

Zielonka, dnia 16.10.2018 r.

WGK.6727.172.2018

STAROSTWO
POWIATOWE W WOŁOMINIE
Wydział Budownictwa
05-200 Wołomin, ul. Prądyńskiego 3
tel 787-43-01 w. 106 107 110 114

I.

WYPIS I WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZIELONKA

Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka – w rejonie Alei Piłsudskiego i ul. Mareckiej – obszar II (Uchwała Nr XXXIX/364/17 Rady Miasta Zielonka z dnia 28 września 2017 r. opublikowana w Dz. Urz. woj. mazowieckiego z dnia 16.11.2017 r. poz. 10314 oraz Rozstrzygnięciem Nadzorczym Woj. Maz. znak LEX-I.4131.304.2017.JF z dnia 7 listopada 2017 r., opublikowana w Dz. Urz. Woj. mazowieckiego z dnia 13 listopada 2017 r. poz. 10194, w zakresie ustaleń:

- §13 ust. 1 pkt 6 uchwały;
- §8 ust. 1 pkt 3-9 uchwały, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: 1-ZL i 2-ZL, z wyłączeniem gruntów zajętych pod wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej: budynki i budowle, urządzenia melioracji wodnych, a także tereny pod liniami energetycznymi;
- części tekstowej i graficznej uchwały, w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 7-MN, w zakresie działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 42, 43, 44, 45 i 46 z obrębu 0003 (4-80-03).

wymienione poniżej działki położone w Zielonce w rejonie ul. Kaszubskiej i ul. Obrońców Warszawy, znajdują się – zgodnie z załączonym wyrysem - w terenie o następującym przeznaczeniu:

Działka ewidencyjna numer 7 obręb 143404 1.0004 (4-80-04):

- w liniach rozgraniczających ul. Kaszubskiej oznaczonych symbolem 26KDD;

Działki ewidencyjne numer 9/1, 9/2 obręb 143404 1.0004 (4-80-04):

- w liniach rozgraniczających ul. Kaszubskiej oznaczonych symbolem 4bKDL;

Działka ewidencyjna numer 9/3 obręb 143404 1.0004 (4-80-04):

- w liniach rozgraniczających ul. Kaszubskiej oznaczonych symbolem 4bKDL;
- w liniach rozgraniczających ul. Warmińskiej oznaczonych symbolem 3KDL;

Działki ewidencyjne numer 65/1 obręb 143404 1.0004 (4-80-04):

- w liniach rozgraniczających ul. Warmińskiej oznaczonych symbolem 3KDL;

I. (§ 25) Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 26KDD:

1. Zasady kształtowania zabudowy terenów oznaczonych w planie symbolem 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12aKDD, 12bKDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD, 23KDD, 24aKDD, 24bKDD, 25KDD, 26KDD:

1) ustala się przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej;
- b) uzupełniające: zieleń izolacyjna, wiaty przystankowe, kioski, obiekty małej architektury, chodniki oraz ścieżki rowerowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ustala się zasady zagospodarowania terenu:

- a) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi
- b) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w zatokach postojowych przy jezdni.

- c) wiaty przystankowe, kioski, obiekty małej architektury, chodniki oraz ścieżki rowerowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- d) dopuszcza się w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy dojazdowej lokalizację obiektów małej architektury o maksymalnej wysokości 5m;
- 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy dojazdowej:
 - a) 26KDD - ul. Obrońców Warszawy - 10,0m.;

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) (...);
- 2) (...);
- 3) tereny 22KDD, 23KDD, 24bKDD, 25KDD, 26KDD, częściowo znajdują się w granicach strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza – 150m, w zasięgu której obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

II (§ 24) Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 3KDL, 4bKDL:

