

## **Uchwała Nr XVII/168/04**

### **Rady Miasta Zielonka**

**z dnia 17 lutego 2004r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r., Nr 80, poz. 717), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591 z późn.zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXX/154/2000 Rady Miasta Zielonka z dnia 23 października 2000r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zielonka i uchwałą Nr X/94/03 Rady Miasta Zielonka z dnia 2 września 2003r. zmieniającą uchwałę Nr XXX/154/2000 Rady Miasta Zielonka z dnia 23 października 2000r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zielonka, Rada Miasta Zielonka uchwala co następuje:

## **ROZDZIAŁ 1 ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU**

### **§ 1**

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Zielonka, zwany dalej planem.

### **§ 2**

1. Granice obszaru objętego planem wyznaczają:
  - od strony północnej – granica administracyjna miasta,
  - od strony wschodniej – granica administracyjna miasta do południowej granicy działki numer ewidencyjny 59 (obręb 5-40-10), południowa granica działek o numerach ewidencyjnych 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59 (obręb 5-40-10), południowa linia rozgraniczająca ul. Józefa Poniatowskiego i ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego, wschodnia i południowa granica drogi łączącej ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego z ul. 1 Maja, południowa linia rozgraniczająca ul. 1 Maja, wschodnia linia rozgraniczająca ul. Wojska Polskiego,
  - od strony południowej – granica administracyjna miasta,
  - od strony zachodniej – granica administracyjna miasta.
2. Z obszaru objętego planem wyłącza się:
  - 1) teren centralny miasta objęty ustaleniami „Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Centrum Miasta Zielonka”, zatwierdzonego uchwałą Nr LVI/325/98 Rady Miasta Zielonka z dnia 16 czerwca 1998r. oraz uchwałą Nr XXVI/136/2000 Rady Miasta Zielonka z dnia 23 sierpnia 2000r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Centrum Miasta Zielonka,

- 2) teren osiedla „Ceglana” objęty ustaleniami „Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Osiedla Ceglana”, zatwierdzonego uchwałą Nr LIII/287/02 Rady Miasta Zielonka z dnia 12 września 2002r.
3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wymienione w ust. 2 zachowują nadal moc obowiązującą.
4. Granice obszaru objętego planem są wyznaczone na rysunku planu, sporządzonym na mapie w skali 1:1000 i stanowiącym załącznik do uchwały.

### § 3

Załączniki do uchwały:

- 1) rysunek planu – załącznik nr 1, stanowiący integralną część uchwały,
- 2) lista uwag nieuwzględnionych i uwag uwzględnionych w części – załącznik nr 2,
- 3) sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania – załącznik nr 3.

### § 4

Plan zawiera ustalenia dotyczące:

1. Określenia przeznaczenia poszczególnych terenów i ich symbole literowe oraz zasady ich zagospodarowania.
2. Zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez utrzymanie i utrwalenie elementów zagospodarowania przestrzennego kształtujących charakter danego terenu lub dopuszczenie nowych elementów odpowiadających charakterowi i predyspozycji danego terenu oraz określenie:
  - 1) zakresu dopuszczalnych adaptacji zabudowy i adaptacji sposobów zagospodarowania terenu,
  - 2) zakresu dopuszczalnych realizacji zabudowy na danym terenie,
  - 3) innych nakazów, zakazów i dopuszczeń dotyczących zagospodarowania terenu,
  - 4) zasad wyznaczania linii zabudowy,
  - 5) zasad realizacji ogrodzeń.
3. Zasad ochrony środowiska i przyrody poprzez określenie:
  - 1) elementów podlegających prawnej ochronie,
  - 2) granic terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, na których występują lokalne ograniczenia w inwestowaniu i zagospodarowaniu,
  - 3) warunków szczególnych dla inwestowania i zagospodarowania terenu w tym nakazów, zakazów i dopuszczeń związanych z występowaniem lokalnych ograniczeń.
4. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez określenie:
  - 1) elementów podlegających ochronie prawnej,
  - 2) warunków szczególnych w inwestowaniu i zagospodarowaniu terenu.
5. Zasad zagospodarowania terenów, na których występują inne niż określone w ust. 3 i 4 lokalne ograniczenia w inwestowaniu i zagospodarowaniu.
6. Zasad kształtowania przestrzeni publicznej poprzez określenie:
  - 1) linii rozgraniczających dróg i ulic o różnych funkcjach,
  - 2) zasad urządzania parkingów,
  - 3) zasad sytuowania ogrodzeń,
  - 4) zasad rozmieszczania reklam i znaków informacyjnych,
  - 5) zasad wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej.

