

ODPIS z dn. 19.08.2016
Wołomin dnia 10.08.2016

Starosta Wołomiński
ul. Prądyńskiego 3
05-200 Wołomin

Protokół z narady koordynacyjnej w sprawie usytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu.

Znak Sprawy: **PODK.6630.603 .2016**
Data wpływu wniosku: 08.08.2016

Sposób przeprowadzenia narady koordynacyjnej : SPOTKANIE (posiedzenie)
Miejsce przeprowadzenia narady koordynacyjnej : Wołomin ul. Powstańców 8/10

Lokalizacja obiektu: m. Zielonka, ul. Inżynierska
Przedmiot narady: kanalizacja sanitarna

Wnioskodawca: Usługi Geodezyjne Urbanowicz Cezary
Inwestor: Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Zielonce Sp. z o.o.

Przewodniczący Narady Koordynacyjnej: Bożena Kowalewska - Główny Specjalista
w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej

Uwagi i zalecenia uczestników narady koordynacyjnej:

1.PGE - w miejscu skrzyżowania projektowanych urządzeń z istniejącą linią kablową SN 15kV na istniejące kable SN 15KV należy nałożyć rury ochronne typu AROT o śr. 160mm pod bezpośrednim nadzorem pracowników RE Legionowo tel. (22) 767-50-17. Ponadto roboty ziemne należy wykonywać ręcznie z zachowaniem szczególnej ostrożności.

Lista obecności uczestników narady koordynacyjnej z dn.10.08.2016

<i>Lp</i>	<i>Nazwa jednostki organizacyjnej lub zarządzającego siecią</i>	<i>Stanowisko Uczestnika narady</i>	<i>Imię i Nazwisko</i>	<i>Podpis</i>
1.	<i>Przewodniczący Narady Koordynacyjnej</i>	Bez uwag	Bożena Kowalewska	Podpis nieczytelny
2.	<i>Wydział Budownictwa</i>	Bez uwag	Paweł Susoń	Podpis nieczytelny
3.	<i>Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.Zielonka</i>	-	nb	-
4.	<i>Miasto Zielonka</i>	Bez uwag	Adam Stachoń	Podpis nieczytelny
5.	<i>Orange Polska S.A.</i>	-	nb	-
6.	<i>PGE Dystrybucja S.A.Oddział Warszawa</i>	Uwaga na odwrocie	Stanisław Bieliński	Podpis nieczytelny
7.	<i>Projektant</i>	-	nb	-

Z up. Starosty
Przewodniczący Narady Koordynacyjnej
Bożena Kowalewska
Podpis nieczytelny

Za zgodność z oryginałem

GEODETA

Marzena Kur

Przedstawiciel Wodociągów i Kanalizacji w Zielonce Sp. z o.o.	Decyzja 12 PAZ 2016
L.dz. 1585	
Podpis: KA	

*SI
Kuch*

Zielonka, dnia 10.10.2016 r.

DECYZJA Nr 571 / 2016

Na podstawie art. 39 ust. 3 i ust. 3a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2015r., poz. 460) art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz.23) po rozpatrzeniu wniosku złożonego przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Zielonce Sp. z o.o. z siedzibą w 05-220 Zielonka, ul. Literacka 20 w sprawie lokalizacji w pasie drogowym urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego Burmistrz Miasta Zielonka

POSTANAWIA

zezwolić Wnioskodawcy na lokalizację w pasie drogowym ulicy Inżynierskiej /dz. ew. nr 29, 70 obr. 4-90-04/ urządzenia infrastruktury technicznej – sieci kanalizacji sanitarnej w celu zapewnienia odprowadzenia nieczystości bytowych z budynków mieszkalnych i usługowego położonych na dz. ew. nr 72/1, 72/2, 73 i 80 obr. 4-90-04.

Pod warunkiem:

- 1) uprzedniego wykonania dokumentacji technicznych z wszelkimi uzgodnieniami wymaganymi przepisami prawa;
- 2) urządzeń mogą być umieszczone w pasie drogi po uprzednim otrzymaniu decyzji zezwalającej na zajęcie pasa drogowego;

UZASADNIENIE

Na podstawie art. 107 § 4 k.p.a. odstąpiono od uzasadnienia decyzji, gdyż uwzględnia ona w całości żądanie strony.

