

Zielonka, dnia 25.09.2018 r.

WGK.6727.160.2018

I.

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. Ossowskiej znajdują się – zgodnie z załączonym wyrysem – w terenach o następującym przeznaczeniu:

Działka ewidencyjna numer 1/18, 1/6 obręb 143404 1.0051 (5-40-10):

- w terenie wody śródlądowe oznaczone symbolem WS;

Działka ewidencyjna numer 22/3, 27/1 obręb 143404 1.0051 (5-40-10):

- w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem MN 1;

Działka ewidencyjna numer 37/6 obręb 143404 1.0049 (5-40-08):

- w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem MN 3;

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 MN 3

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) realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych na niezabudowanych lub nowowydzielonych działkach budowlanych,
 - 2) na działce budowlanej może być realizowany 1 budynek mieszkalny wolnostojący lub połowa budynku bliźniaczego,
 - 3) 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,
 - 4) dopuszcza się realizację wolnostojących obiektów usługowych w zakresie usług wymienionych w ppkt 3, pod warunkiem nie przekraczania wskaźników intensywności zabudowy, zachowania minimalnej wielkości powierzchni biologicznie czynnej oraz innych przepisów szczególnych,
 - 5) 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,

- 6) dopuszcza się realizację wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej na działkach zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej i bliźniaczej w formie jednego budynku, pod warunkiem nie przekraczania wskaźników intensywności zabudowy, zachowania minimalnej wielkości powierzchni biologicznie czynnej oraz innych przepisów szczególnych,
 - 7) 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) kąt 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, z preferencją stosowania pokrycia dachowego w odcieniach czerwieni, brązu i zieleni,
 - 3) maksymalna intensywność: dla zabudowy wolnostojącej – 0,8, dla zabudowy bliźniaczej – 0,85,
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70% powierzchni ogólnej działki,
 - 5) suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej nie może być większa niż 30% powierzchni ogólnej działki,
 - 6) maksymalna powierzchnia wbudowanych lokali usługowych – 30% powierzchni ogólnej budynku,
 - 7) maksymalna powierzchnia wolnostojących obiektów usługowych wynikająca ze spełnienia ustaleń pkt 3 ppkt 4,
 - 8) 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,
 - 9) maksymalna powierzchnia całkowita wolnostojącej zabudowy garażowej lub gospodarczej w formie 1 budynku – 40 m²,
 - 10) maksymalna wysokość wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej - 1 kondygnacja z dachem dwuspadowym, bez użytkowego poddasza.
5. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) zaleca się opracowanie koncepcji podziału terenu na działki budowlane i koncepcji ich obsługi komunikacyjnej dla całego kwartału ograniczonego ulicami wyznaczonymi w planie lub ulicami i granicą administracyjną miasta,
 - 2) dopuszcza się zachowanie istniejących podziałów geodezyjnych na działki, pod warunkiem, że wielkość ich powierzchni i kształt zapewni prawidłowe zagospodarowanie i zabudowę zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 3) dopuszcza się możliwość wtórnego podziału istniejących działek na działki o powierzchni minimalnej 600 m² dla jednego budynku wolnostojącego oraz 500 m² dla połowy budynku bliźniaczego,
 - 4) dopuszcza się możliwość łączenia działek sąsiednich i ich wtórny podział na działki budowlane o powierzchni określonej w ppkt 3,
 - 5) zaleca się przyjęcie minimalnej szerokości frontu działki: dla budynku mieszkalnego wolnostojącego 20,0 m, a dla połowy budynku bliźniaczego – 16,0 m,
 - 6) maksymalna szerokość działki zabudowy mieszkaniowej nie powinna być większa niż 30,0m w związku z koniecznością ekonomicznego wykorzystania ciągów infrastruktury technicznej.

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.