7. Obowiązujących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
8. Zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości poprzez określenie:
  - 1) minimalnej powierzchni działki dla różnego rodzaju zabudowy,
  - 2) zalecanej i obowiązującej szerokości frontu działki,
  - 3) kąta położenia granic działki w stosunku do przyległych ulic i dojazdów wyznaczonych w planie lub których wydzielenie z terenu działki jest dopuszczone ustaleniami planu.
9. Zasad obsługi komunikacyjnej poprzez określenie:
  - 1) układu drogowo – ulicznego,
  - 2) powiązań z układem zewnętrznym,
  - 3) szerokości w liniach rozgraniczających oraz funkcji dróg,
  - 4) minimalnych wskaźników zaspokojenia potrzeb parkingowych,
  - 5) zasad realizacji komunikacji rowerowej.
10. Zasad obsługi infrastrukturą techniczną poprzez określenie:
  - 1) zasad uzbrojenia terenu,
  - 2) rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną, odprowadzenia ścieków sanitarnych i opadowych oraz usuwania odpadów,
  - 3) warunków realizacji i rozbudowy sieci przewodów rozdzielczych.
11. Sposobu tymczasowego wykorzystania terenów.
12. Zasad dotyczących zagospodarowania terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
13. Stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### § 5

1. Rysunek planu odnosi ustalenia uchwały do obszaru objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 2) przeznaczenie terenów określone symbolami literowymi,
  - 3) zasięg Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
  - 4) zasięgi stref lokalnych ograniczeń,
  - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 pełnią funkcję informacyjną lub orientacyjną.

#### § 6

Użyte w niniejszej uchwale pojęcia należy rozumieć następująco:

- 1) **plan** – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Zielonka, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści niniejszej uchwały nie wynika inaczej,
- 2) **uchwała** – niniejsza uchwała Rady Miasta Zielonka, zawierająca ustalenia dotyczące zagospodarowania przestrzennego miasta Zielonka, o ile z treści ustaleń niniejszej uchwały nie wynika inaczej,
- 3) **rysunek planu** – załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały, wykonany na mapie w skali 1:1000, odnoszący ustalenia uchwały do obszaru objętego planem,
- 4) **przepisy szczególne** – przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy ograniczające dysponowanie terenem, zawarte w prawomocnych decyzjach administracyjnych,

- 5) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu lub odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 6) **działka** – nieruchomość gruntowa lub jej część, która ustaleniami planu została przeznaczona pod zainwestowanie,
- 7) **przeznaczenie terenu** – takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 8) **budynek mieszkalny wielorodzinny** – budynek wolnostojący służący zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych,
- 9) **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,
- 10) **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),
- 11) **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,
- 12) **maksymalna powierzchnia zabudowana** – nieprzekraczalna wartość stosunku sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków liczonych po zewnętrznym obrysie budynków, do powierzchni ogólnej działki, określona w %,
- 13) **maksymalna intensywność zabudowy** – nieprzekraczalna wartość stosunku sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków do powierzchni ogólnej działki,
- 14) **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,
- 15) **zachowanie istniejącej zabudowy** – możliwość pozostawienia na stałe budynków istniejących, bez naruszania ich istniejącej substancji (mury zewnętrzne, konstrukcja), z dopuszczeniem przekształceń określonych w ustaleniach szczegółowych,
- 16) **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,
- 17) **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,

- 18) **uciażliwe 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,
- 19) **nieuciażliwa 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,
- 20) **KDS** – droga ekspresowa,
- 21) **KDGP** – droga główna ruchu przyśpieszonego,
- 22) **KDG** – droga główna,
- 23) **KDZ** – droga zbiorcza,
- 24) **KDL** – droga lokalna,
- 25) **KDD** – droga dojazdowa,
- 26) **KDPJ** – ciąg pieszo-jezdny,
- 27) **KDP** – ciąg pieszy,
- 28) **WOCHK** – Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu.

## ROZDZIAŁ 2 USTALENIA DOTYCZĄCE OGÓLNYCH ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

### § 7

Określa się, że funkcją wiodącą na obszarze objętym planem jest funkcja mieszkalna z dopuszczeniem usług nieuciażliwych.

### § 8

W planie określa się następujące rodzaje przeznaczenia terenu:

- 1) **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** – oznaczone na rysunku planu symbolami **MW 1** i **MW 2**  
tereny działek budynków wielomieszkaniowych i ich zaplecze: budynki garażowe, usługowe i techniczne służące obsłudze zabudowy mieszkaniowej, dojścia, dojazdy i miejsca parkingowe oraz zieleń osiedlowa,
- 2) **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowa usługowa w zakresie oświaty, ochrony zdrowia, ochrony socjalnej i nauki** – oznaczone na rysunku planu symbolem **MW/U**,
- 3) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN 1, MN 2, MN 3, MN 4**,  
tereny działek budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z ogrodami przydomowymi oraz ich zaplecze: budynki gospodarcze, garażowe, usługowe, dojścia, dojazdy i miejsca parkingowe, gdzie:
  - MN 1** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza,
  - MN 2** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa,
  - MN 3** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza na terenach położonych w WOCHK oraz terenach sąsiednich związanych przestrzennie z tym obszarem,
  - MN 4** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza na terenach przewidzianych do scalenia i podziału,

