

Uchwała Nr LIII/287/02

Rady Miasta Zielonka

z dnia 12 września 2002r.

w sprawie zmiany Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka na terenie osiedla Ceglana

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 1999r., Nr 15, poz.139 z późn.zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591 z późn.zm.), art. 71 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. Nr 62, poz. 627 z późn.zm.) oraz w wykonaniu uchwały Nr LI/305/98 Rady Miasta Zielonka z dnia 3 marca 1998r. w sprawie przystąpienia do zmiany Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego miasta Zielonka dla działek położonych przy ul. Ceglanej, Rada Miasta Zielonka uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy wprowadzające

- §1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu osiedla Ceglana w Zielonce w granicach określonych na rysunku planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały, polegający na zmianie Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka zatwierdzonego uchwałą Nr VIII/57/94 Rady Miasta Zielonka z dnia 24.11.1994r.
- §2. Integralną część niniejszej uchwały stanowi rysunek planu wykonany w skali 1:1000
- Załącznik do uchwały, określający:
 - granice terenu objętego planem,
 - linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania,
 - przeznaczenie terenów,
 - zasady podziału terenu na działki budowlane,
 - zasady obsługi w zakresie komunikacji.
- §3. Na terenie objętym planem, w zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą, traci moc Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka, zatwierdzony uchwałą Nr VIII/57/94 Rady Miasta Zielonka z dnia 24.11.1994r. (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 26, poz.851 z dnia 12.12.1994r.).

Rozdział 2
Ustalenia ogólne

- §4. Dla całego terenu plan ustala:
- 4.1. przeznaczenie dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych z warunkami jak w Ustaleniach Szczegółowych §9.1. i §10.1.

4.2. zakaz lokalizacji funkcji przemysłowej, składowej, garażowej, usług uciążliwych i innych funkcji nie wymienionych w punkcie 4.1.

4.3. ograniczenie wysokości projektowanej zabudowy do 2 kondygnacji z dopuszczalnym poddaszem użytkowym pod konstrukcją dachu i nie przekraczające od poziomu terenu otaczającego wysokości 10,0 m w kalenicy, obowiązują dachy symetryczne - dwu lub cztero spadkowe, o jednakowym nachyleniu wszystkich połaci wynoszącym od 30 do 40 stopni

4.4. zakaz lokalizacji nowych obiektów o charakterze tymczasowym

4.5. jako tymczasowe zagospodarowanie terenu dopuszcza się zieleń parkowo-leśną lub łąkową urządzoną lub nie urządzoną

4.6. minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi 500 m²

§5. W zakresie komunikacji i parkowania plan ustala:

5.1. w układzie komunikacyjnym miejskim ulice na terenie opracowania stanowią:

a. ulice miejskie lokalne: ul. Ceglana 8KD - L1/2

b. ulice miejskie dojazdowe: ul. Letniskowa 9KD - D1/2, ul. Czereśniowa 10KD - D1/2, ul. Świerkowa 11KD - D1/1, ul. Wczasowa 12KD - D1/1 oraz projektowane ulice bez nazwy 13KD - D1/2, 14KD - D1/1, 15KD - D1/1

5.2. południową granicę zachodniej części terenu objętego planem stanowi linia rozgraniczająca projektowanej trasy ekspresowej krajowej Warszawa-Białystok (oznaczona na rysunku planu KE-1 2/2)

5.3. zapewnienie na działce własnej niezbędnej ilości miejsc parkingowych, wyliczonej wg wskaźnika 1m.p./1 mieszkanie lub 2m.p./100m² p.u. dla obiektu usługowego.

§6. W zakresie kształtowania środowiska naturalnego plan ustala:

6.1. minimalna biologicznie czynna powierzchnia działki w wysokości 60% powierzchni, do powierzchni nieczynnych biologicznie zalicza się między innymi: powierzchnię zabudowy, utwardzoną, nieprzepuszczalną powierzchnię komunikacji i tarasów

