. a – f;

- 3) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej: 2,1,
  - b) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej: 0,3,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej: 10%,
  - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - dla budynków gospodarczych i garaży - II,
    - dla pozostałych budynków – III,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - 8 m dla budynków gospodarczych i garaży,
    - 15 m dla pozostałych budynków,
    - 5 m dla obiektów małej architektury,
    - 15 m dla pozostałych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem § 12 i § 13,
  - f) miejsca do parkowania należy realizować zgodnie z zasadami określonymi w § 17,
  - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
    - 2000 m<sup>2</sup>,
  - h) ustalenia lit. g, nie dotyczą:
    - działek budowlanych wydzielanych pod urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, pod dojazdy, dla regulacji istniejących granic działek budowlanych,
    - działki wynikowej, wydzielonej zgodnie z liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, która w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne (drogi publiczne, ścieżki rowerowe, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, tereny sportowe i rekreacyjne, inne tereny publiczne, itp.) nie spełnia parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej. Na działkach o mniejszej powierzchni dopuszcza się realizację zabudowy (budowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontów, zmiany sposobu użytkowania, itp.) pod warunkiem uwzględnienia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych dla poszczególnych terenów wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi,
    - działek budowlanych wydzielanych w celu powiększenia sąsiednich działek budowlanych pod warunkiem, że pozostała z wydzielenia działka budowlana zachowa ustaloną w lit. g minimalną powierzchnię,
    - działek budowlanych wydzielonych przed wejściem w życie planu;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 21 oraz z następującymi ustaleniami:
  - a) minimalna szerokość frontu działki: 30 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki: 2000 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie: 75°-105°,
  - d) parametry określone w lit. a, b, c nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 15 i § 16;
- 6) zasady obsługi infrastrukturą techniczną zgodnie z § 18.

**§ 27.** Na terenie oznaczonym symbolem **ZC-1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe: teren cmentarza,
  - b) przeznaczenie towarzyszące: kaplica, dom przedpogrzebowy, kostnica, budynki gospodarcze, budynki administracyjne i socjalne, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, miejsca do parkowania, ogrodzenia, obiekty małej architektury i kioski,
  - c) zakazuje się lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy:
  - a) zagospodarowanie terenu **ZC-1** należy realizować zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych z zakresu ustawy o cmentarzach i chowaniu zmarłych, przy czym nakazuje się, aby powierzchnia grzebalna wynosiła nie mniej niż 60% powierzchni terenu,
  - b) przy zagospodarowaniu terenu **ZC-1** należy uwzględnić występowanie obszarów i obiektów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami – wpis do rejestru zabytków, zgodnie z § 14 ust. 1,

- c) przy zagospodarowaniu części terenu **ZC-1** położonego w strefie ograniczeń w zainwestowaniu od osi skrajnego toru, należy uwzględnić zapisy § 19 ust. 2,
  - d) dopuszcza się realizację kolumbariów w ramach powierzchni grzebalnej, z zastrzeżeniem lit. f,
  - e) kolumbaria mogą być realizowane w formie muru okalającego cmentarz, z zastrzeżeniem lit. f,
  - f) budynki i kolumbaria należy lokalizować w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
  - g) dopuszcza się dachy płaskie i spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych do 60°, dopuszcza się również dachy krzywiznowe,
  - h) pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości,
  - i) kolorystyka elewacji powinna zawierać się w paletcie kolorów pastelowych od bieli do brązu oraz w odcieniach szarości,
  - j) dopuszcza się adaptację budynków pod warunkiem zachowania ustaleń lit. a – i;
- 3) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej: 0,01,
  - b) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej: 0,01,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej: 5%,
  - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: I,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - 4 m dla budynków i kolumbarium,
    - 8 m dla pozostałych obiektów budowlanych z zastrzeżeniem § 12 i § 13,
  - f) miejsca do parkowania należy realizować zgodnie z zasadami określonymi w § 17;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 21 oraz z następującymi ustaleniami:
- a) minimalna powierzchnia działki: 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 50 m,
  - c) parametry określone w lit. a i b nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 15 i § 16;
- 6) zasady obsługi infrastrukturą techniczną zgodnie z § 18.

**§ 28.** Na terenie oznaczonym symbolem **ZP-1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe: zielen parkowa, obiekty, budynki i urządzenia sportowo-rekreacyjne, obiekty i budynki o funkcji kulturowej i wystawienniczej,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usług nieuciążliwych służąca obsłudze podstawowej funkcji terenu, a w szczególności usługi gastronomii,
  - c) przeznaczenie towarzyszące: infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia, obiekty małej architektury, altany ogrodowe, ogrody jordanowskie, place zabaw, urządzenia sportu i rekreacji, kioski, budynki gospodarcze, pawilony ogrodowe, muszle koncertowe, oranżerie, pawilony wystawiennicze, stawy i baseny,
  - d) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania służących wyłącznie obsłudze terenu parku, przy czym powierzchnia parkingów nie może przekroczyć 10% powierzchni terenu,
  - e) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych służących realizacji funkcji sportowo-rekreacyjnej, wystawienniczej i kulturowej, a w szczególności: przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych,
  - f) zakazuje się lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych,
  - g) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń, z wyjątkiem ogrodzeń placów zabaw i boisk sportowych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy:
- a) budynki należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
  - c) na terenie **ZP-1** przy zagospodarowaniu działek budowlanych położonych w strefie ochrony sanitarnej cmentarza do 50 m od granic cmentarza oraz w strefie ochrony sanitarnej cmentarza od 50 m do 150 m od granic cmentarza należy uwzględnić zapisy § 19 ust. 1,

- d) dopuszcza się dachy płaskie i spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych do 20°, dopuszcza się również dachy krzywiznowe,
  - e) pokrycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości,
  - f) kolorystyka elewacji powinna zawierać się w paletcie kolorów pastelowych od bieli do brązu oraz w odcieniach szarości,
  - g) dopuszcza się adaptację budynków pod warunkiem zachowania ustaleń lit. a – f;
- 3) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej: 0,6,
  - b) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej: 0,05,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej: 70%,
  - d) minimalna wysokość zabudowy: 6 m,
  - e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: II,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy:
    - 12 m dla budynków,
    - 5 m dla obiektów małej architektury,
    - 15 m dla pozostałych obiektów budowlanych z zastrzeżeniem § 12 i § 13,
  - g) miejsca do parkowania należy realizować zgodnie z zasadami określonymi w § 17,
  - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
    - 3000 m<sup>2</sup>,
  - i) ustalenia lit. h nie dotyczą:
    - działek budowlanych wydzielanych pod urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, pod dojazdy, dla regulacji istniejących granic działek budowlanych,
    - działki wynikowej, wydzielonej zgodnie z liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, która w wyniku podziału dokonanego na cele publiczne (drogi publiczne, ścieżki rowerowe, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, tereny sportowe i rekreacyjne, inne tereny publiczne, itp.) nie spełnia parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej. Na działkach o mniejszej powierzchni dopuszcza się realizację zabudowy (budowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontów, zmiany sposobu użytkowania, itp.) pod warunkiem uwzględnienia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych dla poszczególnych terenów wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi,
    - działek budowlanych wydzielanych w celu powiększenia sąsiednich działek budowlanych pod warunkiem że pozostała z wydzielenia działka budowlana zachowa ustaloną w lit. h minimalną powierzchnię,
    - działek budowlanych wydzielonych przed wejściem w życie planu;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 21 oraz z następującymi ustaleniami:
- a) minimalna powierzchnia działki: 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 30 m,
  - c) parametry określone w lit. a i b nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 15 i § 16;
- 6) zasady obsługi infrastrukturą techniczną zgodnie z § 18.