- 4) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach zalesionych** – oznaczone na rysunku planu symbolami **MN/Ls 1** i **MN/Ls 2**, gdzie:
  - MN/Ls 1** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach zalesionych,
  - MN/Ls 2** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach zalesionych lub – wymiennie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 5) **tereny zabudowy produkcyjnej, składy i magazyny** – oznaczone na rysunku planu symbolami **P 1**, **P 2**, **P 3**, gdzie:
  - P 1** - zabudowa produkcyjna, składy, magazyny i inna oraz ich zaplecza, z dopuszczeniem urządzeń dystrybucji paliw wyłącznie gazowych,
  - P 2** - zabudowa produkcyjna, składy, magazyny i inna oraz ich zaplecza,
  - P 3** - zabudowa produkcyjna, składy, magazyny i inna oraz ich zaplecza, z dopuszczeniem urządzeń dystrybucji wszelkich paliw płynnych,
- 6) **tereny usług oświaty** – oznaczone na rysunku planu symbolami **UO 1** i **UO 2**, gdzie:
  - UO1** - tereny obiektów szkół,
  - UO2** - tereny obiektów przedszkoli,
- 7) **tereny usług ochrony zdrowia i ochrony socjalnej** – oznaczone na rysunku planu symbolem **UZ**,
- 8) **tereny usług sportu i rekreacji** – oznaczone na rysunku planu symbolami **US1** i **US2**,
- 9) **tereny usług kultu religijnego** – oznaczone na rysunku planu symbolem **UKr**
- 10) **tereny usług komunikacji** – oznaczone na rysunku planu symbolem **UKs**,
- 11) **tereny urządzeń wodociągowych** – oznaczone na rysunku planu symbolem **W**,
- 12) **tereny urządzeń kanalizacyjnych** – oznaczone na rysunku planu symbolem **K**,
- 13) **teren cmentarza** – oznaczony na rysunku planu symbolami **ZC** i **ZC1**,
- 14) **tereny lasów** – oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**,
- 15) **tereny wód śródlądowych** – oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**,
- 16) **tereny urządzeń transportu kolejowego** – oznaczone na rysunku planu symbolem **KK**,
- 17) **tereny specjalne** – oznaczone na rysunku planu symbolem **IS**,
- 18) **tereny komunikacji – drogi i ulice publiczne** – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD**,
- 19) **tereny komunikacji – ulice wewnętrzne – osiedlowe** – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

## § 9

1. Określa się następujące rodzaje lokalnych ograniczeń w inwestowaniu i zagospodarowaniu terenu, dla których wymagania szczególne dla inwestowania i zagospodarowania z nimi związane są zawarte w §§ 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19:
  - 1) ograniczenia związane z położeniem terenu w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
  - 2) ograniczenia związane z występowaniem na terenie pomników przyrody,
  - 3) ograniczenia związane z ochroną dóbr kultury,
  - 4) ograniczenia związane z ochroną systemu hydrograficznego,
  - 5) ograniczenia związane z występowaniem w podłożu gruntów słabonośnych i płytkich wód gruntowych,
  - 6) ograniczenia związane z ochroną ujęć wód podziemnych,

- 7) ograniczenia związane ze strefą ochronną linii energetycznych i gazociągów przesyłowych,
  - 8) ograniczenia związane z uciążliwością linii kolejowych oraz wymogów związanych z sąsiedztwem terenów kolejowych,
  - 9) ograniczenia związane z uciążliwością tras komunikacji kołowej,
  - 10) ograniczenie związane z położeniem cmentarza.
2. Obowiązuje informowanie inwestora o występowaniu lokalnych ograniczeń w zagospodarowaniu terenu.

#### § 10

1. Obowiązuje ochrona i zachowanie elementów podlegających prawnej ochronie w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
2. Na terenach położonych w zasięgu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują aktualnie: rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997r. w sprawie utworzenia WOCHK (Dz.Urz. Woj. Warsz. z dnia 16 września 1997r., Nr 43, poz. 149) oraz Rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego z dnia 3 sierpnia 2000r. w sprawie zmiany w/w Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego (Dz.Urz. Woj. Maz. z 2000r., Nr 93, poz. 911).

#### § 11

1. Obowiązuje ochrona i zachowanie elementów podlegających ochronie prawnej – pomników przyrody wprowadzonych do rejestru wojewódzkiego na podstawie aktów prawnych.
2. Na terenach gdzie występują pomniki przyrody obowiązują zakazy i ograniczenia zawarte w przepisach szczególnych.
3. Ustala się, że w promieniu 15,0 m od pomników przyrody obowiązuje zakaz realizacji budynków i budowli oraz prowadzenia działań, które mogą spowodować zagrożenia dla warunków wegetacyjnych.
4. Wykaz pomników przyrody:

Numer rej. Województwa	Dane o pomniku	Położenie	Nr Działki, obręb
170	Dąb szypułkowy o obw. 284 cm	Ul. Sienkiewicza 42	Dz.nr36,37 obr. 5-30-01
171	Dąb szypułkowy o obw. 315 cm	Ul. Sienkiewicza 46	Dz.nr35 obr.5-30-01
201	Dąb szypułkowy o obw. 345 cm	Ul. Sienkiewicza 63	Dz.nr47 obr.5-30-01
208	Dąb szypułkowy o obw. 347 cm	Ul. Sienkiewicza 49	Dz.nr36 obr.5-30-03
256	Dąb szypułkowy o obw. 393 cm	Ul. Bajkowskiego 4	Dz.nr134 obr.5-40-04
453	Dąb szypułkowy o obw. 410 cm	Ul. Kościuszki 8	Dz.nr23 obr.4-90-02
639	Dąb szypułkowy o obw. 250 cm	Ul. Kilińskiego 8	
643	Dąb szypułkowy o obw. 270 cm	Ul. Armii Ludowej 44	Dz.nr13 obr. 5-20-08
646	Dąb szypułkowy o obw. 275 cm	Ul. Łukasieńskiego/Kosynierów	Dz.nr30 obr.5-40-05
869	Dąb szypułkowy o obw. 280 cm	Ul. Chopina 12	Dz.nr26 obr.5-30-01
900	Dąb szypułkowy „Józef” o obw.270 cm	Ul. Warmińska 12	Dz.nr46 obr. 4-80-04
685	12 dębów szypułkowych o obw. 290, 358, 362, 282, 421, 259, 333, 409, 330, 440, 315, 370 cm	Ul. Lipowa 1, ul. Dębowa 2	Dz.nr4, 9, 18, 19, 20, obr.5-00-03
1035	Dąb szypułkowy o obw. 295 cm 2 lipy drobnolistne o obw. 290,275 cm	Ul. Moniuszki 20/22	Dz.nr54 obr.5-30-02
1095	Dąb szypułkowy o obw. 320 cm	Ul. Mickiewicza 63	Dz.nr88 obr.5-30-01
1096	Dąb szypułkowy o obw. 399 cm	Przy skrzyżowaniu ul. Wolności i ul. Lipowej	Dz.nr6 obr.5-00-03
1129	Dąb szypułkowy o obw. 422 cm	Ul. Wesoła 3	Dz.nr4 obr. 5-10-02
172	2 dęby szypułkowe o obw. 230 i 255 cm	Ul. Sienkiewicza 42	Dz.nr36,37 obr. 5-30-01

577	2 dęby szypułkowe ( obw. 224, 269, 290 cm -3 pnie) oraz 405 cm	Ul. Poniatowskiego 29 Dom Opieki Społecznej	Dz.nr62 obr.5-40-06
642	3 dęby szypułkowe o obw. 367, 391, 464 cm	Ul. Wolności obok bloku nr2	Dz.nr52, 54/3 obr. 5-00-03
644	5 dębów szypułkowych o obw. 285, (299, 202, 183 -3 pnie), 348, 314, 227 cm	Ul. Sienkiewicza 49	Dz.nr36 obr.5-30-03
645	2 dęby szypułkowe o obw. 301,236cm. Olsza czarna o obw. 229 cm	Ul. Kilińskiego przy posesji nr9	Dz.nr84 obr.5-40-05
1103	3 dęby szypułkowe Rodziny Prandotów"	Ul. Poniatowskiego 22	Dz.nr30 obr.5-40-10
1104	Dąb szypułkowy „Mateusz"	Ul. Poniatowskiego 22	Dz.nr39 obr.5-40-10

## § 12

W zakresie ochrony dóbr kultury:

1. Obowiązuje ochrona i zachowanie elementów podlegających ochronie prawnej – wpisanego do rejestru zabytków stanowiska archeologicznego oraz obiektów wpisanych do rejestru zabytków i obiektów będących w ewidencji zabytków.
2. W stosunku do objętego ochroną konserwatorską stanowiska archeologicznego o numerze ewidencyjnym 55-68/21 obowiązuje:
  - 1) uzgadnianie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich planowanych inwestycji – obiektów kubaturowych, inwestycji drogowych i infrastruktury technicznej, eksploatacji kruszyw i innych związanych z robotami ziemnymi naruszającymi strukturę gruntu poniżej warstwy humusu – przed uzyskaniem pozwolenia na budowę,
  - 2) przeprowadzenie na koszt inwestora lub właściciela nieruchomości archeologicznych badań wykopaliskowych, które należy wykonać w okresie maj – wrzesień, w przypadku wprowadzania zmian w zagospodarowaniu terenu.
3. W stosunku do obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz będących w ewidencji zabytków objętych ochroną konserwatorską obowiązuje:
  - 1) wystąpienie do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o określenie warunków konserwatorskich przed uzyskaniem decyzji administracyjnej o planowanej działalności inwestycyjnej dotyczącej tych obiektów,
  - 2) wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę jest możliwe tylko, gdy warunki określone przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zostały spełnione.
4. Wykaz adresów:
  - 1) obiektów wpisanych do rejestru zabytków – ul. Sienkiewicza 20,
  - 2) obiektów będących w ewidencji zabytków objętych ochroną konserwatorską ul. Lipowa 2, ul. Lipowa 8, ul. Lipowa 10, ul. Poniatowskiego 29, ul. Sienkiewicza 20, ul. Ks. Skorupki 4, ul. Wolności 1, ul. Wolności 13, ul. Prosta 6, ul. Prosta 10, ul. Prosta 14.