6.2. lokalizacja i kształtowanie zabudowy w sposób zachowujący walory krajobrazowo-przyrodnicze terenu, a w szczególności poprzez:

a. zachowanie wartościowego drzewostanu

b. maksymalne wzbogacenie terenu projektowaną zielenią wysoką i średniowysoką

6.3. lokalizacja i kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu w sposób zapewniający zwiększenie izolacji akustycznej od projektowanej trasy ekspresowej KE-1 poprzez:

a. wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony trasy ekspresowej KE-1 w odległości liczonej od krawędzi jezdni min. 40 m dla projektowanej zabudowy

b. zadrzewienia ciągle szerokości ok. 10 m w pasie zieleni izolacyjnej ZI

6.4. wszystkie tereny zabudowane muszą być wyposażone docelowo w systemy wodno-kanalizacyjne z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni, tymczasowo (na okres do 10 lat), dla zabudowy istniejącej i projektowanej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do własnych, szczelnych zbiorników nieczystości płynnych z wywozem nieczystości do zlewni

6.5. wszystkie tereny zabudowane muszą mieć ogrzewanie zapewnione z kotłowni gazowej lub innego ekologicznego źródła energii (wysokość dopuszczalnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery określona będzie dla danej funkcji w oparciu o decyzję administracyjną).

§7. W zakresie ochrony dóbr kultury plan ustala w odniesieniu do strefy obserwacji archeologicznej (oznaczonej na rysunku planu literą A):

7.1. obowiązek uzgadniania przez Urząd Miasta z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu) wszelkich inwestycji (kubaturowych, komunikacyjnych, związanych z infrastrukturą techniczną i eksploatacją kruszywa)

7.2. wszelkie roboty ziemne (w tym prace niwelacyjne) związane z zamierzonymi inwestycjami muszą być prowadzone pod stałym nadzorem archeologicznym; w przypadku odkrycia - w nadzorowanych wykopach budowlanych obiektów archeologicznych działania inwestycyjne mogą być wstrzymane a nadzór archeologiczny zamieniony na badania wykopaliskowe - wyprzedzające inwestycję

7.3. ze względu na specyfikę badań archeologicznych (prace terenowe) najbardziej dogodnym okresem dla ich przeprowadzania jest okres od maja do września.

§8. W zakresie infrastruktury technicznej plan ustala:

8.1. kanalizacja sanitarna:

a. docelowo odprowadzenie ścieków w oparciu o miejski system kanalizacji sanitarnej

b. tymczasowo (na okres do 10 lat) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do własnych, szczelnych zbiorników nieczystości płynnych

8.2. kanalizacja deszczowa:

a. odprowadzenie wód opadowych w teren

8.3. woda:

a. zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o miejską sieć wodociągową

8.4. ciepło:

a. dla projektowanej zabudowy przewiduje się zasilanie gazem dla celów grzewczych z projektowanej, miejskiej sieci gazowej

b. przewiduje się możliwość zasilania z innych źródeł energetycznych dla celów grzewczych (np. olej opałowy, energia elektryczna, pompy ciepłe), z warunkami jak w §6.4 i §6.5

8.5. gaz:

a. warunki jakim winny odpowiadać sieci gazowe określa Rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z dn.14.11.1995 opublikowane w Dzienniku Ustaw 139/95

b. gazyfikacja terenu jest możliwa o ile spełnione będą warunki techniczno-ekonomiczne i zawarte odpowiednie porozumienia pomiędzy dostawcą gazu a klientem

c. w liniach rozgraniczających dróg i ulic rezerwuje się trasy dla infrastruktury technicznej

d. linia parkanów winna przebiegać min. 0,5m od gazociągu

- e. w linii parkanów należy umiejscowić szafkę gazową otwieraną na zewnątrz od strony ulicy

8.6. energia elektryczna:

- a. wybudować stację transformatorową SN/nn (15/04 kV) wolnostojącą (lub wewnętrzną) z lokalizacją na terenie 7EE; do stacji zapewnić utwardzony dojazd i plac manewrowy
- b. projektowaną stację transformatorową SN/nn zasilić linią kablową 15kV z linii kablowej średniego napięcia, przebiegającej wzdłuż ulicy Pustelnickiej lub z linii napowietrznej średniego napięcia przebiegającej na północ od osiedla Ceglana-Wschód; przewiduje się dwie linie kablowe SN zasilające dwustronnie projektowaną stację SN/nn
- c. do projektowanych obiektów ułożyć w układzie pierścieniowym linie kablowe niskiego napięcia o przekroju min. 120 mm² Al zasilane z projektowanej stacji Sn/nn, po jednej dla części zachód i wschód
- d. dla pojedynczych inwestycji budownictwa jednorodzinnego dopuszcza się przyłącza kablowe lub napowietrzne z istniejących linii napowietrznych niskiego napięcia zgodnie z indywidualnymi warunkami z Zakładu Energetycznego
- e. linie kablowe SN i nn prowadzić wzdłuż pasów ulicznych istniejących i projektowanych
- f. oświetlenie istniejących i projektowanych ulic zasilić z istniejących linii napowietrznych niskiego napięcia

