

Zielonka, 19.01.2010r.

WR-PZ-7323-11/10

SAFEGE S.A.
Oddział w Polsce
ul. Solec 22
00-410 Warszawa

WYPIS Z PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZIELONKA

Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka (uchwała Nr XVII/168/04 Rady Miasta Zielonka z dnia 17 lutego 2004r. opublikowana w Dz. Urz. woj. mazowieckiego Nr 45 z dnia 03.03.2004r. poz. 1275 oraz uchwała Nr XIX/154/08 Rady Miasta Zielonka z dnia 31 marca 2008r. opublikowana w Dz. Urz. woj. mazowieckiego Nr 58 z dnia 25.04.2008r. poz. 2073) wymienione poniżej działki położone w Zielonce, znajdują się - wg załączonych wyrysów (załącznik nr 1 i 2) - w terenach o następujących przeznaczeniach:

Załącznik nr 1

dz. nr ewid. 60, 75/1, 75/2 obr. 4-80-03

dz. nr ewid. 9/1, 9/2, 9/3, 66/1, 66/2 obr. 4-80-04

- w liniach rozgraniczających ulicy Kaszubskiej oznaczonej symbolem 46 KDL,

dz. nr ewid. 61, 62 obr. 4-80-03

dz. nr ewid. 16, 29, 53, 81 obr. 4-80-05

- w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonym symbolem MN 1,

dz. nr ewid. 63/1, 63/3, 63/4 obr. 4-80-03

dz. nr ewid. 65/1, 65/3, 65/5, 65/7 obr. 4-80-04

- w liniach rozgraniczających ulicy Warmińskiej oznaczonej symbolem 57 KDL,

dz. nr ewid. 69 obr. 4-80-03

- w liniach rozgraniczających ulicy Orlej oznaczonej symbolem 251 KDPJ,

dz. nr ewid. 86 obr. 4-80-03

dz. nr ewid. 101/1, 101/2 obr. 4-80-04

dz. nr ewid. 1/1, 1/2, 62/1 obr. 4-80-05

- w liniach rozgraniczających ulicy Mazurskiej oznaczonej symbolem 45 KDL,

zachodnia część dz. nr ewid. 6 obr. 4-80-04

- w liniach rozgraniczających ulicy projektowanej oznaczonej symbolem 44 KDL,
- w terenie leśnym oznaczonym symbolem ZL,
- w liniach rozgraniczających ulicy Obrońców Warszawy oznaczonej symbolem 80 KDD (południowa część działki),

zachodnia część dz. nr ewid. 7 obr. 4-80-04

- **w liniach rozgraniczających ulicy Obrońców Warszawy** oznaczonej symbolem **80 KDD**,
- **w terenie leśnym** oznaczonym symbolem **ZL** (północno-zachodni narożnik działki),

dz. nr ewid. 13/1, 13/3, 13/4 obr. 4-80-04

- **w liniach rozgraniczających ulicy Zagłoby** oznaczonej symbolem **84 KDD**,

dz. nr ewid. 19 obr. 4-80-04

- **w liniach rozgraniczających ulicy Zacisznej** oznaczonej symbolem **83 KDD**,
- **w liniach rozgraniczających ulicy Obrońców Warszawy** oznaczonej symbolem **80 KDD** (północny fragment działki),

dz. nr ewid. 75 obr. 4-80-04

- **w liniach rozgraniczających ulicy Zacisznej** oznaczonej symbolem **83 KDD**,

dz. nr ewid. 20 obr. 4-80-04

- **w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonym symbolem **MN 1**,
- **w liniach rozgraniczających ulicy Obrońców Warszawy** oznaczonej symbolem **80 KDD** (fragment działki wzdłuż jej północnej granicy),

dz. nr ewid. 91 obr. 4-80-04

- **w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonym symbolem **MN 1**,
- **w liniach rozgraniczających ulicy Zacisznej** oznaczonej symbolem **83 KDD** (południowo-wschodni narożnik działki),

dz. nr ewid. 5/3 obr. 4-80-05

- **w liniach rozgraniczających ulicy Radiowej** oznaczonej symbolem **205 KDPJ**,

dz. nr ewid. 9 obr. 4-80-05

- **w liniach rozgraniczających ulicy Radiowej** oznaczonej symbolem **205 KDPJ**,
- **w liniach rozgraniczających ulicy Kujawskiej** oznaczonej symbolem **58 KDD** (południowy fragment działki),