## § 13

1. Na terenach położonych wzdłuż rzeki Długiej, w strefie jej ochrony, obowiązuje:
  - 1) zakaz naruszania naturalnego charakteru rzeki, z wyjątkiem prac konserwacyjnych i zabezpieczających przed powodzią,
  - 2) zakaz realizacji zabudowy:
    - na odcinku od granicy z miastem Marki do 12 km biegu rzeki w odległości mniejszej niż 50,0 m od odpowietrznej stopy skarpy obwałowania rzeki,
    - na odcinku od 12 km biegu rzeki do granicy z miastem Kobyłka w odległości mniejszej niż 50,0 m od linii brzegowej rzeki,

- 3) zakaz realizacji ogrodzeń:
    - na odcinku od granicy z miastem Marki do 12 km biegu rzeki w odległości mniejszej niż 3,0 m od odpowietrznej stopy skarpy obwałowania rzeki,
    - na odcinku od 12 km biegu rzeki do granicy z miastem Kobylka w odległości mniejszej niż 3,0 m 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.
2. O wszelkich przypadkach odstępstwa od zakazów wymienionych w ust. 1 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.
  4. Na terenach wymienionych w ust. 1 i 3 obowiązują aktualnie przepisy ustawy Prawo wodne (Dz.U. z 2001r., Nr 115, poz. 1229).

#### § 14

1. W zasięgu strefy występowania gruntów z poziomem wód gruntowych w przedziale 0,0 - 0,5 m p.p.t, na terenie oznaczonym symbolem US 1, realizacja zabudowy wymaga specjalnych zabezpieczeń technicznych.
2. 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.
3. Przed podjęciem działalności inwestycyjnej na terenach wymienionych w ust. 1 i 2 inwestor jest zobowiązany do wykonania badań geologiczno – inżynierskich, określających warunki posadowienia i podpiwniczenia budynku oraz podjęcia decyzji o ewentualnej rezygnacji z podpiwniczenia budynku.

#### § 15

Na terenach o różnym przeznaczeniu, położonych w zasięgu stref ochronnych ujęć wód podziemnych, należy uwzględnić warunki wynikające z aktualnej Decyzji Nr 114/2001 z dnia 14.09.01 Starosty Wołomińskiego oraz aktualnego Postanowienia Starosty Wołomińskiego Nr 37/2001 znak WOS-6228-2/1156/01 z dnia 25.09.2001r.

#### § 16

1. Na terenach położonych w zasięgu stref ochronnych linii elektroenergetycznych 110 kV oraz 220 kV, w pasie terenu – odpowiednio – 19,0 m i 34,0 m od osi linii w każdą stronę, obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej.

2. Dopuszcza się lokalizację w zasięgu strefy ochronnej innych obiektów budowlanych po uzyskaniu opinii właściwego zakładu energetycznego.
3. Na terenach położonych w zasięgu strefy ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 PN 6,3 MPa, w pasie terenu 50,0 m od osi gazociągu w każdą stronę, obowiązuje uzgodnienie z Regionalnym Oddziałem Przesyłu Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa lokalizacji wszelkiej zabudowy oraz infrastruktury technicznej.

#### § 17

1. Na terenach, gdzie występuje lub może występować uciążliwość linii kolejowej oddziaływująca na warunki pobytu ludzi, w pasie do 40,0 m od skrajnej szyny układu kolejowego, obowiązuje zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej i innej związanej z pobytami ludzi – stałym lub ponad 8 godz./dobę.
2. Na terenach położonych w odległości od 40,0 do 80,0 m od skrajnej szyny, przy realizacji zabudowy mieszkaniowej i innej chronionej, obowiązuje stosowanie w budynkach rozwiązań technicznych zabezpieczających użytkowników przed hałasem.
3. Ustalenia ust. 1 i 2 nie dotyczą istniejącej zabudowy przewidzianej do użytkowania na wyżej wymienione cele.
4. Na terenach bezpośrednio przylegających do układów kolejowych, szczegółowy sposób ich zagospodarowania winien być uzgodniony z Zakładem Linii Kolejowych PKP w Warszawie, zgodnie z aktualnym Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 5 maja 1999r. oraz z dnia 20 maja 2000r. w sprawie określenia warunków dopuszczających usytuowanie drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywania robót ziemnych, budynków lub budowli oraz sposobu urządzania i utrzymywania zastłon odśnieżnych i pasów przeciwpożarowych (Dz.U. z 1999r., Nr 47, poz. 476 i Dz.U. z 2000r., Nr 52, poz. 627).