POUCZENIE

Zgodnie z art. 39 ust. 3a ustawy o drogach publicznych określa się, że przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor zobowiązany jest do:

- 1) uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia budowy albo wykonywania robót budowlanych;
- 2) uzgodnienia z zarządcą drogi, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, projektu budowlanego obiektu lub urządzenia niezwiązanego z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego;
- 3) uzyskania zezwolenia zarządcy drogi na zajęcie pasa drogowego, dotyczącego prowadzenia robót w pasie drogowym lub na umieszczenie w nim obiektu lub urządzenia.
- 4) uzyskania i zatwierdzenia przez Powiatowego Inspektora Ruchu Drogowego projektu organizacji ruchu.

Utrzymanie obiektów i urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego należy do ich posiadaczy.

W terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji stronie służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie, ul. Kielecka 44, 02-530 Warszawa, wnoszone za pośrednictwem organu wydającego decyzję.



Z up. Burmistrza
Anna Sekuła
Anna Sekuła
Naczelnik Wydziału
Infrastruktury i Zamówień Publicznych

Otrzymują:

1. Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Zielonce Sp. z o.o., 05-220 Zielonka, ul. Literacka 20
2. a/a

Zielonka, dnia 04.10.2016 r.

WGK.6727.179.2016

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 2004 r. opublikowana w Dz. Urz. woj. mazowieckiego Nr 45 z dnia 03.03.2004 r. poz. 1275 zmieniona Uchwałą Nr XIX/154/08 Rady Miasta Zielonka z dnia 31 marca 2008 r. opublikowaną w Dz. Urz. woj. mazowieckiego Nr 58 z dnia 25.04.2008r. poz. 2073) wymienione poniżej działki, położone w Zielonce w rejonie ul. Inżynierskiej i ul. Mareckiej znajdują się – zgodnie z załączonym wyrysem – w terenach o następującym przeznaczeniu:

Działka ewidencyjna numer 29 obręb 4-90-04:

- w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem MN 1;
- w terenie wody śródlądowe oznaczone symbolem WS;
- w liniach rozgraniczających ul. Inżynierska oznaczonej symbolem 8KDZ;
- w liniach rozgraniczających ul. Mareckiej oznaczonej symbolem 5aKDZ;

Działka ewidencyjna numer 70 obręb 4-90-04:

- w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem MN 1;
- w liniach rozgraniczających ul. Inżynierska oznaczonej symbolem 8KDZ;
- w liniach rozgraniczających ul. Mareckiej oznaczonej symbolem 5aKDZ;

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 pkt. 1.3.7 pod warunkiem nieprzekraczania 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 szczególnych.
- 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. 3.8,
 - 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 pkt. 5.2,
- 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 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:

Nieprzekraczalne linie zabudowy

1. Nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się:
 - 1) zgodnie z liniami określonymi na rysunku planu - w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej ulic zbiorczych, lokalnych, dojazdowych i ciągów pieszo-jezdnym wyznaczonych w planie,
 - 2) (...).
 - 3) w odległości 5,0m od ulic wymienionych w pkt 1) oraz ciągów pieszo-jezdnym lub dojazdów wydzielonych z działek, nie wyznaczonych w planie,
 - 4) (...).
 - 5) (...)
2. (...).
3. (...).
4. Określona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje dla realizacji nowej zabudowy oraz przy rozbudowie lub wymianie zabudowy istniejącej.
5. (...).

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. (...).
- 4. (...).
- 5. (...).

Minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych dla obiektów nowych i rozbudowywanych:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 mp./1 dom lub 1 segment,
- dla obiektów administracyjnych – 25 mp./1000 m² p. uż,
- dla handlu – 30 mp./1000m² p. uż,
- dla szkół – 30 mp./100 zatrudnionych,
- dla gastronomii – 35 mp./100 miejsc konsumpcyjnych,
- dla przychodni zdrowia – prywatnych 2mp./gabinet,
- dla hoteli – 35 mp./100 łóżek,
- 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.