Załącznik nr 2

wschodnia część dz. nr ewid. 6 obr. 4-80-04

- **w liniach rozgraniczających ulicy projektowanej** oznaczonej symbolem **44 KDL**,
- **w terenie leśnym** oznaczonym symbolem **ZL**,
- **w liniach rozgraniczających ulicy Obrońców Warszawy** oznaczonej symbolem **80 KDD** (południowa część działki),

wschodnia część dz. nr ewid. 7 obr. 4-80-04

- **w liniach rozgraniczających ulicy Obrońców Warszawy** oznaczonej symbolem **80 KDD**,

dz. nr ewid. 8 obr. 4-80-04

- **w liniach rozgraniczających ulicy Piłsudskiego** oznaczonej symbolem **3 KDGP**,
- **w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonym symbolem **MN 1** (północno-zachodni fragment działki),
- **w terenie cmentarza** oznaczonym symbolem **ZC 1** (północno-zachodni narożnik działki),

dz. nr ewid. 23/1, 23/3 obr. 4-80-04

- **w liniach rozgraniczających ulicy Gdyńskiej** oznaczonej symbolem **82 KDD**,

dz. nr ewid. 23/4 obr. 4-80-04

- **w liniach rozgraniczających ulicy Gdyńskiej** oznaczonej symbolem **82 KDD**,
- **w liniach rozgraniczających ulicy Obrońców Warszawy** oznaczonej symbolem **80 KDD** (północny fragment działki),

dz. nr ewid. 32, 33, 57, 102, 103 obr. 4-80-04

dz. nr ewid. 68 obr. 4-80-05

- **w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonym symbolem **MN 1**,

dz. nr ewid. 34/1, 34/2 obr. 4-80-04

- **w liniach rozgraniczających ulicy Saperów** oznaczonej symbolem **81 KDD**,

dz. nr ewid. 65/8, 65/9 obr. 4-80-04

- **w liniach rozgraniczających ulicy Warمیńskiej** oznaczonej symbolem **57 KDL**,

dz. nr ewid. 77 obr. 4-80-05

- **w liniach rozgraniczających ulicy Piłsudskiego** oznaczonej symbolem **3 KDGP**,

dz. nr ewid. 1 obr. 4-90-01

- **w liniach rozgraniczających ulicy Piłsudskiego** oznaczonej symbolem **3 KDGP**,
- **w terenie usług komunikacyjnych** oznaczonym symbolem **UKs**,

dz. nr ewid. 96 obr. 4-90-01

- **w terenie urządzeń kanalizacyjnych** oznaczonym symbolem **K**,

dz. nr ewid. 80/1 obr. 4-90-01

- **w liniach rozgraniczających ulicy Powstańców** oznaczonej symbolem **42 KDL**,

dz. nr ewid. 80/2 obr. 4-90-01

- **w liniach rozgraniczających ulicy Powstańców** oznaczonej symbolem **42 KDL**,
- **w terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczonym symbolem **MW 1** (północny fragment działki),
- **w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonym symbolem **MN 1** (południowy fragment działki).

I. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem MN 1

1. **Przeznaczenie terenu** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. **Zasady zagospodarowania terenu:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza z dopuszczeniem usług w formie lokali usługowych wbudowanych w budynki mieszkalne oraz usługowych obiektów wolnostojących.
3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - 1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem jej remontów, modernizacji oraz rozbudowy i wymiany, pod warunkiem dostosowania realizacji do wymogów ustaleń dla nowej zabudowy,
 - 2) na istniejących działkach o powierzchni mniejszej niż 350 m² istniejąca zabudowa może być rozbudowywana i nadbudowywana pod warunkiem nie przekraczania określonej maksymalnej wysokości zabudowy i obowiązujących wskaźników intensywności zabudowy, zachowania minimalnej wielkości powierzchni biologicznie czynnej oraz innych przepisów szczególnych,
 - 3) realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych na niezabudowanych lub nowowydzielonych działkach budowlanych,
 - 4) na działce budowlanej może być realizowany 1 budynek mieszkalny wolnostojący lub połowa budynku bliźniaczego,
 - 5) na działkach wydzielonych przed dniem wejścia w życie planu nowa zabudowa mieszkaniowa może być realizowana pod warunkiem, że powierzchnia działki wynosi minimum 350 m²,
 - 6) dopuszcza się zachowanie istniejących wolnostojących nieuciążliwych obiektów usługowych i nieuciążliwych zakładów drobnej wytwórczości z możliwością ich remontów, modernizacji i rozbudowy, przy zachowaniu obowiązujących parametrów i wskaźników zawartych w pkt 4, o ile nie naruszy to przepisów szczególnych,
 - 7) dopuszcza się realizację wbudowanych w budynki mieszkalne lokali usługowych w zakresie nieuciążliwych usług: handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, usług bytowych, zdrowia, oświaty, biurowości, pośrednictwa itp. stanowiących uzupełnienie przeznaczenia terenu,
 - 8) dopuszcza się realizację wolnostojących obiektów usługowych w zakresie usług wymienionych w ppkt 7 pod warunkiem nie przekraczania obowiązujących wskaźników intensywności zabudowy, zachowania minimalnej wielkości powierzchni biologicznie czynnej oraz innych przepisów szczególnych,
 - 9) dopuszcza się na terenach działek przylegających do dróg oznaczonych symbolami KDGP, KDG i KDZ, realizację samodzielnego obiektu usługowego bez obowiązku realizacji budynku mieszkalnego bądź wbudowanego lokalu mieszkalnego dla prowadzącego działalność usługową lub dla dozoru,
 - 10) zakaz realizacji obiektów usługowych, których oddziaływanie na środowisko powoduje przekroczenie standardów jakości środowiska poza teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz obiektów wymagających placu składowego lub bazy transportowej i obiektów generujących wzmożony ruch samochodowy,
 - 11) dopuszcza się zachowanie istniejącej wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej z możliwością jej remontów, modernizacji i rozbudowy, przy zachowaniu obowiązujących parametrów i wskaźników zawartych w pkt 4, o ile nie naruszy to przepisów szczególnych,
 - 12) dopuszcza się realizację wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej na działkach zabudowy mieszkaniowej w formie jednego budynku, pod warunkiem nie przekraczania wskaźników intensywności zabudowy, zachowania minimalnej wielkości powierzchni biologicznie czynnej oraz innych przepisów szczególnych,

- 13) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy wzdłuż niezabudowanej granicy działki sąsiedniej pod warunkiem uzyskania pisemnej zgody jej właściciela; nie dotyczy lokalizowania połowy budynku bliźniaczego,
- 14) remonty, modernizacja oraz realizacja terenowych urządzeń komunikacyjnych – dojazdów, dojeżdż i miejsc parkingowych, o ile nie naruszy to przepisów szczegółowych.

4. Obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 2 kondygnacje naziemne i użytkowe poddasze,
- 2) w przypadku realizacji połowy budynku bliźniaczego jako dobudowy do budynku istniejącego dopuszcza się przyjęcie wysokości zgodnie z wysokością budynku istniejącego,
- 3) kąt nachylenia połaci dachowych minimum 30°, z dopuszczeniem mniejszego nachylenia połaci w przypadku realizacji połowy budynku bliźniaczego jako dobudowy do budynku istniejącego oraz w przypadku przebudowy i rozbudowy budynku istniejącego, bez nadbudowy – w dostosowaniu do istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych,
- 4) maksymalna intensywność: dla zabudowy wolnostojącej – 0,8, dla zabudowy bliźniaczej – 0,85,
- 5) dla realizacji samodzielnego obiektu usługowego (wymienionego w pkt 3 ppkt 9) obowiązują parametry i wskaźniki jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 6) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 60% powierzchni ogólnej działki,
- 7) suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej nie może być większa niż 40% powierzchni ogólnej działki,
- 8) maksymalna powierzchnia wbudowanych w budynki mieszkalne lokali usługowych – 30% powierzchni całkowitej budynku,
- 9) maksymalna powierzchnia wolnostojących obiektów usługowych wynikająca ze spełnienia ustaleń pkt 3 ppkt 8,
- 10) maksymalna wysokość wolnostojących obiektów usługowych 7,0 m od poziomu terenu do kalenicy, o kącie nachylenia połaci dachowych minimum 30°, z dopuszczeniem mniejszego nachylenia połaci w przypadku przebudowy i rozbudowy budynku istniejącego, bez nadbudowy – w dostosowaniu do istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych,
- 11) maksymalna powierzchnia całkowita wolnostojącej zabudowy garażowej lub gospodarczej w formie 1 budynku – 40 m²,
- 12) maksymalna wysokość wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej – 1 kondygnacja z dachem dwuspadowym, bez użytkowego poddasza.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejących podziałów geodezyjnych na działki,
- 2) dopuszcza się możliwość wtórnego podziału istniejących działek na działki o powierzchni minimalnej 600 m² dla jednego budynku wolnostojącego oraz o powierzchni 500 m² dla połowy budynku bliźniaczego,
- 3) dopuszcza się możliwość łączenia działek sąsiednich i ich wtórny podział na działki budowlane o powierzchni określonej w ppkt 2,
- 4) zaleca się przyjęcie dla nowowydzielonych działek minimalnej szerokości frontu działki: dla budynku mieszkalnego wolnostojącego 20,0 m, dla połowy budynku bliźniaczego 16,0 m.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej nowowydzielonych działek:

- 1) obsługa komunikacyjna działek musi być zapewniona poprzez bezpośredni dostęp do ulic lub ciągów pieszo-jezdnym wyznaczonych w planie,

- 2) dopuszcza się możliwość wydzielenia z terenu działki dojazdu do nowowydzielonych działek w formie ciągu pieszo-jezdnego o szerokości w liniach rozgraniczających 5,0 m dla obsługi do 4 działek lub ciągu pieszo-jezdnego o szerokości w liniach rozgraniczających 6,0 m dla obsługi większej ilości działek i włączenia go do ulicy lub ciągu pieszo-jezdnego wyznaczonych w planie.

II. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem K

1. **Przeznaczenie terenu** – urządzenia kanalizacyjne.
2. **Zasady zagospodarowania terenu:** zgodnie z przepisami szczególnymi.
3. Zachowanie istniejących obiektów i urządzeń w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz zabudowy towarzyszącej, z dopuszczeniem modernizacji i rozbudowy.
4. Realizacja nowego obiektu przepompowni ścieków w rejonie ulic Wschodniej i Północnej.
5. Obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na terenie działki własnej.
6. Dopuszcza się realizację ogrodzenia pełnego o wysokości maksymalnej 1,8 m.

III. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem ZL

1. Przeznaczenie terenu – **tereny leśne**.
2. **Zasady zagospodarowania terenu:** zgodnie z przepisami szczególnymi.
3. Zachowanie istniejących terenów lasów i ich użytkowanie zgodnie z ustawą o lasach i ochronie gruntów rolnych i leśnych.
4. Zaleca się określenie w uzgodnieniu z Dyrekcją Lasów Państwowych dopuszczalnego sposobu użytkowania gruntów leśnych w celu udostępnienia ich dla ograniczonej penetracji mieszkańców miasta.

IV. Ustalenia dotyczące ogólnych zasad zagospodarowania terenu:

Obowiązująca linia zabudowy:

1. Nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się:
 - zgodnie z liniami określonymi na rysunku planu,
 - w odległości 5,0m od ciągów pieszo-jezdnych lub dojazdów wydzielonych z działek, nie wyznaczonych w planie.
2. Określona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje dla realizacji nowej zabudowy oraz przy rozbudowie lub wymianie zabudowy istniejącej.

Zasady sytuowania i realizacji ogrodzeń:

1. Obowiązuje sytuowanie ogrodzeń w linii rozgraniczającej terenu.
2. Obowiązują następujące zasady realizacji ogrodzeń:
 - a) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzenia w głąb terenu działki,
 - b) ogrodzenie winno spełniać następujące warunki:
 - maksymalna wysokość 2,0 m od poziomu terenu,
 - obowiązuje zastosowanie minimum 50% ażuru (stosunek powierzchni - ażuru do powierzchni całkowitej ogrodzenia),
 - wysokość części pełnej nie może przekraczać 60,0 cm.
3. Dla terenów położonych przy ul. Piłsudskiego (3KDGP), dopuszcza się realizację ogrodzeń pełnych z zastosowaniem wyłącznie elementów drewnianych, o wysokości maksymalnej 2,0 m od poziomu terenu i maksymalnej wysokości części pełnej (podmurówki) nie większej niż 60,0 cm.

4. Obowiązuje zasada realizacji wjazdów na teren działki położonej przy ulicy o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 10,0 m w formie poszerzonych wjazdów bramowych cofniętych w głąb działki.

Minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych dla obiektów nowych i rozbudowywanych:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 mp./1 dom lub 1 segment,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – min. 1,5 mp./1 lokal,
- dla obiektów administracyjnych – 25 mp./1000 m² p. uż,
- dla handlu – 30 mp./1000m² p. uż,
- dla hurtowni – 10 m.p./1000m² p.uż,
- dla zakładów produkcyjnych – 35 mp./100 zatrudnionych,
- dla szkół – 30 mp./100 zatrudnionych,
- dla obiektów sportowych – 35 mp./100 użytkowników równocześnie,
- dla gastronomii – 35 mp./100 miejsc konsumpcyjnych,
- dla przychodni zdrowia – prywatnych 2mp./gabinet,
- dla hoteli – 35 mp./100 łóżek,
- dla stacji obsługi pojazdów – 4 mp./1 stanowisko naprawcze,
- dla banków – 40 mp./1000 m² p.uż. lecz nie mniej niż 10 mp. dla klientów

Obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na terenie własnej działki.