#### § 18

1. Określenie granicy występowania uciążliwości dróg ekspresowych nastąpi w oparciu o raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko (zgodnie z aktualnym rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 24.09.2002), opracowany po uściśleniu przebiegu trasy i rozwiązań komunikacyjnych w dalszych fazach projektowych dla tych dróg.
2. Określenie zasad lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i jej minimalna odległość od zewnętrznej krawędzi skrajnej jezdni dróg ekspresowych nastąpi po spełnieniu warunków ust.1.
3. W pasie terenu położonym wzdłuż dróg oznaczonych symbolami KDGP i KDG:
  - 1) obowiązuje zakaz realizacji wszelkiej zabudowy w pasie pomiędzy zewnętrzną krawędzią jezdni a wyznaczoną linią zabudowy określoną w § 24 ust. 2 przy zastosowaniu zapisów ust. 3 § 24,
  - 2) w odległości mniejszej niż 40,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, obiektów oświaty, ochrony zdrowia i ochrony socjalnej i innych chronionych,
  - 3) odległości 40,0 m. do 60,0 m. od zewnętrznej krawędzi jezdni dopuszcza się lokalizację zabudowy wymienionej w pkt.1 pod warunkiem zastosowania technicznych zabezpieczeń, zapewniających w pomieszczeniach odpowiednie standardy akustyczne,

- 4) w pasie terenu w odległości od 10,0 m do 60,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni przy realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wskazane jest lokalizowanie budynków mieszkalnych w maksymalnej odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, nie sytuowanie pomieszczeń przeznaczonych na stały lub długotrwały pobyt ludzi od strony jezdni, wykorzystanie możliwości stosowania parawanów z roślinności i odpowiedniego kształtowania terenu działki oraz wprowadzenie technicznych zabezpieczeń akustycznych.

#### § 19

1. Na terenach położonych w sąsiedztwie cmentarza obowiązuje:
  - 1) zakaz lokalizowania punktu poboru wody dla celów spożywczych w strefie do 150,0 m od granicy cmentarza,
  - 2) zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej w strefie do 50,0 m od granicy cmentarza,
  - 3) dla zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej w strefie 50,0 – 150,0 m od granicy cmentarza podłączenie do wodociągu miejskiego.
2. Obowiązuje zachowanie istniejącego zagospodarowania terenów jako pasów izolujących teren cmentarza od innych terenów:
  - 1) na terenie pomiędzy drogą 44 KUL i drogą 80 KUD na południe od granicy cmentarza,
  - 2) w pasie minimum 50,0 m na zachód od granicy cmentarza.

#### § 20

1. Plan przyjmuje następującą kwalifikację terenów w zakresie ochrony przed hałasem:
  - 1) wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) i tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) należy traktować jako „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego” oraz „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” w rozumieniu przepisów aktualnej ustawy Prawo Ochrony Środowiska,
  - 2) wskazane w planie tereny usług oświaty (UO) należy traktować jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży” w rozumieniu przepisów aktualnej ustawy Prawo Ochrony Środowiska,
  - 3) wskazane w planie tereny usług ochrony zdrowia i ochrony socjalnej (UZ) należy traktować jako „tereny szpitali w miastach” i „tereny domów opieki” w rozumieniu przepisów aktualnej ustawy Prawo Ochrony Środowiska.
2. Na w/w terenach obowiązują standardy środowiskowe określone w aktualnej ustawie Prawo Ochrony Środowiska (Dz.U. z 2001r., Nr 62, poz. 627 z późn.zm.).

#### § 21

1. Obowiązują następujące minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych dla obiektów nowych i rozbudowywanych:
  - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – min. 1,5 mp./1 lokal,
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 mp./1 dom lub 1 segment,
  - dla obiektów administracyjnych – 25 mp./1000 m<sup>2</sup> p. uż,
  - dla handlu – 30 mp./1000m<sup>2</sup> p. uż,
  - dla hurtowni – 10 m.p./1000m<sup>2</sup> p.uż,

- dla zakładów produkcyjnych – 35 mp./100 zatrudnionych,
  - dla szkół – 30 mp./100 zatrudnionych,
  - dla obiektów sportowych – 35 mp./100 użytkowników równocześnie,
  - dla gastronomii – 35 mp./100 miejsc konsumpcyjnych,
  - dla przychodni zdrowia – rejonowych 10 mp./1000 m<sup>2</sup> p.uż,
    - prywatnych 2mp./gabinet,
  - dla hoteli – 35 mp./100 łóżek,
  - dla stacji obsługi pojazdów – 4 mp./1 stanowisko naprawcze,
  - dla kościołów – 10 mp./1000 użytkowników,
  - dla cmentarzy – 10 mp./1 ha.
  - dla banków – 40 mp./1000 m<sup>2</sup> p.uż. lecz nie mniej niż 10 mp. dla klientów
2. Obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na terenie własnej działki.

## § 22

Obowiązują następujące zasady rozmieszczania reklam i znaków informacyjno - plastycznych:

- 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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.