III. 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.

IV. 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) na terenach położonych w strefie ochrony rzeki Długiej, po spełnieniu wymogów wynikających z § 13 ust. 2 – w odległości nie mniejszej niż 5,0 m od linii rozgraniczających ulic wymienionych w pkt 1) i ciągów pieszo-jezdnym wyznaczonych w planie.
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. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN 3, MN 4, MN/Ls 1 i MN/Ls 2** Obowiązują następujące zasady realizacji ogrodzeń:
 - a) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzenia w głąb terenu działki,
 - b) ogrodzenie winno spełniać następujące warunki:
 - maksymalna wysokość 1,80 m od poziomu terenu,
 - obowiązuje zastosowanie minimum 80% ażuru (stosunek powierzchni ażuru do powierzchni całkowitej ogrodzenia),
 - zakaz stosowania części pełnej jako podmurówki,

- zakaz stosowania prefabrykatów betonowych do realizacji ogrodzeń
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.

V. 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 melioracyjne.

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

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:

6KDZ - droga zbiorcza - ul. Poniatowskiego;

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:

6KDZ - ul. Poniatowskiego (przedłużenie ul. Napoleona z terenu Kobyłki) - szerokość w liniach rozgraniczających 25,0÷30,0 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.

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. 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.

VIII . 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, 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 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.

II.

WYPIS I WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZIELONKA

Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka – w rejonie ul. Poniatowskiego i ul. Ossowskiej - obszar X (Uchwała Nr XLIV/246/18 Rady Miasta Zielonka z dnia 28 lutego 2018 r. opublikowana w Dz. Urz. woj. mazowieckiego z dnia 16.03.2018 r. poz. 2671) oraz Rozstrzygnięciem Nadzorczym Woj. Maz. znak WNP-I.4131.37.2018.JF z dnia 10 kwietnia 2018 r. (opublikowanym w Dz. Urz. Woj. mazowieckiego z dnia 13.04.2018 r., poz. 4144) stwierdzającym nieważność w zakresie ustaleń:

- §19 ust. 1 pkt 2 lit. a uchwały;
- §21 ust. 1 pkt 3 lit. d uchwały w odniesieniu do drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem 4aKDL;
- §22 ust. 1 pkt 3 lit. a uchwały w odniesieniu do drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 1cKDD;
- §22 ust. 1 pkt 3 lit. f uchwały w odniesieniu do drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 6cKDD;
- §22 ust. 1 pkt 3 lit. l uchwały;
- §23 ust. 1 pkt 3 lit. e uchwały,

wymieniona poniżej działka położona w Zielonce w rejonie ul. Ossowskiej, znajduje się – w terenie o następującym przeznaczeniu:

Działka ewidencyjna numer 37/1 obręb 143404 1.0049 (5-40-08):

- **w liniach rozgraniczających drogi lokalnej oznaczonych symbolem 3KDL;**

I. (§21) Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 3KDL:

1. Zasady kształtowania zabudowy terenów oznaczonych w planie symbolem 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4aKDL, 4bKDL, 4cKDL:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
 - b) uzupełniające: zieleń, 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. Ossowska - zmienna od 9,5 do 16,0m;

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
tereny 1KDL, **3KDL**, 4aKDL, 4bKDL częściowo oraz tereny 2KDL, 4cKDL w całości znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi
3. (...);
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) (...);
 - 2) teren 4cKDL częściowo oraz tereny **3KDL**, 4aKDL, 4bKDL w całości znajdują się w granicach występowania wysokiego poziomu wód gruntowych, w jego zasięgu ustala się obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym.
 - 3) (...);

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 nieprzekraczalne 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) zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki elewacji i pokryć dachowych zabudowy.

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

- 1) ustala się w zakresie ochrony środowiska:
 - 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;
 - US** – jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
 pozostałe tereny wyznaczone w planie nie podlegają ochronie akustycznej

- pozostałe tereny wyznaczone w planie nie podlegają ochronie akustycznej.
- 2) dopuszcza się przebudowę i przykrycie rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) w zakresie ochrony przyrody ustala się:
 - a) wszelkie działania w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi

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:
 - KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
 - c) dopuszcza się możliwość wydzielenia z terenu działki dojazdu do nowo wydzielonych działek w formie ciągu pieszo-jezdnego o szerokości min 6m dla obsługi do 4 działek lub ciągu pieszo-jezdnego o szerokości min 8 m do obsługi większej ilości działek.
- 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 jednorodzinnych, minimum 2 miejsca postojowe/ 1 lokal mieszkalny;
 - dla obiektów administracji i biur minimum 2,5 miejsca postojowego / 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 postojowego /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 /1 gabinet;
 - dla hoteli minimum 3,5 miejsca postojowego / 10 łóżek;
 - 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 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. (§10) Występujące lokalne ograniczenia w inwestowaniu i zagospodarowaniu terenu

1. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) (...);
 - 2) (...);
 - 3) (...);
 - 4) w granicach występowania wysokiego poziomu wód gruntowych, ustala się obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym.