1. Zasady kształtowania zabudowy terenów oznaczonych w planie symbolem 1aKDL, 1bKDL, 2KDL, 3KDL, 4aKDL, 4bKDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL, 9aKDL, 9bKDL, 10KDL, 11KDL, 12KDL, 13KDL:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej;
 - b) uzupełniające: zieleń izolacyjna, sieci wiaty przystankowe, kioski, obiekty małej architektury, chodniki oraz ścieżki rowerowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi
 - b) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w zatokach postojowych przy jezdni.
 - c) dopuszcza się w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy lokalnej lokalizację wiat przystankowych oraz kiosków o maksymalnej wysokości 3m, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) dopuszcza się w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy lokalnej lokalizację obiektów małej architektury o maksymalnej wysokości 5m;
- 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy lokalnej:
 - a) 3KDL - ul. Warmińska - zmienna od 11,0 do 13,0m;
 - b) 4aKDL, 4bKDL - ul. Kaszubska - 10,0m;

2. (...);

II. Ustalenia dotyczące ogólnych zasad zagospodarowania terenu:

1. (§ 5) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się obowiązek lokalizowania zabudowy na działce budowlanej w granicach terenów, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.
 - a) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków znajdujących się w całości lub częściowo między linią rozgraniczającą teren, a linią zabudowy, z zastrzeżeniem, że rozbudowa tych budynków może nastąpić jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy, natomiast w obrysie budynku dopuszcza się wyłącznie przebudowę, nadbudowę, remont bądź zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z parametrami zawartymi w ustaleniach szczegółowych planu;
 - b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego oraz przepisów szczegółowych niniejszej uchwały oraz linii zabudowy określonych na rysunku planu;

2. (§ 7) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych za wyjątkiem realizowania inwestycji celu publicznego;
 - b) zakaz lokalizacji zakładów zaliczanych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
 - c) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z dróg i placów utwardzonych do wód powierzchniowych i gruntu;
 - d) zakaz oddziaływania prowadzonej działalności gospodarczej poza teren inwestycji;
 - e) zakaz podwyższania i obniżania terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie w tym jej odpływu na działki sąsiednie;
 - f) zakaz wprowadzania do ziemi substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
 - g) na obszarach objętych granicami planu nie występują obszary ograniczonego użytkowania oraz strefy przemysłowe w rozumieniu przepisów odrębnych.
 - h) dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy odrębne dla terenów oznaczonych symbolem:

MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- pozostałe tereny wyznaczone w planie nie podlegają ochronie akustycznej.
- 2) (...);
 - 3) dopuszcza się przebudowę i przykrycie rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 4) (...);

3. (§ 8) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się w zakresie systemów komunikacji następujące zasady:
 - a) (...);
 - b) ustala się podstawowy układ dróg publicznych, który stanowią drogi oznaczone w planie symbolami:
 - KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
 - KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 2) ustala się wskaźniki wyposażenia terenów w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów dla planowanej inwestycji:
 - dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych minimum 1,5 miejsca postojowe/ 1 lokal mieszkalny powyżej 60 m² powierzchni użytkowej oraz 1,0 miejsce postojowe/ 1 lokal mieszkalny do 60 m² powierzchni użytkowej;
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, minimum 2 miejsca postojowe/ 1 lokal mieszkalny;
 - dla obiektów administracji i biur minimum 2,5 miejsca postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej;
 - dla banków minimum 4,0 miejsca postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej;
 - dla handlu i usług minimum 3,0 miejsca postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej;
 - dla hurtowni minimum 1,0 miejsce postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej;
 - dla szkół minimum 3,0 miejsca postojowe / 10 zatrudnionych;
 - dla gastronomii minimum 3,5 miejsca postojowe /10 miejsc konsumpcyjnych;
 - dla rejonowych przychodni zdrowia minimum 1,0 miejsce postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej;
 - dla przychodni i gabinetów lekarskich minimum 2 miejsca postojowe / 10 gabinetów;
 - dla hoteli minimum 3,5 miejsca postojowe / 10 łóżek;

**STAROSTWO
POWIATOWE W WOŁOMINIE**
Wydział Budownictwa
05-200 Wołomin, ul. Prądzińskiego 3
tel. 787 43 01 w. 106 107 110 114