2. Na terenach MN obowiązują standardy środowiskowe określone w aktualnej ustawie Prawo Ochrony Środowiska.

IV. Występujące lokalne ograniczenia w inwestowaniu i zagospodarowaniu terenu

1. Działka położona jest w zasięgu **strefy występowania gruntów słabonośnych z poziomem wód gruntowych** na głębokości **0,5 – 1,5 m p.p.t.** istnieje ograniczenie dla podpiwniczenia i fundamentowania.
Zaleca się realizację budynków na nasypach lub z wyniesionym poziomem zerowym.
Przed podjęciem działalności inwestycyjnej inwestor jest zobowiązany do wykonania badań geologiczno – inżynierskich, określających warunki posadowienia i podpiwniczenia budynku oraz podjęcia decyzji o ewentualnej rezygnacji z podpiwniczenia budynku.
2. Działka położona jest **w strefie ochrony rzeki Długiej** – gdzie obowiązuje:
 - 1) zakaz naruszania naturalnego charakteru rzeki, z wyjątkiem prac konserwacyjnych i zabezpieczających przed powodzią,
 - 2) zakaz realizacji zabudowy:
 - w odległości mniejszej niż 50,0 m od odpowietrznej stopy skarpy obwałowania rzeki, od linii brzegowej rzeki,
 - 3) zakaz realizacji ogrodzeń:
 - w odległości mniejszej niż 3,0 m od odpowietrznej stopy skarpy obwałowania rzeki, od linii brzegowej rzeki,
 - 4) kształtowanie powierzchni terenu na działkach w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem ścieków opadowych,
 - 5) zakaz samowolnego nadsypywania lub obniżania powierzchni terenu,
 - 6) zakaz uprawy gruntu, sadzenia drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 3,0 m od linii brzegowej rzeki.

O wszelkich przypadkach odstępstwa od zakazów wymienionych w pkt 2 decyduje organ administracji wodnej oraz służby melioracyjnej.

3. Na terenach położonych wzdłuż istniejących rowów melioracyjnych i rowu Magenta obowiązuje:
 - 1) zakaz realizacji obiektów budowlanych i ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3,0 m od brzegu rowu,
 - 2) zakaz ich zasypywania i zanieczyszczenia,
 - 3) zakaz uprawy gruntu, sadzenia drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 3,0 m od brzegu rowu,
 - 4) dopuszcza się przebudowę i przykrycie rowów melioracyjnych na warunkach określonych przez organ administracji wodnej i służby melioracyjne, z uwzględnieniem przepisów szczególnych.

Na terenach wymienionych w pkt 3 obowiązują aktualnie przepisy ustawy Prawo wodne

V. 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:

5aKDZ - droga zbiorcza - ul. Marecka;
8KDZ - droga zbiorcza - ul. Inżynierska;

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

- 1) odstępy między skrzyżowaniami nie mniejsze niż 300m, dopuszcza się wyjątkowo 150 m,
 - 2) należy ograniczać liczbę zjazdów,
 - 3) parkowanie możliwe na pasach postojowych i w zatokach postojowych przy jezdni,
 - 4) szerokość w liniach rozgraniczających min. 20,0m dla przekroju jednojezdniowego, min. 30,0m dla przekroju dwujezdniowego.
2. Podane w ustaleniach szczegółowych dla dróg zróżnicowane szerokości w liniach rozgraniczających dostosowane są do istniejących warunków terenowych i istniejącego uzbrojenia inżynierskiego:

5cKDZ - ul. Wolności – szerokość w liniach rozgraniczających 14,0÷20,0 m,

8KDZ - ul. Inżynierska (poza obszarem centrum) - szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 – 19,0 m,

Dopuszcza się urządzenie parkingów w obrębie terenów ciągów komunikacyjnych pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych dla przekroju ulicznego:

- 1) w formie zespołów poza jezdniami, z własną powierzchnią manewrową,
- 2) w formie zatok wzdłuż jezdni tylko w ulicach KDL i KDD oraz wyjątkowo w ulicach KDZ w miejscach nie zagrażających bezpieczeństwu ruchu.

VI. 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. 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 zakaz realizacji obiektów wodochłonnych, 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. Określa się obsługę miejską siecią kanalizacji docelowo do 100% mieszkańców.
 3. Dopuszcza się, do czasu realizacji docelowej sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzanie ścieków z nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej do szczelnych zbiorników nieczystości płynnych, systematycznie opróżnianych w sposób zorganizowany przy pomocy wozów asenizacyjnych do ustalonych punktów zrzutu ścieków. Obowiązuje lokalizacja i wykonanie szamb szczelnych w sposób umożliwiający późniejsze bezpośrednie podłączenie budynku do kanalizacji miejskiej.
 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) dopuszcza się odprowadzenie ścieków z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do gruntu we własnym zakresie,
 - 3) 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) spełnienie następujących warunków:
 - dostawa gazu jest możliwa o ile będzie zawarte porozumienie pomiędzy dostawcą gazu a odbiorcą,
 - nasadzenie 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 rozwiązania 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) obowiązek projektowania systemu tras linii SN i nn w sposób umożliwiający wykonanie zasilania liniami zarówno napowietrznymi jak i kablowymi,
 - 4) zasilanie poszczególnych posesji może nastąpić po spełnieniu warunków przyłączenia wydanych przez PGE Dystrybucja Warszawa-Teren Sp. z o.o.