**§ 29.** Na terenie oznaczonym symbolem **KK-1** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji kolejowej;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: przystanki, infrastruktura techniczna (w tym nie związana z komunikacją kolejową), dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, chodniki, drogi rowerowe, ogrodzenia i obiekty małej architektury;
- 3) zakazuje się lokalizowania budynków, tablic i urządzeń reklamowych oraz miejsc do parkowania;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego;
- 5) przy zagospodarowaniu terenu **KK-1** położonego w strefie ograniczeń w zainwestowaniu od osi skrajnego toru, granicy sytuowania drzew i krzewów od skrajnej szyny należy uwzględnić zapisy § 19 ust. 2;

- 6) przy zagospodarowaniu terenu **KK-1** w strefie ochrony sanitarnej cmentarza do 50 m od granic cmentarza oraz w strefie ochrony sanitarnej cmentarza od 50 m do 150 m od granic cmentarza należy uwzględnić zapisy § 19 ust. 1;
- 7) przy zagospodarowaniu terenu **KK-1** należy uwzględnić występowanie obszaru objętego ochroną na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami – wpis do rejestru zabytków, zgodnie z § 14 ust. 1;
- 8) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - 5 m dla obiektów małej architektury,
    - 15 m dla pozostałych obiektów budowlanych z zastrzeżeniem § 12 i § 13,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej: 10%;
- 9) zasady obsługi infrastrukturą techniczną zgodnie z §18.

**§ 30.** Na terenie oznaczonym symbolem **KDG-1** (Aleja Wojska Polskiego – droga wojewódzka nr 719) obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy głównej;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: infrastruktura techniczna (w tym nie związana z drogą), obiekty małej architektury, meble uliczne, zieleń urządzona, zatoki postojowe, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 3) przy zagospodarowaniu terenu **KDG-1** położonego w strefie ograniczeń w zainwestowaniu od osi skrajnego toru należy uwzględnić zapisy § 19 ust. 2;
- 4) nakazuje się urządzenie drogi w sposób umożliwiający komunikację autobusową;
- 5) nakazuje się realizację chodników;
- 6) szerokość w liniach rozgraniczających: od 7,0 do 7,5 m dla części drogi położonej w granicach planu oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 7) określa się szerokość jezdni w obszarze planu zgodnie z parametrami dla drogi głównej nie mniejszą niż 7,0 m, dopuszczając korekty zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla obiektów małej architektury – 5 m,
  - b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 15 m;
- 9) zasady obsługi infrastrukturą techniczną zgodnie z §18.

**§ 31.** Na terenie oznaczonym symbolem: **KDL-1** (ul. Komorowska) obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: infrastruktura techniczna (w tym nie związana z drogą), obiekty małej architektury, meble uliczne, zieleń urządzona, zatoki postojowe, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 3) nakazuje się zachowanie „obektu pamięci narodowej o charakterze zabytkowym” zgodnie z § 14 ust. 2;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających: od 2,5 m do 13,0 m dla części drogi położonej w granicach planu oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 5) określa się szerokość jezdni w obszarze planu zgodnie z parametrami dla dróg lokalnych nie mniejszą niż 6,0 m, dopuszczając korekty zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych lub jeśli ruch będzie jednokierunkowy;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla obiektów małej architektury – 5 m,
  - b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 15 m;
- 7) zasady obsługi infrastrukturą techniczną zgodnie z §18.

**§ 32.** Na terenach oznaczonych symbolami: **KDD-1** (ul. 1 Sierpnia), **KDD-2** (ul. 2 Sierpnia), **KDD-3** (ul. Targowa), **KDD-4** (ul. Plantowa), **KDD-6** (ul. Brygady Karpackiej), **KDD-7** (ul. Monte Cassino), **KDD-8** (ul. Czerwonych Maków), obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

- 2) przeznaczenie towarzyszące: infrastruktura techniczna (w tym nie związana z drogą), obiekty małej architektury, meble uliczne, zieleni urządzona, zatoki postojowe, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 3) nakazuje się utrzymanie miejsc do parkowania na terenie **KDD-2** w „strefie lokalizacji parkingu na terenie drogi publicznej” oznaczonej na rysunku planu;
- 4) na terenach **KDD-1, KDD-2** dopuszcza się realizację miejsc do parkowania obsługujących teren **ZC-1**;
- 5) na terenach: **KDD-1, KDD-2** przy zagospodarowaniu obszarów położonych w strefie ograniczeń w zainwestowaniu od osi skrajnego toru, granicy sytuowania drzew i krzewów od skrajnej szyny, granicy wykonywania robót ziemnych od granicy obszaru kolejowego, należy uwzględnić zapisy § 19 ust. 2 oraz na terenach: **KDD-4, KDD-8** przy zagospodarowaniu obszarów położonych w strefie ograniczeń w zainwestowaniu od osi skrajnego toru, granicy wykonywania robót ziemnych od granicy obszaru kolejowego, należy uwzględnić zapisy § 19 ust. 2;
- 6) na terenie **KDD-2** przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić występowanie obszaru objętego ochroną na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami – wpis do rejestru zabytków zgodnie z § 14 ust. 1;
- 7) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) **KDD-1** – od 9,5 m do 14,0 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
  - b) **KDD-2** – od 10,0 m do 25,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
  - c) **KDD-3** – od 9,0 m do 13,0 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
  - d) **KDD-4** – od 12,0 m do 20,0 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
  - e) **KDD-6** – 12,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
  - f) **KDD-7** – 9,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
  - g) **KDD-8** – od 0,0 m do 16,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 8) określa się szerokość jezdni w obszarze planu zgodnie z parametrami dla dróg dojazdowych nie mniejszą niż 5,0 m, dopuszczając korekty zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych lub jeśli ruch będzie jednokierunkowy;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla obiektów małej architektury – 5 m,
  - b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 15 m;
- 10) zasady obsługi infrastrukturą techniczną zgodnie z §18.