8.7. wszelkie roboty ziemne naruszające strukturę gruntu prowadzone w strefie obserwacji archeologicznej wymagają uzgadniania z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków jak w Ustaleniach Ogólnych §7.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§9. Dla terenów 1MN/U, 2 MN/U, 3MN/U plan ustala:

9.1. przeznaczenie: funkcja mieszkaniowa jednorodzinna lub funkcja usługowa nieuciążliwa (z wykluczeniem funkcji jak w §4.2. Ustaleń Ogólnych) na działkach o pow. min. 1000 m²

9.2. forma zabudowy:

- a. obowiązują ustalenia jak w §4.3, §4.4. Ustaleń Ogólnych
- b. zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza

9.3. zagospodarowanie terenu i linie rozgraniczające:

- a. obowiązują ustalenia jak w §6 Ustaleń Ogólnych
- b. usytuowanie linii zabudowy w odległości nieprzekraczalnej 5,0 m od linii rozgraniczających ulic lokalnych i dojazdowych (8KD, 13KD, 14KD, 15KD)

9.4. parcelacja:

- a. wg istniejących i proponowanych linii podziału
- b. dopuszcza się inny podział przy zachowaniu dostępu do drogi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki wynoszącej 500 m² dla działki mieszkaniowej jednorodzinnej i min.1000 m² dla działki usługowej (jak w §4.1., §4.6. Ustaleń Ogólnych)

9.5. infrastruktura techniczna

- a. obowiązują ustalenia jak w §8 Ustaleń Ogólnych
- b. realizacja pełnego uzbrojenia podziemnego w ulicach o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszych niż 10.0 m może wymagać prowadzenia uzbrojenia w pasie działek przyległych do ulic

9.6. komunikacja i parkowanie:

- a. obowiązują ustalenia jak w §5 Ustaleń Ogólnych

9.7. tereny 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U znajdują się w strefie obserwacji archeologicznej (oznaczonej na rysunku planu literą A) i obowiązują dla nich ustalenia jak w §7 Ustaleń Ogólnych

9.8. pozostałe ustalenia jak w Ustaleniach Ogólnych Rozdział 2.

§10. Dla terenów 4MN, 5MN, 6MN plan ustala:

10.1. przeznaczenie:

- a. funkcja mieszkaniowa jednorodzinna
- b. dopuszczalny udział funkcji usługowej nieuciążliwej o łącznej powierzchni użytkowej do 100 m² w ramach zabudowy mieszkaniowej

10.2. forma zabudowy:

- a. obowiązują ustalenia jak w §4.3, §4.4. Ustaleń Ogólnych
- b. zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza

10.3. zagospodarowanie terenu i linie rozgraniczające:

- a. obowiązują ustalenia jak w §6 Ustaleń Ogólnych
- b. usytuowanie linii zabudowy w odległości nieprzekraczalnej 5,0 m od linii rozgraniczających ulic lokalnych i dojazdowych (8KD, 9KD, 10KD, 11KD, 12KD)

10.4. parcelacja:

- a. wg istniejących linii podziału
- b. dopuszcza się inny podział przy zachowaniu dostępu do drogi i przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki wynoszącej 500 m²

10.5. infrastruktura techniczna

- a. obowiązują ustalenia jak w §8 Ustaleń Ogólnych
- b. realizacja pełnego uzbrojenia podziemnego w ulicach o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszych niż 10,0 m może wymagać prowadzenia uzbrojenia w pasie działek przyległych do ulic

10.6. komunikacja i parkowanie:

- a. obowiązują ustalenia jak w §5 Ustaleń Ogólnych

10.7. pozostałe ustalenia jak w Ustaleniach Ogólnych Rozdział 2

§11. Dla terenu 7EE plan ustala:

11.1. przeznaczenie: teren urządzeń elektroenergetycznych - stacja transformatorowa lub włączenie w teren 16 ZI w przypadku rezygnacji ZEW-TSA z wykorzystania tej lokalizacji

11.2. linie rozgraniczające:

linia zabudowy w odległości nieprzekraczalnej 5.0 m od linii rozgraniczającej ulicy 13KD oraz 20.0 m od krawędzi jezdni trasy ekspresowej KE-1