IV. 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 do celów produkcyjnych i technologicznych, uzupełnienie zaopatrzenia w wodę z ujęć własnych;
- e) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci wodociągowej, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- f) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg oraz publicznych ciągów pieszo-jezdnym oraz ciągu pieszego;
- g) dopuszcza się lokalizowanie obiektów, urządzeń, sieci i przyłączy poza terenami dróg publicznych oraz terenami publicznych ciągów pieszo-jezdnym oraz ciągu pieszego, jeżeli nie naruszy to przepisów odrębnych oraz nie wpłynie na możliwość realizowania przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego terenu;
- h) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i przeniesienie istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu;
- i) ustala się zachowanie istniejących ujęć wody dla wodociągu miejskiego z dopuszczeniem ich rozbudowy, przebudowy i remontu;
- j) 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 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 na 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 sanitarnej, 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 ciągu pieszego;
- f) dopuszcza się lokalizowanie obiektów, urządzeń, sieci i przyłączy poza terenami dróg oraz terenami publicznych ciągów pieszo-jezdnym oraz ciągu pieszego, 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 ciągu pieszego;
 - f) dopuszcza się lokalizowanie obiektów, urządzeń, sieci i przyłączy poza terenami dróg oraz terenami publicznych ciągów pieszo-jezdnym oraz ciągu pieszego, 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;
 - h) adaptuje się zgodnie z rysunkiem planu projektowany przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110 kV
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 ciągu pieszego;
 - d) dopuszcza się lokalizowanie obiektów, urządzeń, sieci i przyłączy poza terenami dróg oraz terenami publicznych ciągów pieszo-jezdnym oraz ciągu pieszego, 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 oraz publicznych ciągów pieszo-jezdnym oraz ciągu pieszego;
- c) dopuszcza się lokalizowanie obiektów, urządzeń, sieci i przyłączy poza terenami dróg oraz terenami publicznych ciągów pieszo-jezdnym oraz ciągu pieszego, 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.

V. (§ 9) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się zgodnie z rysunkiem planu obszary wymagające przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości.
- 2) ustala się parametry nowo wydzielonych działek powstałych w następstwie procedury scalenia i podziału:
 - a) (...);
 - b) (...);
 - c) minimalne szerokości frontów działek w granicach terenów oznaczonych w planie symbolem:
- U, US, P – 20 m;
 - d) minimalne powierzchnie działek w granicach terenów oznaczonych w planie symbolem:
- U, US, P – 500 m²
- 3) ustala się kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80 – 110°.

VI. (§ 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:

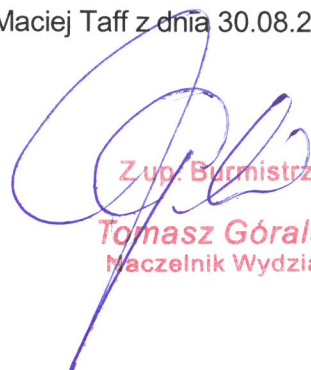
- 1) MN, U, US, P– 10%;
- 2) Pozostałe tereny – 0,1%;

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

- 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) **barwach stonowanych** – należy przez to rozumieć kolorystykę w palecie 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 liniach 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) **teren** – 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) **teren 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;
- 12) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni o szerokości min. 3m, w tym wysokiej, oddzielający funkcjonalnie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich.

Wypis i wyrys został wydany na wniosek firmy „Eurotech” Maciej Taff z dnia 30.08.2018 r.


Zup. Burmistrza
Tomasz Góralski
Maczełnik Wydziału

Pobrano opłatę skarbową w wysokości 90,0 zł.