**§ 33.** Na terenach oznaczonych symbolami: **KP-1, KP-2**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny publicznych placów i parkingów;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: infrastruktura techniczna (w tym nie związana z drogą), obiekty małej architektury, meble uliczne, zieleni urządzona;
- 3) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania i zatok postojowych na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 4) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania obsługujących teren **ZC-1**;
- 5) dopuszcza się wydzielanie jezdni i określa się szerokość jezdni w obszarze planu zgodnie z parametrami dla dróg dojazdowych nie mniejszą niż 5,0 m, dopuszczając korekty zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych lub jeśli ruch będzie jednokierunkowy;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla obiektów małej architektury – 5 m,
  - b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 15 m;
- 7) zasady obsługi infrastrukturą techniczną zgodnie z §18.

**§ 34.** Na terenach oznaczonych symbolami: **KPP-2, KPP-3** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszy publiczny;

- 2) przeznaczenie towarzyszące: dojazdy do przylegających działek budowlanych, infrastruktura techniczna (w tym nie związana z drogą), obiekty małej architektury, meble uliczne, zieleń urządzona, zatoki postojowe, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 3) na terenach **KPP-2, KPP-3** przy zagospodarowaniu obszarów położonych w strefie ograniczeń w zainwestowaniu od osi skrajnego toru, granicy sytuowania drzew i krzewów od skrajnej szyny, granicy wykonywania robót ziemnych od granicy obszaru kolejowego, należy uwzględnić zapisy § 19 ust. 2;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) **KPP-2** – od 5,0 m do 9,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) **KPP-3** – od 5,0 m do 9,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dopuszcza się możliwość obsługi komunikacyjnej poprzez dojazd:
  - a) na terenie oznaczonym symbolem **KPP-2**, do przylegających działek budowlanych usytuowanych na terenach: **U/MN-2, MN-1, U-2**,
  - b) na terenie oznaczonym symbolem **KPP-3**, do przylegających działek budowlanych usytuowanych na terenach: **U-5, MNU-1**;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla obiektów małej architektury – 5 m,
  - b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 15 m;
- 7) zasady obsługi infrastrukturą techniczną zgodnie z §18.

**§ 35.** Na terenach oznaczonych symbolami: **KDW-1, KDW-2, KDW-3, KDW-4** (ul. Trójkątna), **KDW-5, KDW-6, KDW-7**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: infrastruktura techniczna (w tym nie związana z drogą), obiekty małej architektury, śmietniki, meble uliczne, zieleń urządzona, zatoki postojowe, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 3) dopuszcza się drogi bez wyodrębnienia jezdni i chodników;
- 4) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej;
- 5) na terenie **KDW-4** przy zagospodarowaniu obszarów położonych w strefie ograniczeń w zainwestowaniu od osi skrajnego toru, należy uwzględnić zapisy § 19 ust. 2; na terenie **KDW-6** przy zagospodarowaniu obszarów położonych w strefie ograniczeń w zainwestowaniu od osi skrajnego toru, granicy wykonywania robót ziemnych od granicy obszaru kolejowego, należy uwzględnić zapisy § 19 ust. 2; oraz na terenie **KDW-7**, przy zagospodarowaniu obszarów położonych w strefie ograniczeń w zainwestowaniu od osi skrajnego toru, granicy wykonywania robót ziemnych od granicy obszaru kolejowego, granicy sytuowania drzew i krzewów od skrajnej szyny, należy uwzględnić zapisy § 19 ust. 2;
- 6) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) **KDW-1** – od 6,0 m do 13,0 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
  - b) **KDW-2, KDW-3** – 8,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
  - c) **KDW-4** – 5,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
  - d) **KDW-5** – od 5,0 m do 9,0 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
  - e) **KDW-6** – od 6,5 m do 9,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
  - f) **KDW-7** – narożne ścięcie linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla obiektów małej architektury – 5 m,
  - b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 15 m;
- 8) zasady obsługi infrastrukturą techniczną zgodnie z §18.

**DZIAŁ IV.  
PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

**Rozdział 1.  
Ustalenia przejściowe i końcowe**

§ 36. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: **0%**.

§ 37. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia następujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

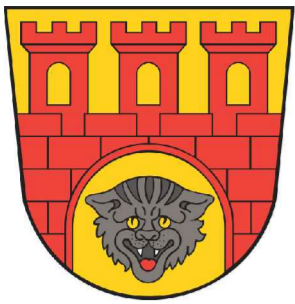
- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Brzozowa uchwalonego uchwałą Nr XXXIX/355/2013 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 28 listopada 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2014 r. poz. 1026);
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – osiedle Bolesława Prusa uchwalonego uchwałą Nr XLVI/440/2014 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 26 czerwca 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2014 r. poz. 8389);
- 3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Plantowa uchwalonego uchwałą Nr XLIX/469/2014 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 16 października 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2014 r. poz. 11648).

§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Pruszkowa.

