

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

WYPIS I WYRYS Z MIEJSCOWEGO 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 zmieniona uchwałą Nr XIX/154/08 Rady Miasta Zielonka z dnia 31 marca 2008r. opublikowaną 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. 18 obr. 4-80-02

- w liniach rozgraniczających ulicy Pustelnickiej oznaczonej symbolem 48 KDL

dz. nr ewid. 44/1, 44/2, 44/3 obr. 4-80-02

- w liniach rozgraniczających ulicy Mazurskiej oznaczonej symbolem 45 KDL

dz. nr ewid. 71/1, 71/2 obr. 4-80-02

- w liniach rozgraniczających ulicy Pomorskiej oznaczonej symbolem 85 KDD

dz. nr ewid. 80/1 obr. 4-80-02

- w liniach rozgraniczających ulicy Kujawskiej oznaczonej symbolem 58 KDD

część dz. nr ewid. 43 obr. 4-80-02

część dz. nr ewid. 39 obr. 4-80-03

- w liniach rozgraniczających ulicy Ceglanej oznaczonej symbolem 47 KDL północne fragmenty znajdują się w granicach obowiązywania MPZP terenu osiedla Ceglana (Uchwała Nr LIII/287/02 z 12 września 2002r.)

dz. nr ewid. 63 obr. 4-80-02

- w liniach rozgraniczających ulicy Mazurskiej oznaczonej symbolem 45 KDL (północny fragment działki),
- w liniach rozgraniczających ulicy Pomorskiej oznaczonej symbolem 85 KDD

dz. nr ewid. 80/2 obr. 4-80-02

- w liniach rozgraniczających ulicy Kujawskiej oznaczonej symbolem 58 KDD (północno-wschodni fragment działki),
- w liniach rozgraniczających teren wód śródlądowych oznaczony symbolem WS,

załącznik nr 2

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

- w liniach rozgraniczających ulicy **Warmińskiej** oznaczonej symbolem **57 KDL**

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 obr. 4-80-05

- w liniach rozgraniczających ulicy **Mazurskiej** oznaczonej symbolem **45 KDL**

dz. nr ewid. 78/4 obr. 4-80-05

- w liniach rozgraniczających ulicy **Kujawskiej** oznaczonej symbolem **58 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. 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),

dz. nr ewid. 79/3 obr. 4-80-05

- w liniach rozgraniczających ulicy **Kujawskiej** oznaczonej symbolem **58 KDD** (północno-zachodni fragment działki),
- w liniach rozgraniczających teren wód śródlądowych oznaczony symbolem **WS**.

I. 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:

3 KDGP – droga główna ruchu przyspieszonego (ul. Piłsudskiego)

45 KDL – droga lokalna (ul. Mazurska)

47 KDL – droga lokalna (ul. Ceglana)

48 KDL – droga lokalna (ul. Pustelnicka)

57 KDL – droga lokalna (ul. Warmińska)

58 KDD – droga dojazdowa (ul. Kujawska)

85 KDD – droga dojazdowa (ul. Pomorska)

205 KDPJ – ciąg pieszo-jezdny (ul. Radiowa)

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

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

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

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

Ulica oznaczona 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 przyspieszonego (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 skrzyżowanie” 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:

3KDGP – ul. Marszałka J. Piłsudskiego (droga nr 631), odcinek w granicach miasta - szerokość w liniach rozgraniczających 48,0÷60,0 m,

45KDL - ul. Mazurska – szerokość w liniach rozgraniczających 12,0÷14,0 m,

47KDL - ul. Ceglana – szerokość w liniach rozgraniczających 10,0÷14,0 m,

48KDL - ul. Pustelnicka – szerokość w liniach rozgraniczających 12,0÷14,0 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,

85KDD - ul. Pomorska – szerokość w liniach rozgraniczających 10,5 - 12,0 m,

205KDPJ - ul. Radiowa - szerokość w liniach rozgraniczających 6,0÷6,5 m.

II. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem WS

1. **Przeznaczenie terenu** – wody śródlądowe.
2. **Zasady zagospodarowania terenu:** zgodnie z przepisami szczególnymi.
3. **Przeznaczenie terenu** dotyczy rzeki Długiej i rowów wraz z pasami terenów przyległych.
4. **Zaleca się realizację** ścieżki rowerowej w pasie terenu przyległego do rzeki Długiej.

III. Ustalenia dotyczące ogólnych zasad zagospodarowania terenu:

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.

IV. Występujące lokalne ograniczenia w inwestowaniu i zagospodarowaniu terenu

1. Związane z położeniem części działek w zasięgu strefy występowania gruntów słabonośnych z **poziomem wód gruntowych** na głębokości **0,5 – 1,5 m p.p.t.**
2. Związane z położeniem działek ewidencyjnych nr: 80/1, 80/2 z obr. 4-80-02, 78/4, 79/3 z obr. 4-80-05 oraz południowych części działek ewid. nr 18 z obr. 4-80-02, 9 z obr. 4-80-05 w strefie **ochrony rzeki Długiej**
3. Przez działki ewid. nr 18, 39, 43 i 44/1 przebiegają linie rozgraniczające **projektowanej drogi ekspresowej** Via Baltica, oznaczonej symbolem 1KDS.
Dla dróg ekspresowych określa się na rysunku planu linie rozgraniczające, które mogą ulec zmianom w dostosowaniu do przyjętych rozwiązań w dalszych fazach projektowych.

V. 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 Żąbki 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.

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 wewnętrznych 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.

Pobrano opłatę skarbową w wysokości 130,0 zł

Z up. Burmistrza

**Kierownik
Wydziału Rozwoju**
Krzysztof Stańczyk