## § 23

1. Obowiązuje sytuowanie ogrodzeń w linii rozgraniczającej terenu.
2. Obowiązują następujące zasady realizacji ogrodzeń:
  - 1) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzenia w głąb terenu działki,
  - 2) 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:

- 1) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzenia w głąb terenu działki,
- 2) 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. Dla terenów położonych przy ul. Piłsudskiego (3KDGP), ul. Wyszyńskiego i ul. Poniatowskiego (4KDG), ul. Mareckiej (5aKDZ), ul. Lipowej (5bKDZ), ul. Wolności (5cKDZ i 5cKDL) oraz ul. Wojska Polskiego (10KDZ) dopuszcza się realizację ogrodzeń pełnych z zastosowaniem wyłącznie elementów drewnianych, o wysokości maksymalnej 2,0 m od poziomu terenu i maksymalnej wysokości części pełnej (podmurówki) nie większej niż 60,0 cm.
5. Obowiązuje zasada realizacji wjazdów na teren działki położonej przy ulicy o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 10,0 m w formie poszerzonych wjazdów bramowych cofniętych w głąb działki.

#### § 24

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) zgodnie z liniami określonymi na rysunku planu - w odległości mniejszej niż 5,0m od linii rozgraniczającej ulic zbiorczych, lokalnych, dojazdowych i ciągów pieszo-jezdnym wyznaczonych w planie,
  - 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) dla zabudowy szeregowej – w odległości 3,0m od linii rozgraniczającej ciągów pieszo-jezdnym lub dojazdów wydzielonych z działek, nie wyznaczonych w planie,
  - 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. Odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających dróg wojewódzkich wynoszą 10,0 m (z wyjątkiem ustaleń ust. 3).
3. Dopuszcza się zabudowę w odległości minimum 5,0 m od północnej granicy linii rozgraniczającej drogi nr 634 (ulica Wyszyńskiego) na odcinku od ul. Chopina do ul. Staszica.
4. Określona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje dla realizacji nowej zabudowy oraz przy rozbudowie lub wymianie zabudowy istniejącej.
5. Ustalenia ust. 2 i 3 nie dotyczą sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych, przeznaczonych do użytkowania na cele handlowe i usługowe, które mogą być lokalizowane w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a odległościami wymienionymi w tych ustępach po uzyskaniu zgody właściwego zarządcy drogi.

## § 25

Na terenach wszystkich działek położonych w obszarze objętym planem obowiązuje zachowanie i ochrona istniejącej zieleni wysokiej, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

## § 26

Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> - stałych i tymczasowych.

## § 27

Podstawą do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę jest spełnienie przez inwestora ustaleń dotyczących ogólnych zasad zagospodarowania terenu podanych w rozdziale 2 oraz ustaleń zawartych w:

- rozdziale 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnych funkcjach,
- rozdziale 4 – Zasady obsługi komunikacyjnej,
- rozdziale 5 – Zasady uzbrojenia terenu i rozwiązań w zakresie infrastruktury technicznej.

## ROZDZIAŁ 3

### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW O RÓŻNYCH FUNKCJACH

#### I. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

## § 28

1. Przeznaczenie terenu – **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna**
2. Symbol literowy przeznaczenia terenu – **MW 1**
3. Zasady zagospodarowania terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług w formie lokali usługowych wbudowanych w budynki mieszkalne.
4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z dopuszczeniem remontów, modernizacji oraz rozbudowy, o ile nie naruszy to przepisów szczególnych,
  - 2) dopuszcza się realizację nowych budynków na terenach istniejących osiedli zabudowy wielorodzinnej, pod warunkiem nie przekraczania obowiązującej maksymalnej wysokości zabudowy i maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy oraz zachowania minimalnej wielkości powierzchni biologicznie czynnej oraz innych przepisów szczególnych,
  - 3) dopuszcza się realizację nieuciążliwych usług stanowiących uzupełnienie i wzbogacenie przeznaczenia terenu, w formie lokali usługowych wbudowanych w budynki mieszkalne, pod warunkiem nie zakłócania podstawowej funkcji mieszkaniowej terenu,
  - 4) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy garażowej, technicznej i usługowej służącej obsłudze zabudowy mieszkaniowej, z możliwością jej remontów i modernizacji,
  - 5) dopuszcza się realizację boksów garażowych, o ile nie naruszy to przepisów szczególnych,
  - 6) zakaz realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej,

- 7) zaleca się nie wygradzanie budynków mieszkalnych i innych obiektów niemieszkalnych na terenie osiedli ogrodzonych, z wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wygradzenie jest konieczne ze względu bezpieczeństwa,
  - 8) dopuszcza się remonty i modernizację oraz realizację nowych terenowych urządzeń komunikacyjnych – dojeżdż, dojazdów i miejsc parkingowych, o ile nie naruszy to przepisów szczególnych.
5. Obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - 1) maksymalna wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 4 kondygnacje naziemne,
    - 2) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 1,1,
    - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% powierzchni ogólnej działki.
  6. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie określa się na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy od ulic wewnętrznych - osiedlowych. Przy lokalizowaniu zabudowy obowiązują przepisy szczególne.
  7. Dla wszystkich terenów obowiązują ustalenia zawarte w §§ 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, a dla terenów, na których występują lokalne ograniczenia oznaczone na rysunku planu, ustalenia zawarte w §§ 13, 14, 15, 17, 18.