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

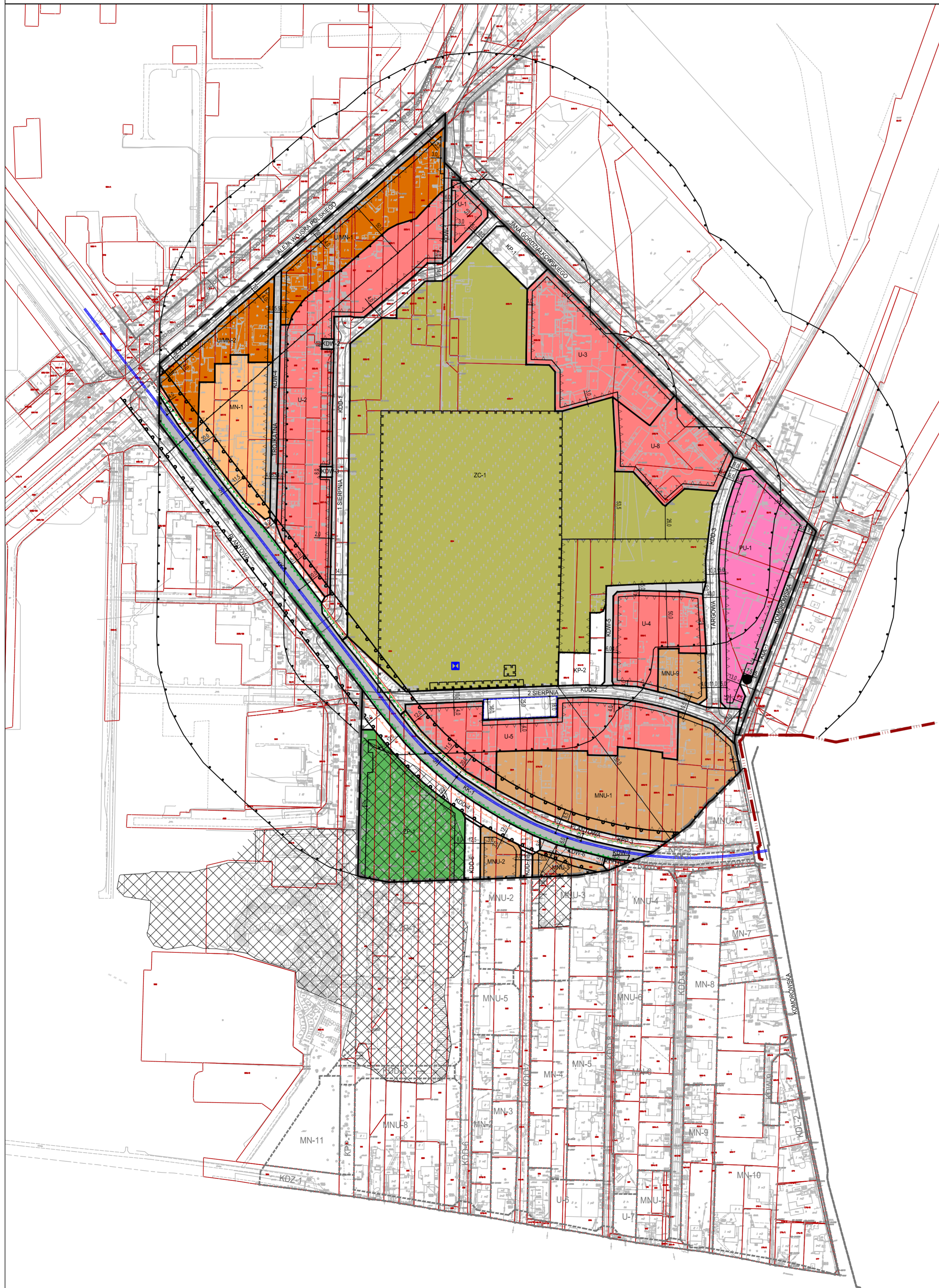
Przewodniczący  
Rady Miasta Pruszkowa

Karol Chlebiński



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIASTA PRUSZKOWA DLA OBSZARU AL. WOJSKA POLSKIEGO - GORDZIAŁKOWSKIEGO - KOMOROWSKA - BRZozowa - OBSZAR III

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR ..... RADY MIASTA PRUSZKOWA Z DNIA ..... R.  
SKALA 1 : 2000



## OZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- 29,5 WYBRANE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA PODANE W METRACH
- STREFA LOKALIZACJI PARKINGU NA TERENIE DROGI PUBLICZNEJ
- OBIEKT PAMIĘCI NARODOWEJ O CHARAKTERZE ZABYTKOWYM

## SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENÓW:

- MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MNU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY USŁUG NIEUCIĄŻLIWYCH
- UMN TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- PU TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ I USŁUGOWEJ
- ZC TEREN CMENTARZA
- ZP TEREN ZIELENI PARKOWEJ
- KK TEREN KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
- KDG TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ
- KDL TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
- KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
- KP TERENY PUBLICZNYCH PLACÓW I PARKINGÓW
- KPP TERENY PUBLICZNYCH CIĄGÓW PIESZYCH
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

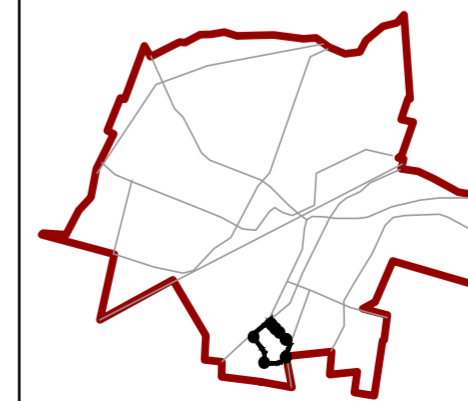
## OZNACZENIA USTANOWIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

- GRANICE STREF OCHRONY SANITARNEJ CMENTARZA (DO 50 M OD CMENTARZA, OD 50 DO 150 M OD CMENTARZA)
- OBIEKT WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- GRANICA OBSZARU WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW Z WYSZCZEGÓLNIONYMI ELEMENTAMI OBJĘTYMI WPISEM
- GRANICA STREFY OGRANICZEŃ W ZAINWESTOWANIU OD OSI SKRAJNEGO TORU
- GRANICA SYTUOWANIA DRZEW I KRZEWÓW OD SKRAJNEJ SZYNY
- GRANICA WYKONYWANIA ROBÓT ZIEMNYCH OD GRANICY OBSZARU KOLEJOWEGO

## OZNACZENIA GRAFICZNE O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

- GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA PRUSZKÓW
- GRANICE DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH WRAZ Z NUMEREM
- 29,5 WYMIAROWANIE WYBRANYCH ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA POZA OBSZAREM PLANU PODANE W METRACH
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE POZA OBSZAREM PLANU
- OBSZARY, NA KTÓRYCH MOGĄ WYSTĘPOWAĆ GRUNTY O TRUDNYCH WARUNKACH GEOTECHNICZNYCH
- KRAWĘDZIE JEZDNI - ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE
- PRZEBIEG TORÓW KOLEJOWYCH
- GRANICA OBSZARU KOLEJOWEGO
- ORIENTACYJNY ZASIĘG ODDZIAŁYWANIA KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ OD LINII ROZGRANICZAJĄCEJ DROGI WOJEWÓDZKIEJ NR 719

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PRUSZKOWA UCHWAŁONEGO UCHWAŁĄ NR XXVIII/309/2000 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 16 listopada 2000 r. GRANICA PLANU



LOKALIZACJA PLANU W GRANICACH MIASTA

TYTUŁ OPRACOWANIA:	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIASTA PRUSZKOWA DLA OBSZARU AL. WOJSKA POLSKIEGO - GORDZIAŁKOWSKIEGO - KOMOROWSKA - BRZozowa - OBSZAR III		
SPORZĄDZIŁ:	PREZYDENT MIASTA PRUSZKOWA UL. KRASZEWSKIEGO 14/16 05-800 PRUSZKÓW		
OPRACOWANIE:	KANON Sp. z o.o. UL. NADARZYŃSKA 54 05-805 OTREBUSZY		
ZESPÓŁ AUTORSKI:	MGR INŻ. ARCH. GRZEGORZ CHOJNACKI - KIEROWNIK PRACOWNI MGR INŻ. PAULINA STARCZEWSKA MGR ADAM OLEWNIK MGR INŻ. KATARZYNA ZANTONOWICZ		
DATA:	MARZEC 2026	SKALA:	1 : 2 000
RYSUNEK:	ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR ..... RADY MIASTA PRUSZKOWA Z DNIA ..... R.		

Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr .....2026  
Rady Miasta Pruszkowa  
z dnia .....2026 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do  
Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa dla obszaru Al. Wojska Polskiego –  
Gordziałkowskiego – Komorowska – Brzozowa – Obszar III**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436 oraz z 2026 r. poz. 252) oraz art. 20 ust. 1 i art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) w brzmieniu obowiązującym do dnia 23 września 2023 r., w związku z art. 64 ust. 2 oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, 1543, 1668), art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) Rada Miasta Pruszkowa stwierdza, co następuje:

Projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa dla obszaru Al. Wojska Polskiego – Gordziałkowskiego – Komorowska – Brzozowa – Obszar III, który wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu sześciokrotnie.