Zasady rozmieszczenia reklam i znaków informacyjnych:

1. Dopuszcza się rozmieszczenie reklam i znaków w formie:
 - słupów reklamowych o wysokości do 3,0 m i o średnicy nie większej niż 1,2 m oraz tablic reklamowych na wolnostojących nośnikach, przy czym maksymalna wysokość nośnika wraz z tablicą nie może przekraczać 5,0 m a powierzchnia tablicy nie może być większa niż 6,0 m², pod warunkiem uzyskania zgody właściwego zarządcy drogi oraz właściwego organu administracyjnego;
 - tablic, plansz i neonów na elewacjach budynków, przy czym maksymalna powierzchnia tablicy lub planszy nie może przekraczać 6,0 m², pod warunkiem uzyskania zgody właściwego organu administracyjnego;
2. Zabrania się umieszczania reklam i znaków:
 - na pomnikach i miejscach pamięci narodowej oraz w promieniu 20,0 m od nich;
 - na drzewach i w odległości mniejszej niż 1,0 m od zasięgu korony;
 - na obiektach tworzonych dla ozdoby ulic, placów i skwerów – fontannach, rzeźbach, latarniach;
 - na budynkach i urządzeniach infrastruktury technicznej, zlokalizowanych w obrębie ciągów komunikacyjnych;
 - w odległości mniejszej niż 1,0 m od ścieżek rowerowych,
 - na obiektach wpisanych do rejestru zabytków;
3. Umieszczenie wolnostojących reklam i znaków nie może spowodować utrudnienia w komunikacji pieszej i rowerowej oraz ograniczenia widoczności na skrzyżowaniach i utrudnienia percepcji znaków i sygnałów drogowych.

W zakresie ochrony środowiska i przyrody:

Na terenach wszystkich działek obowiązuje zachowanie i ochrona istniejącej zieleni wysokiej, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

W zakresie ochrony przed hałasem:

1. Wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) należy traktować jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” w rozumieniu przepisów aktualnej ustawy Prawo Ochrony Środowiska.
Na terenach MN obowiązują standardy środowiskowe określone w aktualnej ustawie Prawo Ochrony Środowiska (Dz.U. z 2001r., Nr 62, poz. 627 z późn.zm.).

2. Wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) należy traktować jako „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego” w rozumieniu przepisów aktualnej ustawy Prawo Ochrony Środowiska. Na terenach MW obowiązują standardy środowiskowe określone w aktualnej ustawie Prawo Ochrony Środowiska (Dz.U. z 2001r., Nr 62, poz. 627 z późn.zm.).

V. Występujące lokalne ograniczenia w inwestowaniu i zagospodarowaniu terenu

1. Związane z położeniem południowych części działek ewid. nr: 5/3, 9, 81 z obr. 4-80-05, nr ewid. 77 z obr. 4-80-05 oraz nr ewid. 1 z obr. 4-90-01 w zasięgu strefy występowania gruntów słabonośnych z **poziomem wód gruntowych na głębokości 0,5 – 1,5 m p.p.t.** gdzie istnieje ograniczenie dla podpiwniczenia i fundamentowania.
Zaleca się realizację budynków na nasypach lub z wyniesionym poziomem zerowym.
Przed podjęciem działalności inwestycyjnej na w/w terenach inwestor jest zobowiązany do wykonania badań geologiczno – inżynierskich, określających warunki posadowienia i podpiwniczenia budynku oraz podjęcia decyzji o ewentualnej rezygnacji z podpiwniczenia budynku.
2. Południowe części działek ewid. nr: 9, 77 z obr. 4-80-05 oraz nr 1 z obr. 4-90-01 znajdują się w strefie **ochrony rzeki Długiej.**
3. Związane z uciążliwością **tras komunikacji kołowej :**
W pasie terenu położonym wzdłuż drogi oznaczonej symbolem 3KDGP (ul. Piłsudskiego):
 - 1) w odległości mniejszej niż 40,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni nie dopuszcza się lokalizacji obiektów oświaty, ochrony zdrowia i ochrony socjalnej i innych chronionych,
 - 2) w odległości 40,0m do 60,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni dopuszcza się lokalizację zabudowy wymienionej w ppkt.1 pod warunkiem zastosowania technicznych zabezpieczeń, zapewniających w pomieszczeniach odpowiednie standardy akustyczne,
 - 3) w pasie terenu w odległości od 10,0 m do 60,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni przy realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wskazane jest lokalizowanie budynków mieszkalnych w maksymalnej odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, nie sytuowanie pomieszczeń przeznaczonych na stały lub długotrwały pobyt ludzi od strony jezdni, wykorzystanie możliwości stosowania parawanów z roślinności i odpowiedniego kształtowania terenu działki oraz wprowadzenie technicznych zabezpieczeń akustycznych.
4. Związane z występowaniem **pomnika przyrody** w rejonie działek nr ewid. 13/1, 13/3 i 13/4 z obr. 4-80-04.
Na terenach gdzie występują pomniki przyrody obowiązują zakazy i ograniczenia zawarte w przepisach szczególnych.