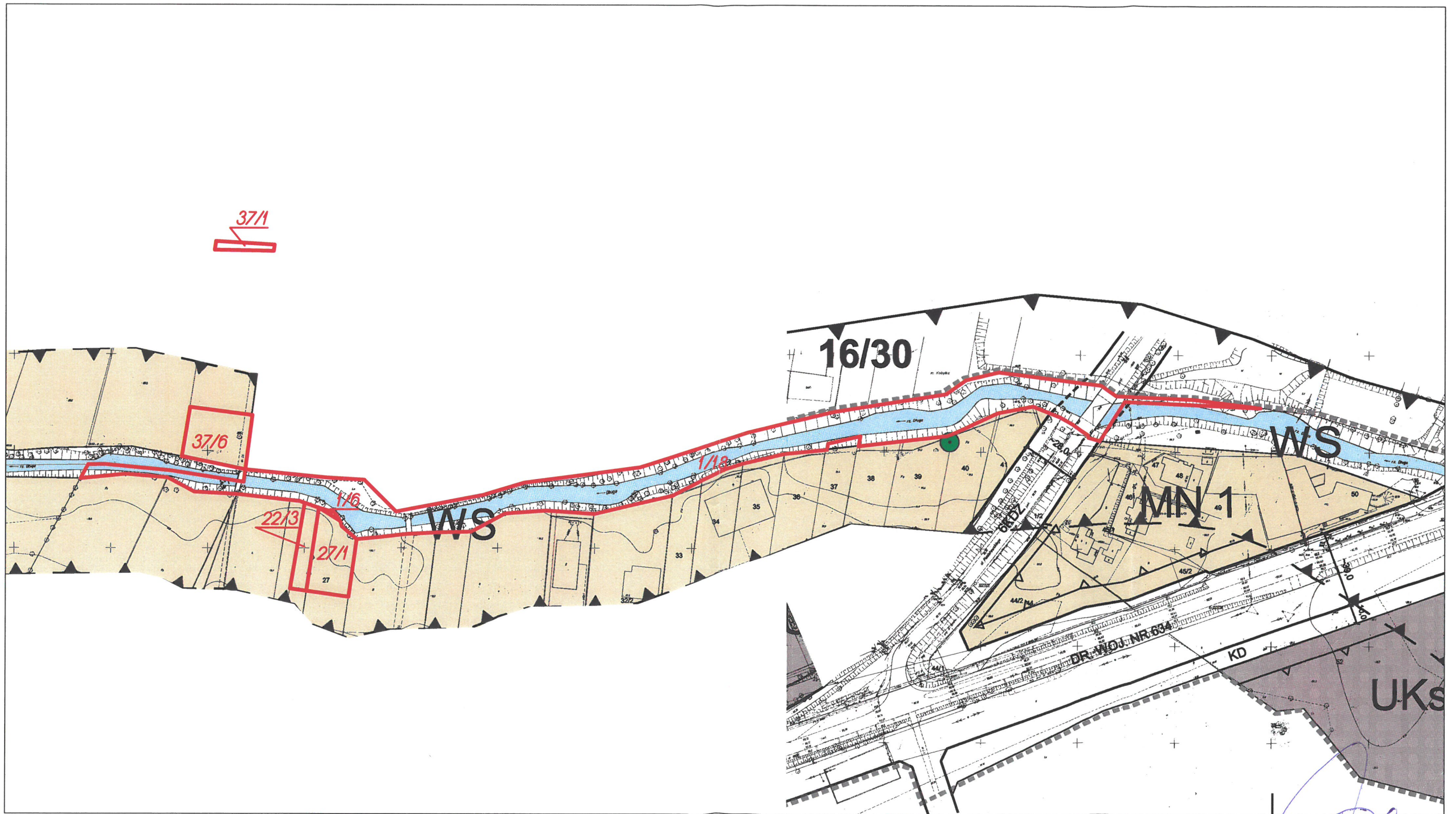
WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZIELONKA

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

załącznik do pisma znak WGK.6727.160.2018 z dnia 25.09.2018 r.

skala 1:1000 (zmniejszono do skali 1:2000)