1. Pierwsze wyłożenie projektu planu dla Obszaru III, który był włączony w Obszar I, oraz prognozy oddziaływania na środowisko, odbyło się w dniach od 9 stycznia 2017r. do dnia 6 lutego 2017r. z terminem składania uwag i wniosków do 20 lutego 2017r. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 23 stycznia 2017 roku. Do obszaru III (który był włączony w Obszar I) oraz prognozy oddziaływania na środowisko, nie zostały zgłoszone żadne uwagi ani wnioski.
2. Drugie wyłożenie projektu planu dla Obszaru III, który był włączony w Obszar I, oraz prognozy oddziaływania na środowisko, odbyło się w dniach od 3 lipca 2017r. do dnia 24 lipca 2017r. z terminem składania uwag i wniosków do 7 sierpnia 2017r. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 10 lipca 2017 roku. Do obszaru III (który był włączony w Obszar I) oraz prognozy oddziaływania na środowisko, nie zostały zgłoszone żadne uwagi ani wnioski.

3. Trzecie wyłożenie projektu planu dla Obszaru III, który był włączony w Obszar I, oraz prognozy oddziaływania na środowisko, odbyło się w dniach od 22 lipca 2019r. do dnia 12 sierpnia 2019r. z terminem składania uwag i wniosków do 26 sierpnia 2019r. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 29 lipca 2019 roku. Do obszaru III (który był włączony w Obszar I), zostały zgłoszone dwie uwagi wielowątkowe, w tym jedna uwaga wielowątkowa dotyczyła terenu objętego procedurą naprawczą (art. 28 ust. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Do prognozy oddziaływania na środowisko nie zostały zgłoszone uwagi ani wnioski. Prezydent Miasta Pruszkowa uwagę wielowątkową złożoną do terenu objętego procedurą naprawczą nie uwzględnił.
4. Pierwsze wyłożenie projektu planu tylko dla Obszaru III oraz prognozy oddziaływania na środowisko odbyło się w dniach od 5 września 2024r. do dnia 30 września 2024r. z terminem składania uwag i wniosków do 15 października 2024r. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 16 września 2024 roku. Do obszaru III zostały zgłoszone dwie uwagi, w tym jedna uwaga wielowątkowa dotyczy terenu objętego procedurą naprawczą (art. 28 ust. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Prezydent Miasta Pruszkowa uwagę złożoną do terenu objętego procedurą naprawczą uwzględnił. Do prognozy oddziaływania na środowisko nie zostały zgłoszone uwagi ani wnioski.
5. Drugie wyłożenie projektu planu tylko dla Obszaru III oraz prognozy oddziaływania na środowisko odbyło się w dniach od 17 października 2024r. do dnia 7 listopada 2024r. z terminem składania uwag i wniosków do 21 listopada 2024r. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 29 października 2024 roku. Do wyłożonego Obszaru III ani do prognozy oddziaływania na środowisko nie zostały zgłoszone uwagi ani wnioski.
6. Trzecie wyłożenie projektu planu tylko dla Obszaru III oraz prognozy oddziaływania na środowisko – **pierwsze wyłożenie w ramach procedury naprawczej, w związku z rozstrzygnięciem nadzorczym Nr WP-I.4131.37.2025 Wojewody Mazowieckiego z dnia 25 marca 2025 r.** dotyczącym uchwały Nr X.148.2025 Rady Miasta Pruszkowa z 20 lutego 2025 r. „w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa dla obszaru Al. Wojska Polskiego – Gordziałkowskiego – Komorowska – Brzozowa – Obszar III” (opublikowanym w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 28 marca 2025 r. poz. 3182), wynikającej z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, odbyło się w dniach **od 22 stycznia 2026 r. do dnia 12 lutego 2026 r. z terminem składania uwag i wniosków do 27 lutego 2026 r.**

Dyskusja publiczna odbyła się dnia 3 lutego 2026 r.

Do wyłożonego Obszaru III ani do prognozy oddziaływania na środowisko nie zostały zgłoszone uwagi ani wnioski.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa dla obszaru Al. Wojska Polskiego – Gordziałkowskiego – Komorowska – Brzozowa – Obszar III”**

Projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa dla obszaru Al. Wojska Polskiego – Gordziałkowskiego – Komorowska – Brzozowa – Obszar I” (w tym Obszar III) był wyłożony trzykrotnie do publicznego wglądu.

Do pierwszego i drugiego wyłożenia do Obszaru III, który był włączony w Obszar I, nie zgłoszono uwag.

Do trzeciego wyłożenia do Obszaru III, który był włączony w Obszar I, procedowanego w ramach procedury naprawczej (art. 28 ust. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) zgłoszono jedną uwagę wielowątkową. Prezydent Miasta Pruszkowa uwagę wielowątkową złożoną do terenu objętego procedurą naprawczą nie uwzględnił.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.) w brzmieniu obowiązującym do dnia 23 września 2023 r., w związku z art. 64 ust. 2 oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, 1543, 1668), art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) w zakresie uwag nie uwzględnionych Rada Miasta Pruszkowa, postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Wyłożenie projektu planu odbyło się w dniach od 22 lipca 2019r. do 12 sierpnia 2019r. z terminem składania uwag i wniosków do 26 sierpnia 2019r. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 29 lipca 2019 roku.

L.p.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko lub nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi (oryginał pisma w dokumentacji planistycznej)	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Pruszkowa		Uwagi (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwagi)
						uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
<b>UWAGI ZGŁOSZONE w terminie</b>										
1.1	05.08.2019r. e-mail	Osoba fizyczna *	Zmiana ustaleń dla terenu	<b>dz. ew. nr 198/5 obr. 22</b>	ZC-1 – teren cmentarza		+			j.n.
			<b>Wnosi o:</b> 1.1 ustalenie w tekście sporządzanego planu możliwości realizowania pochówków na terenie 198/5 z uwzględnieniem 50m odległości od budynków mieszkalnych. Zgłasza, że również budowa kolumbarium na terenie 198/5 jest niezgodna z art. 3 i 5 ustawy z 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych oraz §3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z 26 sierpnia 1959 r.							
<p><b>Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: ad.1.1</b>  Poszerzenie cmentarza z ustaleniem strefy ochrony sanitarnej 50m, w której znalazła się dz. ew. nr 261, było ustaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą nr LX/490/98 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 28 maja 1998 r. W obowiązującym od 1998r. planie ustalono jedynie etapowanie poszerzenia cmentarza z warunkiem wybudowania przez Gminę Pruszków wodociągu komunalnego w ul. 2-go Sierpnia i Targowej. Wodociąg został wybudowany. Można podłączyć do tego wodociągu budynek znajdujący się na dz. ew. nr 261. Ustalenia §3 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. Nr 52 poz.315) nie regulują</p>										