- dla stacji obsługi pojazdów minimum 4 miejsca postojowe / stanowisko naprawcze;
- dla kościołów minimum 10 miejsc postojowych /100 użytkowników jednocześnie;
- a) w przypadku, gdy na podstawie wskaźników określonych powyżej, obliczony wynik liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, ilość miejsc postojowych należy zaokrąglić w górę do liczb całkowitych.
- b) ustala się lokalizację miejsc postojowych na terenie inwestycji;
- c) dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych dla obsługi ruchu kołowego zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami planu;
- d) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować w ilości oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

III. Zasady uzbrojenia terenu i rozwiązań w zakresie infrastruktury technicznej:

1. ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:

- a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o przekrojach od 40 mm;
- b) projektowaną sieć wodociągową należy włączyć do istniejących wodociągów;
- c) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- d) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci wodociągowej, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg oraz publicznych ciągów pieszo-jezdnymi oraz ciągów pieszych;
- f) dopuszcza się lokalizowanie obiektów, urządzeń, sieci i przyłączy poza terenami dróg oraz publicznych ciągów pieszo-jezdnymi oraz ciągów pieszych, jeżeli nie naruszy to przepisów odrębnych oraz nie wpłynie na możliwość realizowania przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego terenu;
- g) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i przeniesienie istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu;
- h) ustala się zachowanie istniejących ujęć wody dla wodociągu miejskiego z dopuszczeniem ich rozbudowy, przebudowy i remontu;
- i) dopuszcza się budowę nowych ujęć wody na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2. ustala się zasady z zakresu odprowadzenia i oczyszczania ścieków:

- a) odprowadzenie ścieków sanitarnych miejską siecią kanalizacyjną o przekrojach od 50 mm do oczyszczalni lub kolektora zbiorczego;
- b) dopuszcza się na obszarach nie objętych siecią kanalizacyjną odprowadzenie ścieków bytowych tymczasowo do szczelnych atestowanych zbiorników bezodpływowych, a docelowo przyłączenie ich do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu;
- c) dopuszcza się odprowadzenie ścieków powstałych w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, gdy ścieki te spełniają normy określone w stosownych przepisach odrębnych;
- d) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci kanalizacji, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg oraz publicznych ciągów pieszo-jezdnymi oraz ciągów pieszych;
- f) dopuszcza się lokalizowanie obiektów, urządzeń, sieci i przyłączy poza terenami dróg oraz publicznych ciągów pieszo-jezdnymi oraz ciągów pieszych, jeżeli nie naruszy to

- przepisów odrębnych oraz nie wpłynie na możliwość realizowania przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego terenu,
- g) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i przeniesienie istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu;
3. ustala się zasady z zakresu odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) wody opadowe i roztopowe należy ująć w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, a przed ich wprowadzeniem do wód lub ziemi oczyścić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych miejską siecią kanalizacji deszczowej o przekrojach od 200 mm oraz poprzez rowy;
- c) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci kanalizacji deszczowej, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
4. ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się obowiązek zachowania minimalnych odległości od sieci i urządzeń średniego i niskiego napięcia do zieleni i obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) dopuszcza się możliwość skablowania sieci średniego i niskiego napięcia;
- c) ustala się zaopatrzenie istniejącej i projektowanej zabudowy z istniejącej i projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia zgodnie z zasadami:
- podłączenie do sieci elektroenergetycznej obiektów budowlanych poprzez projektowane przyłącza indywidualne.
 - w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, dopuszcza się możliwość przebudowy w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- d) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci elektroenergetycznej, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg oraz publicznych ciągów pieszo-jezdnym oraz ciągów pieszych;
- f) dopuszcza się lokalizowanie obiektów, urządzeń, sieci i przyłączy poza terenami dróg oraz publicznych ciągów pieszo-jezdnym oraz ciągów pieszych, jeżeli nie będzie to kolidowało z zabudową i zagospodarowaniem terenu,
- g) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i przeniesienie istniejącej sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu;
5. ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych gazem, energią elektryczną, olejem niskosiarkowym lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW;
6. ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:
- a) dopuszcza się możliwość zaopatrzenia zabudowy w gaz do celów gospodarczych, technologicznych, przemysłowych i grzewczych sieciami o przekrojach od 25 mm.
- b) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci gazowych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg oraz publicznych ciągów pieszo-jezdnym oraz ciągów pieszych;
- d) dopuszcza się lokalizowanie obiektów, urządzeń, sieci i przyłączy poza terenami dróg oraz publicznych ciągów pieszo-jezdnym oraz ciągów pieszych, jeżeli nie będzie to kolidowało z zabudową i zagospodarowaniem terenu,