URZĄD MIASTA ZIELONKA
ul. Lipowa 5
05-220 ZIELONKA
woj. mazowieckie



Z up. Burmistrza
Tomasz Góralski
Zastępca Burmistrza
i Członek Wydziału

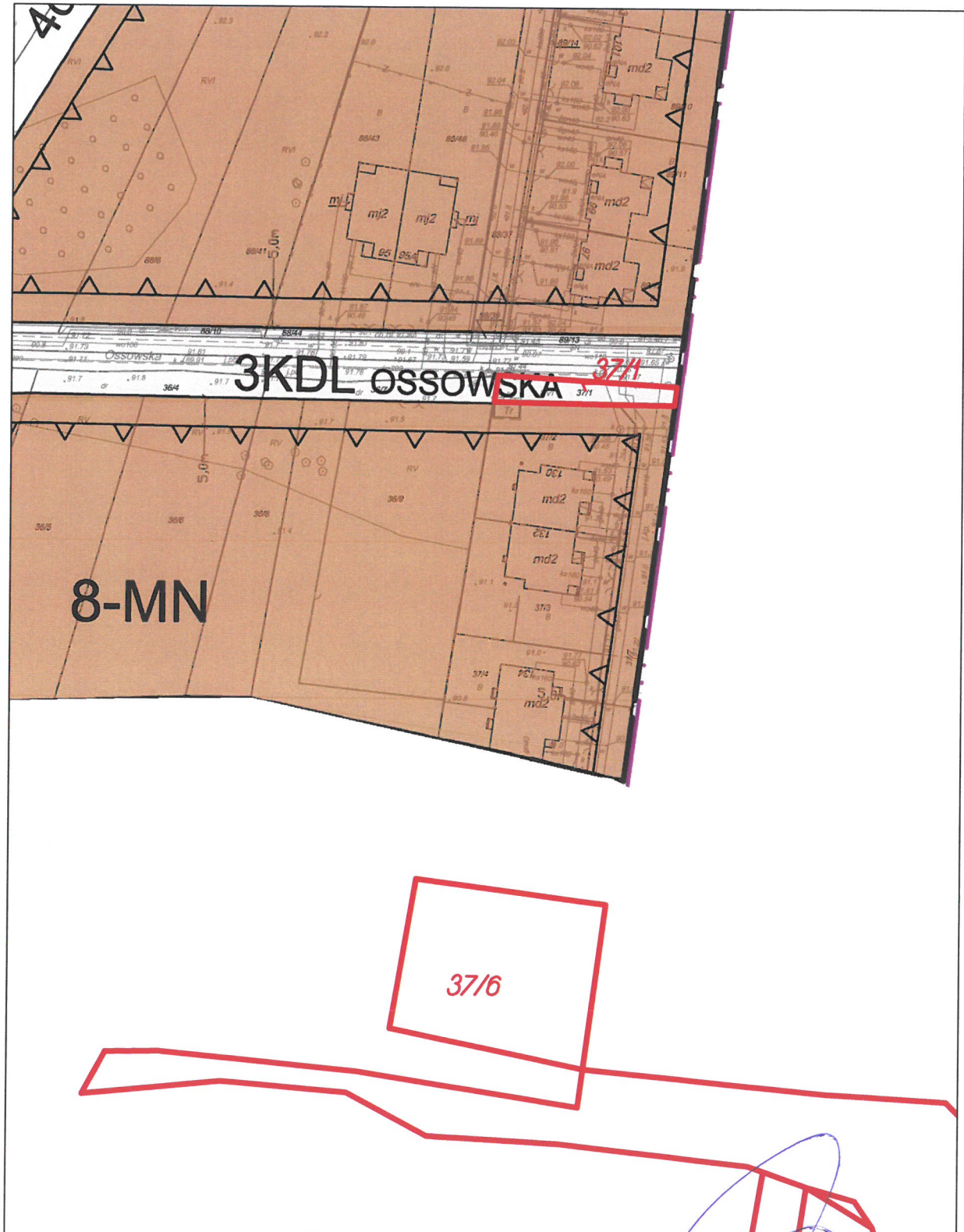
WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZIELONKA

UCHWAŁA NR XLIV/426/18 RADY MIASTA ZIELONKA Z DNIA 28.02.2018 r.

załącznik do pisma znak WGK.6727.160.2018 z dnia 25.09.2018 r.

skala 1:1000

RZĄD MIASTA ZIELONKA
ul. Lipowa 5
05-220 ZIELONKA
woj. mazowieckie



Z up. Burmistrza

Tomasz Góralski
Maczełnik Wydziału