VI. Ustalenia ogólne i szczegółowe w zakresie układu drogowo-ulicznego

1. Dla obsługi istniejącego i nowego zainwestowania wyznacza się układ ulic, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

42 KDL – droga lokalna (ul. Powstańców)
44 KDL – droga lokalna (ulica projektowana)
45 KDL – droga lokalna (ul. Mazurska)
46 KDL – droga lokalna (ul. Kaszubska)

- 57 KDL** – droga lokalna (ul. Warmińska)
- 58 KDD** – droga dojazdowa (ul. Kujawska)
- 80 KDD** – droga dojazdowa (ul. Obrońców Warszawy)
- 81 KDD** – droga dojazdowa (ul. Saperów)
- 82 KDD** – droga dojazdowa (ul. Gdyńska)
- 83 KDD** – droga dojazdowa (ul. Zaciszna)
- 84 KDD** – droga dojazdowa (ul. Zagłoby)
- 205 KDPJ** – ciąg pieszo-jezdny (ul. Radiowa)
- 251 KDPJ** – ciąg pieszo-jezdny (ul. Orla)

Ulice oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD** i **KDL**:

- 1) dostępność jezdni nie ograniczona,
- 2) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni lub w ogólnodostępnych zatokach parkingowych.

Ulice oznaczone na rysunku planu symbolem **KDPJ**:

- 1) dostępność jezdni nie ograniczona,
- 2) brak wyodrębnionego chodnika,
- 3) obowiązuje zasada „ruchu uspokojonego”.

2. Wyznacza się układ drogowo-uliczny, zapewniający powiązania o charakterze zewnętrznym oraz wewnątrz miasta pomiędzy odległymi jego rejonami:

3 KDGP – droga główna ruchu przyśpieszonego (ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego)

Obsługa komunikacyjna terenów przyległych do ul. Piłsudskiego winna być zapewniona od dróg serwisowych, lokalnych lub dojazdowych.

O ewentualnej dostępności do ww. drogi decyduje wyłącznie właściwy zarządca drogi.

Ulica Piłsudskiego oznaczona na rysunku planu symbolem 3KDGP (w ciągu drogi nr 631 Warszawa – Struga – Nieporęt):

- 1) dostępność drogi ograniczona, tylko na skrzyżowaniach z ulicami: Szwoleżerów, Wyszyńskiego, Marecką, Długą,
- 2) dopuszcza się włączenie na „prawe skrety” ciągu ulic Mazurska-Powstańców i ul. Wiejskiej,
- 3) nie dopuszcza się zjazdów,
- 4) odstępy między skrzyżowaniami nie mniejsze niż 1000 m, dopuszcza się wyjątkowo 600m,
- 5) szerokość w liniach rozgraniczających ca 50,0 m.

3. Podane w ustaleniach szczegółowych dla dróg zróżnicowane szerokości w liniach rozgraniczających dostosowane są do istniejących warunków terenowych i istniejącego uzbrojenia inżynierskiego:

- 42KDL** - ul. Powstańców – szerokość w liniach rozgraniczających 11,0÷24,0 m,
- 44KDL** -ul. Projektowana (rejon ul. Obrońców Warszawy) – szerokość w liniach rozgraniczających ~12,0 m,
- 45KDL** - ul. Mazurska – szerokość w liniach rozgraniczających 12,0÷14,0 m,
- 46KDL** - ul. Kaszubska – szerokość w liniach rozgraniczających 10,0÷12,0 m,
- 57KDL** - ul. Warmińska - szerokość w liniach rozgraniczających 10,5÷12,5 m,
- 58KDD** - ul. Kujawska – szerokość w liniach rozgraniczających 9,0÷10,0 m,
- 80KDD** - ul. Obrońców Warszawy – szerokość w liniach rozgraniczających ~ 10,0 m,
- 81KDD** - ul. Saperów – szerokość w liniach rozgraniczających 10,0÷12,0 m,
- 82KDD** - ul. Gdyńska – szerokość w liniach rozgraniczających 9,5÷12,0 m,
- 83KDD** - ul. Zaciszna – szerokość w liniach rozgraniczających 9,0÷12,0 m,