- e) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i przeniesienie istniejącej sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu;

7. ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:

- a) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci telekomunikacyjnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz publicznych ciągów pieszo-jezdnych oraz ciągów pieszych;
- c) dopuszcza się lokalizowanie obiektów, urządzeń, sieci i przyłączy poza terenami dróg publicznych oraz terenami publicznych ciągów pieszo-jezdnych, jeżeli nie będzie to kolidowało z zabudową i zagospodarowaniem terenu,
- d) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i przeniesienie istniejącej sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu;
- e) dopuszcza się skablowanie istniejących sieci telekomunikacyjnych;

8. ustala się zasady z zakresu gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

IV. (§ 12) Przepisy końcowe

Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, dla terenów oznaczonych w planie symbolami:

- 1) MN, MW, U, P, W – 10%;
- 2) Pozostałe tereny – 0,1%;

V. (§ 3) Użyte w niniejszej uchwale pojęcia należy rozumieć następująco:

- 1) **barwach stonowanych** – należy przez to rozumieć kolorystykę w paletcie barw pastelowych, niekontrastowych, harmonizujących z sąsiednimi obiektami budowlanymi i otoczeniem;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie spadku do 10°;
- 3) **kącie nachylenia połaci** – należy przez to rozumieć kąt nachylenia głównych płaszczyzn połaci dachowej względem płaszczyzny poziomej, kąt nachylenia połaci nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów;
- 4) **nieprzekraczalnych lniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą części podziemnych budynków nie wystających ponad poziom terenu oraz takich części budynku jak balkony, schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia wejść oraz termomodernizacji itp.;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenu, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które mogą uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie podstawowe, dla których określono warunki ich dopuszczenia;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 8) **terenie inwestycji** – należy przez to rozumieć działkę lub część działki ewidencyjnej, lub zespół działek ewidencyjnych, które mogą być objęte jedną, w tym etapową decyzją o pozwoleniu na budowę;
- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie wytwarzającą dóbr materialnych bezpośrednio metodami przemysłowymi;
- 10) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność usługową, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) **produkcji** – należy przez to rozumieć działalność wytwarzającą metodami przemysłowymi dobra materialne, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności;

II.

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 w rejonie ul. Kaszubskiej i ul. Obrońców Warszawy, znajdują się – zgodnie z załączonym wyrysem - w terenie o następującym przeznaczeniu:

Działka ewidencyjna numer 5 obręb 143404 1.0004 (4-80-04):

- w liniach rozgraniczających ul. Kaszubskiej oznaczonych symbolem 44KDL;
- w terenie leśnym oznaczonym symbolem ZL;

Działka ewidencyjna numer 7 obręb 143404 1.0004 (4-80-04):

- w terenie leśnym oznaczonym symbolem ZL;

I. 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.

II. 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:

44KDL - droga lokalna - ul. Kaszubska;

2. Ulice oznaczone na rysunku planu symbolami KDL:
 - 1) dostępność jezdni nie ograniczona,
 - 2) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni lub w ogólnodostępnych zatokach parkingowych,
3. Podane w ustaleniach szczegółowych dla dróg zróżnicowane szerokości w liniach rozgraniczających dostosowane są do istniejących warunków terenowych i istniejącego uzbrojenia inżynierskiego:

45KDL ul. Projektowana (rejon ul. Obrońców Warszawy) – szerokość w liniach rozgraniczających ~12,0 m,

POWIATOWE W WOŁOMINIE
Wydział Budownictwa
05-200 Wołomin, ul. Prądzyńskiego 3
tel. 787-43-01 w. 106 107 110 114

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.