11.3. dojazd komunikacyjny od projektowanej ulicy 13KD

11.4. pozostałe ustalenia jak w §8.6. Ustalenia Ogólne

§12. Dla terenu 8KD (ulica Ceglana) plan ustala:

12.1. przeznaczenie: tereny komunikacji publicznej, droga gminna klasy lokalnej

12.2. ustalenia realizacyjne:

- a. kategoria techniczna: L ½
- b. szerokość jezdni: 6,0 do 7,0 m
- c. szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0 m
- d. dopuszczalność wszelkich wjazdów bramowych i włączeń ulic dojazdowych z pełnymi relacjami skrętnymi
- e. po zrealizowaniu trasy ekspresowej KE-1 skomunikowanie drogi 8KD z południową częścią gminy poprzez gminę Marki i ulicę Pustelnicką (wg wytycznych GDDP)

§13. Dla terenów 9KD (ulica Letniskowa), 10KD (ulica Czereśniowa) plan ustala:

13.1. przeznaczenie: tereny komunikacji publicznej, drogi gminne klasy dojazdowej

13.2. ustalenia realizacyjne:

- a. kategoria techniczna: D 1/2 oraz D1/1 dla wschodniego odcinka ul. Letniskowej
- b. szerokość jezdni: 5,0 do 6,0 m oraz 3,0m dla wschodniego odcinka ul. Letniskowej
- c. szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 do 10,0 m oraz 5.0 m dla wsch. odcinka ul. Letniskowej
- d. dopuszczalność wszelkich wjazdów bramowych i włączeń ulic dojazdowych z pełnymi relacjami skrętnymi
- e. przy realizacji drogi 9KD i 10KD adaptuje się bez zmian dotychczasowe linie rozgraniczające

13.3. infrastruktura techniczna

realizacja pełnego uzbrojenia podziemnego może wymagać prowadzenia uzbrojenia w pasie działek przyległych do ulic.

§14. Dla terenów 11KD (ulica Świerkowa), 12KD (ulica Wczasowa), 14KD, 15KD plan ustala:

14.1. przeznaczenie: tereny komunikacji publicznej, drogi gminne klasy dojazdowej

14.2. ustalenia realizacyjne:

- a. kategoria techniczna: D 1/1 - ciągi pieszo-jezdne
- b. szerokość ciągu pieszo-jezdnego: 5,0 m
- c. szerokość w liniach rozgraniczających: 5,0 m
- d. dopuszczalność wszelkich wjazdów bramowych
- e. przy realizacji dróg 11KD, 12KD, 14KD, 15KD adaptuje się bez zmian dotychczasowe linie rozgraniczające

14.3. infrastruktura techniczna

realizacja pełnego uzbrojenia podziemnego może wymagać prowadzenia uzbrojenia w pasie działek przyległych do ulic.

§15. Dla terenu 13KD plan ustala:

15.1. przeznaczenie: teren komunikacji publicznej, droga gminna klasy dojazdowej

15.2. ustalenia realizacyjne:

- a. kategoria techniczna: D ½

- b. szerokość ciągu jezdni: 5,0 do 6,0 m
- c. szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m
- d. dopuszczalność wszelkich wjazdów bramowych
- e. realizacja drogi 13KD wymaga poszerzenia dotychczasowych linii rozgraniczających oraz wyznaczenia nowego przebiegu pomiędzy terenami 2MN/U i 1MN//U
- f. plac manewrowy o wymiarach 15,0 x 12,0 m na zakończeniu drogi
- g. teren 13KD znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej (oznaczonej na rysunku planu literą A) i obowiązują dla niego ustalenia jak w §7 Ustaleń Ogólnych.

§16. Dla terenu 16 ZI plan ustala :

16.1. przeznaczenie: teren zieleni izolacyjnej

16.2. ustalenia realizacyjne:

- a. zadrzewienie ciągłe o szerokości ok. 10,0m stanowiące izolację akustyczną i widokową
- b. postulowane nasadzenia drzew i krzewów iglastych średniej wysokości
- c. dopuszczalne inne formy barier jak: nasypy ziemne, ekrany i mury oporowe wzbogacone zielenią, itp.

Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

§17. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów MN/U i MN w wysokości 30%.

§18. Zmiany w planach wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§19. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Zielonka.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta Zielonka

mgr Adam Pulit