- 84KDD** - ul. Zagłoby – szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,
- 58KDD** - ul. Kujawska – szerokość w liniach rozgraniczających 9,0÷10,0 m.
- 3KDGP** – ul. Marszałka J. Piłsudskiego (droga nr 631), odcinek w granicach miasta - szerokość w liniach rozgraniczających 48,0÷60,0 m.
- 205KDPJ** - ul. Radiowa - szerokość w liniach rozgraniczających 6,0÷6,5 m,
- 251KDPJ** - ul. Orla - szerokość w liniach rozgraniczających 7,0÷8,0 m.

VII. Zasady uzbrojenia terenu i rozwiązań w zakresie infrastruktury technicznej

Zasady uzbrojenia terenu:

1. Obowiązuje zasada obsługi istniejącego i nowego zainwestowania z zastosowaniem centralnych miejskich systemów infrastruktury technicznej, opartych na istniejących i projektowanych zbiorczych przewodach magistralnych oraz sieci rozdzielczej.
2. Obowiązuje zasada prowadzenia przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic istniejących i projektowanych.
3. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach prowadzenie przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających ulic.
4. Przewiduje się możliwość modernizacji i sukcesywnej przebudowy istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę nowych jej elementów w miarę występowania potrzeb związanych z zabudową terenu.
5. W przypadku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki z istniejącymi urządzeniami infrastruktury technicznej, właściciel działki pokryje koszty niezbędnej przebudowy tych urządzeń, po uprzednim uzyskaniu od gestora systemu warunków ich przebudowy.

Zaopatrzenie w wodę:

1. Określa się następujące rozwiązania z zakresu zaopatrzenia:
 - 1) w wodę pitną docelowo do 100% mieszkańców oraz do celów przeciwpożarowych z wodociągu miejskiego zasilanego z istniejących ujęć wody przy ulicach: Inżynierskiej i Długiej oraz przy ulicy Dziennikarskiej (położonej poza obszarem objętym planem) jako ujęcia dodatkowego,
 - 2) w wodę do celów gospodarczych i porządkowych z istniejących i realizowanych ujęć własnych.
2. Obowiązuje:
 - 1) zachowanie istniejących ujęć wody dla wodociągu miejskiego z dopuszczeniem ich rozbudowy i modernizacji,
 - 2) zachowanie istniejących układów przewodów miejskiej sieci wodociągowej, z możliwością ich przebudowy,
 - 3) realizacja nowych przewodów miejskiej sieci wodociągowej.
3. Obowiązuje zakaz realizacji obiektów wodochłonnnych, dla których wielkość zużycia wody mogłaby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wody.

Odprowadzenie ścieków sanitarnych i ścieków deszczowych:

1. Określa się następujące rozwiązania z zakresu odprowadzenia ścieków sanitarnych:
 - 1) skanalizowanie obszaru systemem kanalizacji podciśnieniowo – grawitacyjnej i odprowadzanie ścieków sanitarnych poprzez istniejący kolektor P-1 do układu kanalizacji miasta Ząbki połączonego z systemem kanalizacji warszawskiej, odprowadzającego ścieki do oczyszczalni ścieków „Czajka”.
 - 2) zachowanie, rozbudowa i modernizacja istniejących przepompowni ścieków, z obowiązkiem utrzymania strefy wolnej od zabudowy w odległości 15,0 m od granic działki,
 - 3) zachowanie istniejącego układu przewodów miejskiej sieci kanalizacyjnej, z możliwością ich przebudowy,