III. 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.

IV. 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,

POWIATOWE W WOŁOMINIE
Wydział Budownictwa
05-200 Wołomin, ul. Prądzińskiego 3
tel 787-43-01 w. 106 107 110 114

- 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, wykuszy 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 najniższym 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 dojeżdżających 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.

Wniosek o wydanie wypisu i wyrysów złożyła firma „PROJ-BUD” w dniu 26.09.2018r.


Z up. Burmistrza
Tomasz Góralski
Naczelnik Wydziału

Pobrano opłatę skarbową w wysokości 110zł.

WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZIELONKA

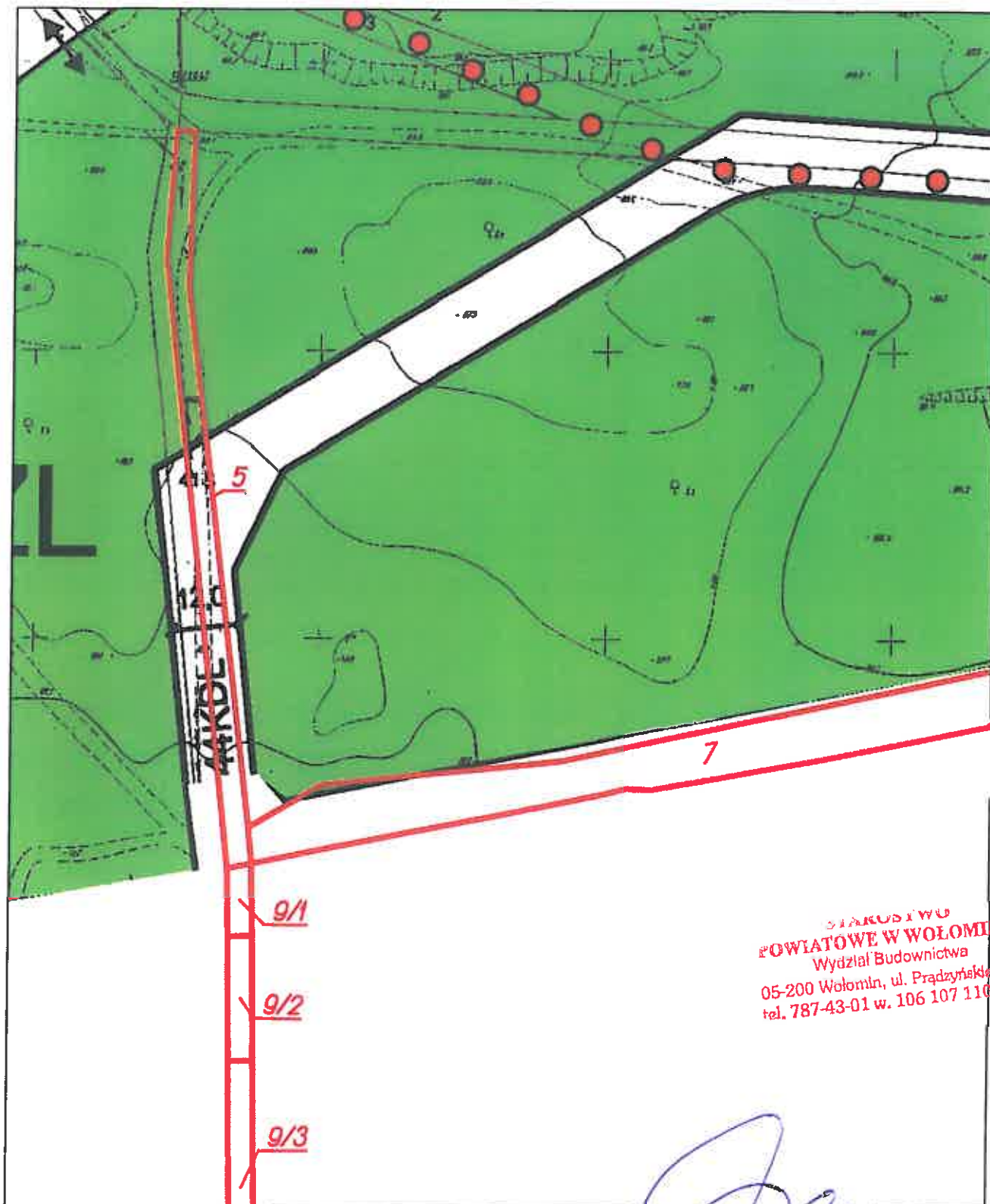
UCHWAŁA NR XVII/168/04 RADY MIASTA ZIELONKA Z DNIA 17.02.2004 r.