Usuwanie odpadów stałych:

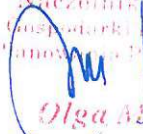
1. Wywóz odpadów sposobem zorganizowanym na wyznaczone tereny składowania.
2. Obowiązek wyposażenia każdej posesji w urządzenia i miejsce umożliwiające segregację odpadów.

VII . Użyte w niniejszej uchwale pojęcia należy rozumieć następująco:

- 1) **przepisy szczególne** – przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy ograniczające dysponowanie terenem, zawarte w prawomocnych decyzjach administracyjnych,
- 2) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu lub odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 3) **działka** – nieruchomości gruntowa lub jej część, która ustaleniami planu została przeznaczona pod zainwestowanie,
- 4) **przeznaczenie terenu** – takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 5) **budynek mieszkalny wielorodzinny** – budynek wolnostojący służący zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych,
- 6) **budynek mieszkalny jednorodzinny** – budynek wolnostojący lub budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku,
- 7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – granica usytuowania frontowej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenów komunikacji lub innych obiektów i urządzeń, z pominięciem loggi, balkonów, wykusy wysuniętych poza obrys budynku mniej niż 1,0 m oraz elementów wejść do budynku (schody, podest, pochylnia dla niepełnosprawnych, daszek),
- 8) **maksymalna wysokość zabudowy** – nieprzekraczalna ilość kondygnacji lub nieprzekraczalny wymiar budynku w metrach, mierzony od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych i technicznych, do najwyższej kalenicy dachu,
- 9) **maksymalna powierzchnia zabudowana** – nieprzekraczalna wartość stosunku sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków liczonych po zewnętrznym obrysie budynków, do powierzchni ogólnej działki, określona w %,
- 10) **maksymalna intensywność zabudowy** – nieprzekraczalna wartość stosunku sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków do powierzchni ogólnej działki,
- 11) **powierzchnia biologicznie czynna** – część działki budowlanej, określona w % w stosunku do powierzchni ogólnej działki, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, nieutwardzona, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo,
- 12) **zachowanie istniejącej zabudowy** – możliwość pozostawienia na stałe budynków istniejących, bez naruszania ich istniejącej substancji (mury zewnętrzne, konstrukcja), z dopuszczeniem przekształceń określonych w ustaleniach szczegółowych,
- 13) **usługi** – obiekty usługowe wolnostojące lub lokale wbudowane, służące szeroko rozumianej funkcji usługowej w zakresie handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, usług bytowych, zdrowia, oświaty, biurowości, pośrednictwa itp. nie powodujące szkodliwego oddziaływania na środowisko i zdrowie ludzi oraz nie wymagające placów składowych i bazy transportowej,
- 14) **usługi nieuciążliwe** – spełniające wymogi sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia danego terenu, nie wykazujące uciążliwości dla środowiska i nie wymagające przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, określonego w aktualnie obowiązujących przepisach szczególnych,
- 15) **uciążliwe oddziaływanie na środowisko** – zjawiska fizyczne jak: hałas, wibracje, składowanie odpadów, emisja pyłów i gazów zanieczyszczających powietrze oraz odory, których występowanie utrudnia życie lub powoduje zagrożenie zdrowia ludzi oraz uszkodzenie lub zniszczenie środowiska,
- 16) **nieuciążliwa drobna wytwórczość** – działalność gospodarcza w zakresie tworzenia dóbr materialnych metodami rzemieślniczymi, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

Wypis i wyrys został wydany na wniosek firmy „PROJ-BUD” firma Projektowo-Budowlana z dnia 06.09.2016 r.

Pobrano opłatę skarbową w wysokości 90,0 zł.

Naczelnik Wydziału
Gospodarki Komunalnej
i Planowania Przestrzennego

Olga Muniak

WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA ZIELONKA

UCHWAŁA RADY MIASTA ZIELONKA NR XVIII/168/04 z dnia 17 lutego 2004 r.

załącznik do pisma znak WGK.6727.179.2016 z dnia 04.10.2016 r.

URZĄD MIASTA ZIELONKA

ul. Lipowa 5

05-220 ZIELONKA

woj. mazowieckie

skala 1 : 1000