<p>spraw kolumbarium.</p> <p>Ustawa z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (Dz. U. z 2011r. poz. 118 z późn. zm.) w art. 3 stanowi, że „Cmentarze zakłada się i rozszerza na terenach określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.” Dla terenu dz. ew. nr 198/5 obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z 1998r. zmieniony uchwałą Nr XLIX/469/2014 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 16.10.2014r. opublikowanej w Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 15.12.2014r. poz. 11648, w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Plantowa. Dz. ew. nr 261 położona jest na terenie 11U/MN wciąż obowiązującego planu zagospodarowania. W planie w §21 ustalono „ust. 3 pkt. 2 /.../ dla części terenów /.../ 11UMN w granicy strefy ochrony sanitarnej cmentarza 50m, dopuszczenie zachowania istniejących funkcji mieszkaniowych (z możliwością zwiększenia istniejącej powierzchni funkcji mieszkaniowej o nie więcej niż 20% w ramach przebudowy lub rozbudowy) oraz zakaz wprowadzania nowych funkcji mieszkaniowych;</p> <p>4) dla terenów oznaczonych symbolami /.../11UMN możliwość realizacji <b>nowej funkcji mieszkaniowej</b> wyłącznie w zabudowie usytuowanej poza granicami strefy ochrony sanitarnej cmentarza 50m; w ust. 8 ustalono „Dla terenów, o których mowa w ust. 1 w granicach strefy ochrony sanitarnej cmentarza (oznaczonych na rysunku planu), obowiązują ustalenia §12 ust.1” w brzmieniu”- w odległości do 50m od granic cmentarza zakazuje się lokalizowania zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego lub zakładów przechowujących artykuły żywności oraz nowej zabudowy mieszkaniowej;”</p> <p>Plan obowiązujący nie zakazuje użytkowania istniejącego na dz. ew. nr 261 budynku mieszkalnego. Należy jedynie podłączyć go do wodociągu gminnego.</p> <p>Art. 5 ww. ustawy z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych nie odnosi się również do spraw kolumbarium. Ponadto nie wprowadzono żadnych zmian przepisów odnośnie istniejących cmentarzy. Uwzględniając ustalenia planu z 1998r. należy uznać, że na dz. ew.nr 198/5 jest istniejący cmentarz. Czyli opierając się na §7 rozporządzenia, Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959r. w sprawie jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze, zgodnie z którym jego przepisów nie stosuje się do cmentarzy już istniejących, jeżeli ich zastosowanie uniemożliwiłoby korzystanie z cmentarza, a właściwy powiatowy (miejski, dzielnicowy) inspektor sanitarny nie sprzeciwia się dalszemu korzystaniu z tego cmentarza.</p> <p>Na podstawie powyższych ustaleń należy stwierdzić, że podstawowym warunkiem funkcjonowania zabudowy na terenie dz. ew. nr 261 jest podłączenie budynku do miejskiej sieci wodociągowej.</p> <p>W aktualnie sporządzanym projekcie planu, pas terenu położony w sąsiedztwie dz. ew. 261 w obszarze ZC-1 jest przeznaczony pod realizację kolumbarium. Teren pod kolumbarium wyznaczony jest nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu. Pas terenu pod kolumbarium będzie dodatkową strefą od granicy istniejącego cmentarza. Aktualnie nie ma regulacji dotyczących stref od kolumbarium. Należy jednak przyjąć, że nie są to tereny dotychczasowych pól grzebalnych.</p>										
1.2	jw.	jw.	Zmiana ustaleń dla terenu	<b>dz. ew. nr 261 obr. 20</b>	<b>U-4 – teren zabudowy usługowej</b>		+			j.n.

			1.2 utrzymanie obowiązującego w poprzednim planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczenia działki 261 na tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej					
<p><b>Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: ad.1.2</b>  Na części działki ew. nr 261 położonej w strefie 50m od granicy terenu 9ZC, w planach zagospodarowania zarówno z 1998r. jak również z 2014r. nie było dopuszczenia realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej. Zmiana w projekcie planu przeznaczenia pod terenu U-4 nie zamienia dyspozycji przeznaczenia terenu.</p>								

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa dla obszaru Al. Wojska Polskiego – Gordziałkowskiego – Komorowska – Brzozowa – Obszar III”**

Projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa dla obszaru Al. Wojska Polskiego – Gordziałkowskiego – Komorowska – Brzozowa – Obszar III” był wyłożony trzykrotnie do publicznego wglądu.

Do pierwszego wyłożenia tylko dla Obszaru III oraz prognozy oddziaływania na środowisko, które odbyło się w dniach od 5 września 2024r. do dnia 30 września 2024r. z terminem składania uwag i wniosków do 15 października 2024r., dyskusja publiczna odbyła się dnia 16 września 2024 roku - zostały zgłoszone dwie uwagi, w tym jedna uwaga wielowątkowa dotyczy terenu objętego procedurą naprawczą (art. 28 ust. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Prezydent Miasta Pruszkowa uwagę złożoną do terenu objętego procedurą naprawczą uwzględnił. Do prognozy oddziaływania na środowisko nie zostały zgłoszone uwagi ani wnioski.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.) w brzmieniu obowiązującym do dnia 23 września 2023 r., w związku z art. 64 ust. 2 oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, 1543, 1668), art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) w zakresie uwag uwzględnionych Rada Miasta Pruszkowa, postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

L.p.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko lub nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi (oryginał pisma w dokumentacji planistycznej)	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Pruszkowa		Uwagi (informacje i wyjaśnienia dotyczące rozpatrzenia uwagi)
						uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1.	23.09.2024r.	Osoba Fizyczna *	Wyznaczenie na fragmencie działki ew. nr 204 obr. 20 strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej poza strefą 50m od granicy cmentarza.	<b>dz. ew. nr 204 obr.20</b>	<b>U/MN-1</b>	+				j.n.
<p><b>Uzasadnienie: ad.1</b>  Uwaga uwzględniona, wyznaczono na fragmencie działki ew. nr 204 z obr. 20 poza strefą 50m od granicy cmentarza przeznaczenie U/MN-1 ( pod zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodziną).</p>										

Do drugiego wyłożenia tylko dla Obszaru III oraz prognozy oddziaływania na środowisko, które odbyło się w dniach od 17 października 2024r. do dnia 7 listopada 2024r. z terminem składania uwag i wniosków do 21 listopada 2024r., dyskusja publiczna odbyła się dnia 29 października 2024 roku. Do wyłożonego Obszaru III ani do prognozy oddziaływania na środowisko nie zostały zgłoszone uwagi ani wnioski.

Do trzeciego wyłożenia tylko dla Obszaru III oraz prognozy oddziaływania na środowisko, – pierwsze wyłożenie w ramach procedury naprawczej, w związku z rozstrzygnięciem nadzorczym Nr WP-I.4131.37.2025 Wojewody Mazowieckiego z dnia 25 marca 2025 r. dotyczącym uchwały Nr X.148.2025 Rady Miasta Pruszkowa z 20 lutego 2025 r. „w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa dla obszaru Al. Wojska Polskiego – Gordziałkowskiego – Komorowska – Brzozowa – Obszar III” (opublikowanym w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 28 marca 2025 r. poz. 3182), wynikającej z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, odbyło się w dniach od 22 stycznia 2026 r. do dnia 12 lutego 2026 r. z terminem składania uwag i wniosków do 27 lutego 2026 r., dyskusja publiczna odbyła się dnia 3 lutego 2026 r. Do wyłożonego Obszaru III ani do prognozy oddziaływania na środowisko nie zostały zgłoszone uwagi ani wnioski.