- 4) realizacja nowego układu przewodów miejskiej sieci kanalizacyjnej.
2. Określa się obsługę miejską siecią kanalizacji docelowo do 100 % mieszkańców.
3. Dopuszcza się inne rozwiązania systemu odprowadzania ścieków sanitarnych niż wymienione w pkt 1, z możliwością realizacji miejskich oczyszczalni ścieków.
4. Określa się, że sposób podczyszczania i odprowadzania do kanalizacji miejskiej ścieków technologicznych winien być indywidualnie uzgadniany z gestorem systemu.
5. Określa się następujące rozwiązania z zakresu odprowadzania ścieków deszczowych:
 - 1) odprowadzanie ścieków z podstawowego układu ulic oraz z terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej przylegającej do tego układu, poprzez system krytej kanalizacji deszczowej do rowu Magenta i dalej do rzeki Długiej lub bezpośrednio do rzeki Długiej,
 - 2) obowiązuje podczyszczenie ścieków, przed ich wpuszczeniem do w/w odbiorników, w podziemnych osadnikach i separatorach produktów ropopochodnych usytuowanych w liniach rozgraniczających ulic,
 - 3) zachowanie istniejącego układu przewodów miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, z możliwością ich przebudowy,
 - 4) realizacja układu przewodów miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
 - 5) dopuszcza się odprowadzenie ścieków z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do gruntu we własnym zakresie,
 - 6) do czasu pełnej realizacji systemu kanalizacji, odprowadzenie ścieków z terenów działalności usługowej, produkcyjnej, magazynowania i składowania wymaga uzyskania pozwolenia wodno-prawnego na odprowadzenie ścieków do wód i ziemi zgodnie z przepisami szczególnymi.

Zaopatrzenie w gaz:

1. Określa się następujące rozwiązania w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - 1) zaopatrzenie w gaz przewodowy średniego ciśnienia poprzez reduktory domowe obniżające ciśnienie ze średniego na niskie, ze stacji redukcyjno-pomiarowej „Ząbki”, zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - 2) możliwość pokrycia potrzeb na gaz do celów przygotowywania posiłków, ciepłej wody oraz ogrzewania pomieszczeń,
 - 3) zachowanie, rozbudowa, przebudowa i realizacja sieci rozdzielczej,
 - 4) spełnienie następujących warunków:
 - dostawa gazu jest możliwa o ile będzie zawarte porozumienie pomiędzy dostawcą gazu a odbiorcą,
 - nasadzanie zieleni wysokiej i krzewów możliwe jest w odległości 2,0 m od osi gazociągu,
 - linie parkanów winny przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu,
 - szafki gazowe zlokalizowane w ogrodzeniach lub na budynkach winny być montowane zgodnie z warunkami określonymi przez zarządzającego siecią.

Określa się następujące rozwiązanie w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

indywidualne źródła ciepła projektowane w oparciu o następujące czynniki grzewcze: gaz oraz energia elektryczna, olej opałowy niskosiarkowy lub odnawialne źródła energii.

Zaopatrzenie w energię elektryczną:

1. Określa się następujące rozwiązania z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej stacji RPZ „Ząbki”, zlokalizowanej poza obszarem planu, która zasilana jest dwutorową linią WN 110 kV w układzie pierścieniowym, co zapewnia dwustronne zasilanie i zwiększa jego niezawodność,
 - 2) pokrycie potrzeb na energię elektryczną w zakresie oświetlenia, zasilania sprzętu domowego i innych urządzeń oraz częściowo na ogrzewanie pomieszczeń,
 - 3) zachowanie, rozbudowa, przebudowa i realizacja sieci rozdzielczej,

- 4) zachowanie i przebudowa istniejących stacji transformatorowych – słupowych i wolnostojących na wydzielonych działkach,
- 5) obowiązek projektowania systemu tras linii SN i nn w sposób umożliwiający wykonanie zasilania liniami zarówno napowietrznymi jak i kablowymi,
- 6) obowiązek projektowania w miejsce istniejących linii napowietrznych SN stacji transformatorowych słupowych 15/0,4 kV z siecią napowietrzną nn,
- 7) dopuszcza się realizację transformatorowych stacji wewnątrzowych tylko w przypadku dużych mocy i braku napowietrznych linii SN,
- 8) realizacja projektowanych słupowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV na wydzielonych działkach o wymiarach 2,0 x 3,0 m z warunkiem zapewnienia dojazdu samochodem ciężarowym; lokalizacja i realizacja słupowych stacji transformatorowych nie wymaga zmiany planu,
- 9) zasilanie poszczególnych posesji może nastąpić po spełnieniu warunków przyłączenia wydanych przez ZEW-T S.A.

Usuwanie odpadów stałych:

1. Wywóz odpadów sposobem zorganizowanym na wyznaczone tereny składowania.
2. Obowiązek wyposażenia każdej posesji w urządzenia i miejsce umożliwiające segregację odpadów.

Z up. Burmistrza

Pobrano opłatę skarbową w wysokości 130,0 zł.


Kierownik
Wydziału Rozwoju
Krzysztof Staniszczak