załącznik do pisma znak WGK.6727.172.2018 z dnia 16.10.2018 r.

skala 1:1000

URZĄD MIASTA ZIELONKA

ul. Lipowa 5
05-220 ZIELONKA
woj. mazowieckie



STAROSTWO
POWIATOWE W WOŁOMINIE
Wydział Budownictwa
05-200 Wołomin, ul. Prądzyńskiego 3
tel. 787-43-01 w. 106 107 110 114

Z up. Burmistrza

Tomasz Góralski
Naczelnik Wydziału

WIZ.7230.154.2018

Zielonka, dnia 05.11.2018 r.

DECYZJA Nr 5742 / 2018

Na podstawie art. 39 ust. 3 i ust. 3a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2017r., poz. 2222 z późn. zm.), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1257) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 23.04.2018r. 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 drogi gminnej **ulicy Kaszubskiej /dz. ew. nr 5, 9/1, 9/2, 9/3 obr. 4-80-04/, ulicy Obrońców Warszawy /dz. ew. nr 7 obr. 4-80-04/, ulicy Warmińskiej / dz. ew. nr 65/1 obr. 4-80-04/** w miejscowości Zielonka, urządzenia infrastruktury technicznej – sieci wodociągowej w celu zaopatrzenia w wodę przyległych posesji, zgodnie z załącznikiem mapowym do niniejszej decyzji.

Pod warunkiem:

- 1) uprzedniego wykonania dokumentacji technicznych z wszelkimi uzgodnieniami wymaganymi przepisami prawa;
- 2) urządzenia mogą być umieszczone w pasie drogi po uprzednim otrzymaniu decyzji zezwalającej na zajęcie pasa drogowego,
- 3) do wniosku na wyrażenie zgody na zajęcie pasa drogowego w celu umieszczenia sieci wodociągowej w ulicy Kaszubskiej należy dołączyć pisemną deklarację gwaranta tj. firmy Zakład Usługowo-Handlowy Adam Jasiński z siedzibą 05-326 Poświętne, ul. Jana Pawła II 39 o niewyłączeniu w miejscu budowy sieci wodociągowej odcinka ulicy Kaszubskiej, objętej okresem gwarancji do dnia 01.03.2020r.

UZASADNIENIE

Na podstawie art. 107 § 4 k.p.a. odstąpiono od uzasadnienia decyzji, gdyż ^{STRONA} twierdzi ona w całości żądanie strony.

**STANOWISKO
POWIATOWE W WOŁOMINIE**
Wydział Budownictwa
05-200 Wołomin, ul. Prądzyńskiego 3
tel. 787 43 01 10 106 107 110 114

POUCZENIE

1. 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 tj. - Burmistrza Miasta Zielonka.
2. Zgodnie z art. 127a. ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1257) strona w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania zgodnie z art. 130 § 4 KPA.

Skutkiem zrzeczenia się odwołania jest brak możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.



Z up. Burmistrza
A. Sekula
Anna Sekula
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