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

Przewodniczący  
Rady Miasta Pruszkowa

Karol Chlebiński

Sposób realizacji, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa dla obszaru Al. Wojska Polskiego – Gordziałkowskiego – Komorowska – Brzozowa – Obszar III

Na podstawie oraz art. 20 ust. 1 i art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) w brzmieniu obowiązującym do dnia 23 września 2023 r., w związku z art. 64 ust. 2 oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, 1543, 1668)), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436 oraz z 2026 r. poz. 252) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1483 z późn. zm.) Rada Miasta Pruszkowa rozstrzyga, co następuje:

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

**§1.** Inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej zapisanymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa dla obszaru Al. Wojska Polskiego – Gordziałkowskiego – Komorowska – Brzozowa – Obszar III, są: inwestycje w zakresie realizacji dróg publicznych KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4, KDD-6, KDD-7, KDD-8, tereny publicznych ciągów pieszych KPP-2, KPP-3, tereny publicznych placów i parkingów KP-1 i KP-2, tereny zieleni parkowej ZP-1, jako publicznie dostępna zieleń gminna – park, oraz teren cmentarza ZC-1 jako teren zakładania i utrzymywania cmentarza oraz teren opieki nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących te drogi, w tym infrastrukturę techniczną i zieleń w tych drogach.

**§2.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to: realizacja robót budowlanych obejmujących gminne drogi publiczne, tereny publicznych ciągów pieszych, tereny publicznych placów i parkingów, tereny zieleni parkowej jako publicznie dostępna zieleń gminna, teren cmentarza jako teren zakładania i utrzymywania cmentarza oraz teren opieki nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki, 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, o samorządzie gminnym, o gospodarce komunalnej i ochronie środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określonych w §2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2026 r. poz. 43, 516);
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w §2 odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

§4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1483 z późn. zm.) przy czym wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu miasta Pruszków uchwała się w uchwale budżetowej.

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

2. Zadanie z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2024 r. poz. 757) na podstawie wieloletnich planów inwestycyjnych zawartych w Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Pruszkowa na lata 2026-2045.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2026 r. poz. 43, 516).

Przewodniczący  
Rady Miasta Pruszkowa

Karol Chlebiński

Załącznik Nr 4  
do uchwały Nr .....2026  
Rady Miasta Pruszkowa  
z dnia .....2026 r.  
Załącznik 4.gml

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

Przewodniczący  
Rady Miasta Pruszkowa

Karol Chlebiński

## UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa dla obszaru Al. Wojska Polskiego - Gordziałkowskiego - Komorowska - Brzozowa – Obszar III, sporządzony jest na podstawie uchwały Nr V.32.2015 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 26 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa dla obszaru Al. Wojska Polskiego - Gordziałkowskiego - Komorowska – Brzozowa, zmienionej uchwałą Nr XXVI.281.2016 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 15 grudnia 2016 r. oraz uchwałą Nr LIII.517.2022 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 24 lutego 2022 r.

Ww. plan miejscowy został przyjęty uchwałą Nr X.148.2025 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 20 lutego 2025 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 20 maja 2025 r. r. poz. 4944. Do ww. uchwały Wojewoda Mazowiecki wydał rozstrzygnięcie nadzorcze znak WP-I.4131.37.2025 z dnia 25 marca 2025 r. W rozstrzygnięciu nadzorczym Wojewoda Mazowiecki stwierdził m.in. nieważność części tekstowej i graficznej w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem ZC-1 oraz terenów i części terenów pozostających w wyznaczonej na rysunku planu strefie ochrony sanitarnej do 150 m od granic cmentarza.

Obszar planu procedowany w ramach procedury naprawczej obejmuje tereny uchylone rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego.

Działając na podstawie art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1688, 1847 i z 2026 r. poz. 24) Prezydent Miasta Pruszkowa usunął rozszerzenie terenu cmentarza na działkach ewidencyjnych nr 254 i 255 z obrębu 0020, a także ponowił w niezbędnym zakresie czynności proceduralne tj. ponowił opinie i uzgodnienia, wyłożył poprawiony projekt planu do publicznego wglądu i przedkłada projekt planu do uchwalenia w zakresie unieważnionych terenów.

Teren sporządzonego planu obejmuje planowaną niegdyś Trasę Książąt Mazowieckich oraz obszar trzech obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Brzozowa uchwalony uchwałą Nr XXXIX/355/2013 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 28 listopada 2013 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 3 lutego 2014 r. poz. 1026;
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – osiedle Bolesława Prusa uchwalony uchwałą Nr XLVI/440/2014 Rady Miejskiej w Pruszkowie z dnia 26 czerwca 2014 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 10 września 2014 r. poz. 8389;
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pruszkowa – Plantowa uchwalony uchwałą Nr XLIX/469/2014 Rady Miejskiej w Pruszkowie

z dnia 16 października 2014 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 15 grudnia 2014 r. poz. 11648.

Celem sporządzonego planu jest dostosowanie zapisów planu miejscowego do obowiązujących przepisów planowania przestrzennego, uporządkowanie obsługi komunikacyjnej terenu, w związku z odstąpieniem od realizacji Trasy Książąt Mazowieckich oraz zapewnienie spójności funkcjonalno-przestrzennej planowanych rozwiązań z istniejącą zabudową i zagospodarowaniem terenu.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że przewidywane funkcje nie naruszają 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. Obszar objęty sporządzonym planem położony jest w obowiązującym studium w: strefie mieszkaniowej zainwestowanej jednorodzinnej, strefie wytwórczości, magazynowania, handlu, usług i rzemiosła, strefie handlu, usług, administracji i kultury oraz na terenach zieleni: terenie zieleni urządzonej i rekreacyjnej, terenie cmentarza. Na rysunku Studium oznaczono Trasę Książąt Mazowieckich jako drogę projektowaną, uwzględniając w ten sposób zapisy obowiązującego, w czasie sporządzania i uchwalania Studium, planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego. Trasa Książąt Mazowieckich nie została zrealizowana, a w obecnie obowiązującym, uchwalonym w 2018 roku nowym planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego odstąpiono od jej wyznaczania. Studium określa politykę przestrzenną Miasta, wyznacza kierunki jego rozwoju wprowadzając nowe tereny m.in. mieszkaniowe czy produkcyjne. Układ komunikacyjny jest elementem wspomagającym, a nie istotą studium. W związku z tym, w projekcie planu, na teren zarezerwowany dotąd pod Trasę Książąt Mazowieckich, wprowadzono tereny mieszkaniowe oraz tereny zieleni, powiększając zasięg terenów mieszkaniowych i terenów zieleni wyznaczonych w studium na terenach sąsiadujących z ww. terenem.

Obszar objęty planem jest w znacznej części zainwestowany. Linie rozgraniczające tereny są często powieleniem ustaleń uprzednio obowiązujących dla tego obszaru planów miejscowych, a główne zmiany polegają na odstąpieniu od realizacji Trasy Książąt Mazowieckich.

Na obszarze objętym planem zlokalizowany jest istniejący cmentarz, jednak granice planu nie obejmują swym zasięgiem całej strefy ochrony sanitarnej. O terenach graniczących z obszarem objętym planem mieszczących się w zasięgu strefy ochrony sanitarnej poinformowano Wojewodę w piśmie Prezydenta Miasta Pruszkowa WPP.6721.34.59.2025 z dnia 17 marca 2025 r. Pismo to zostało przekazane w dokumentacji uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa dla obszaru Al. Wojska Polskiego – Gordziałkowskiego – Komorowska – Brzozowa – Obszar III.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności z uwzględnieniem:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:
  - a) sporządzony plan miejscowy określa przeznaczenie terenu, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, a także określa stosowne nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, jak również sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodne z zasadami urbanistyki i architektury,
  - b) ponieważ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszkowa nie wskazuje na obszarze objętym planem obszarów przestrzeni publicznej to plan miejscowy nie ustala wymagań wynikających z kształtowania tych przestrzeni;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany, a gabaryty i lokalizacja projektowanej zabudowy nawiązują do istniejącego zagospodarowania budynków;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
  - a) sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska poprzez zapewnianie rozwiązania problemów zabudowy gminy takich jak gospodarka wodna, odprowadzanie ścieków, gospodarka odpadami i system transportowy oraz poprzez określenie zasad w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi i ochrony przed hałasem, wibracjami,
  - b) w związku z art. 73 ust. 3 ustawy prawo ochrony środowiska w planie zakazano lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
  - c) na obszarze planu nie występują formy ochrony przyrody, w związku z tym odstąpiono od ustalania nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów wynikających z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody,
  - d) na obszarze planu nie występują również tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią i obszary osuwania się mas ziemnych w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania,
  - e) na obszarze planu nie występują grunty chronione na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych i w związku z tym nie było konieczne wystąpienie z wnioskiem o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne,
  - f) na obszarze planu nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego, zapisy planu nie naruszają rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) na obszarze planu występuje „obiekt pamięci narodowej o charakterze zabytkowym”: pomnik ofiar terroru hitlerowskiego poległych w Powstaniu Warszawskim, dla którego ustalono ochronę i nakaz zachowania w obecnej lokalizacji,
  - b) sporządzony plan miejscowy wskazuje obiekt objęty ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków - Kaplica grobowa Bielawskich na cmentarzu parafii rzymskokatolickiej p.w. św. Kazimierza oraz granice części terenu cmentarza objętego ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków - Cmentarz parafii rzymskokatolickiej. p.w. św. Kazimierza - wraz z nagrobkami, zbiorowymi mogiłami żołnierzy z lat: 1914, 1939 i 1944 oraz ze starodrzewem;
- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych – sformułowane w planie ustalenia dotyczące ochrony środowiska odnoszą się również do ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi; natomiast potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez ustalenie, dla funkcji usługowych, nakazu realizacji miejsc do parkowania dla osób posiadających kartę parkingową i określenie ich minimalnej liczby;
  - 6) walorów ekonomicznych przestrzeni – po wykonaniu analiz oraz uwzględnieniu odstąpienia od realizacji Trasy Książąt Mazowieckich, w sporządzonym planie miejscowym zrezygnowano z rezerwowania znacznych obszarów pod funkcje komunikacyjne, wprowadzając tereny zieleni urządzonej oraz powiększając tereny mieszkaniowo - usługowe; rezygnacja z realizacji Trasy Książąt Mazowieckich umożliwi m.in. zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
  - 7) prawa własności – sporządzony plan miejscowy uwzględnia prawo własności gruntów m.in. poprzez wprowadzenie przeznaczenia terenu zgodnego z sygnalizowaną wolą właścicieli działek położonych w obszarze planu;
  - 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa; w obszarze planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty ani nieruchomości uznane za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa oraz obiekty ważne i szczególnie ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa, określone odrębnymi przepisami; ponadto określone w planie ustalenia zostały pozytywnie uzgodnione przez stosowne organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa;
  - 9) potrzeb interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego i zapewnia możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak np. budowa infrastruktury technicznej;
  - 10) potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
  - 11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie

miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków, projekt planu, zanim wydzielony został Obszar III, był trzykrotnie wyłożony do publicznego wglądu, o czym poinformowano w prasie lokalnej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta, w trakcie wyłożeń do publicznego wglądu przeprowadzono dyskusje publiczne nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, do wyłożonego projektu planu została zapewniona możliwość składania uwag. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Następnie postanowiono o podziale obszaru planu i wydzieleniu Obszaru III. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Obszar III został trzykrotnie wyłożony do publicznego wglądu (w tym raz w ramach procedury naprawczej), o czym poinformowano w prasie lokalnej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta, w trakcie wyłożeń do publicznego wglądu przeprowadzono dyskusje publiczne nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, do wyłożonego projektu planu została zapewniona możliwość składania uwag. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. W procedurze naprawczej nie wpłynęły uwagi. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa dla obszaru Al. Wojska Polskiego - Gordziałkowskiego - Komorowska – Brzozowa – Obszar III, zostanie przedłożony Radzie Miasta Pruszkowa celem jego uchwalenia w procedurze naprawczej;

- 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej; ogłoszenia/obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie lokalnej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta;
- 13) potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i przy określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na tereny sąsiednie, ich mieszkańców i użytkowników, gdyż stanowi kontynuację przeznaczenia określonego w obowiązujących planach miejscowych.

Projektowanie terenów pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz terenów zieleni urządzonej uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez planowanie nowej zabudowy w wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno–przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, w sąsiedztwie innych terenów zainwestowanych oraz poprzez zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających komunikację.

Sporządzenie planu miejscowego jest zgodne z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Pruszkowa oraz oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych” sporządzonej w listopadzie 2023 r. oraz przyjętej uchwałą LXXXV.800.2023 Rady Miasta Pruszkowa z dnia 30 listopada 2023 r. w sprawie: oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pruszkowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W przyjętej „Ocenie” m.in. stwierdza się potrzebę sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w celu dostosowania do ustaleń aktów planowania ponadlokalnego korytarza „Trasy Książąt Mazowieckich”.

Do planu sporządzona została prognoza finansowa. Zgodnie z jej wynikami, przyjęcie planu spowoduje zmianę układu dróg dojazdowych oraz zmiana zasięgu terenu Parku Żwirowisko, co wiąże się z określonymi wydatkami z budżetu miasta. Jednak projekt planu przewiduje również nowe tereny pod zabudowę i w związku z tym przewiduje się wpływy: z opłaty planistycznej oraz z podatku od nieruchomości z nowych inwestycji, które to mogą częściowo zniwelować poniesione koszty.

Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Pruszkowa dla obszaru Al. Wojska Polskiego - Gordziałkowskiego - Komorowska - Brzozowa – Obszar III spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Miasta Pruszkowa do uchwalenia oraz stanowić będzie należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.