## § 29

1. Przeznaczenie terenu – **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna**.
2. Symbol literowy przeznaczenia terenu – **MW 2**.
3. Zasady zagospodarowania terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług w formie lokali usługowych wbudowanych w budynki mieszkalne.
4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) realizacja nowej zabudowy wielorodzinnej,
  - 2) tereny niezabudowane i nieutwardzone, stanowiące powierzchnię biologicznie czynną, należy zagospodarować zielenią osiedlową, przy czym placów zabaw dla dzieci oraz miejsc odpoczynku dla osób starszych, nie wlicza się do powierzchni biologicznie czynnej,
  - 3) dopuszcza się realizację nieuciążliwych usług stanowiących uzupełnienie i wzbogacenie przeznaczenia terenu, w formie lokali usługowych wbudowanych w budynki mieszkalne, pod warunkiem nie zakłócania podstawowej funkcji mieszkaniowej terenu,
  - 4) realizacja garaży wbudowanych w budynek mieszkalny ,
  - 5) zakaz realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej,
  - 6) zaleca się nie wygradzanie budynków mieszkalnych i innych obiektów niemieszkalnych na terenie osiedli ogrodzonych, z wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wygradzenie jest konieczne ze względu bezpieczeństwa,
  - 7) realizacja nowych terenowych urządzeń komunikacyjnych – dojeżdż, dojazdów i miejsc parkingowych – o ile nie naruszy to przepisów szczególnych.
5. Obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalna wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 4 kondygnacje naziemne; ostatnia kondygnacja w dachu wysokim,
  - 2) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 1,1,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% powierzchni ogólnej działki.

6. Dla wszystkich terenów obowiązują ustalenia zawarte w §§ 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, a dla terenów, na których występują lokalne ograniczenia oznaczone na rysunku planu, ustalenia zawarte w § 15.

### § 30

1. Przeznaczenie terenu – **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz zabudowa usługowa w zakresie oświaty, ochrony zdrowia, ochrony socjalnej i nauki.**
2. Symbol literowy przeznaczenia terenu – **MW/U.**
3. Zasady zagospodarowania terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz zabudowa usługowa,
4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) dopuszcza się realizację zabudowy wymienionej w przeznaczeniu terenu na części lub całości terenu,
  - 2) realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej odbywać się będzie zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określonymi w § 29 ust. 4,
  - 3) realizacja zabudowy usługowej w zakresie usług oświaty, ochrony zdrowia, ochrony socjalnej i nauki odbywać się będzie zgodnie z ustaleniami określonymi w ust. 6 pkt. 1 – 5,
  - 4) dopuszcza się realizację obiektów usługowych z zakresu wszystkich wymienionych funkcji lub dla funkcji wybranej,
  - 5) dopuszcza się zachowanie i wykorzystanie dla nowej funkcji istniejących na terenie budynków,
  - 6) tereny niezabudowane i nieutwardzone, stanowiące powierzchnię biologicznie czynną, należy zagospodarować zielenią, której rodzaj i sposób kształtowania uzależniony jest od funkcji obiektu usługowego,
  - 7) realizacja nowych terenowych urządzeń komunikacyjnych – dojeżdż, dojazdów i miejsc parkingowych, o ile nie naruszy to przepisów szczególnych,
5. Obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wg § 29 ust. 5.
6. Obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy usługowej:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy usługowej – 4 kondygnacje naziemne z wysokim dachem,
  - 2) obowiązek realizacji dachów wysokich o nachyleniu połaci minimum 30<sup>0</sup>,
  - 3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy usługowej – 1,0,
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% powierzchni ogólnej działki wydzielonej dla obiektu usługowego,
  - 5) suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej nie może być większa niż 70% powierzchni ogólnej działki.
7. Zasady i warunki podziału nieruchomości - dopuszcza się możliwość podziału terenu na działki dla obiektów o różnych funkcjach, których wielkość winna odpowiadać potrzebom terenowym obiektu.
8. Obowiązują ustalenia zawarte w §§ 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26.

## II. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

### § 31

1. Przeznaczenie terenu – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**.
2. Symbol literowy przeznaczenia terenu – **MN 1**.
3. Zasady zagospodarowania terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza z dopuszczeniem usług w formie lokali usługowych wbudowanych w budynki mieszkalne oraz usługowych obiektów wolnostojących.
4. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>,
  - 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 ust. 5, 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 7 pod warunkiem nie przekraczania 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 ust. 5, 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, dojeżdź i miejsc parkingowych, o ile nie naruszy to przepisów szczególnych.
5. 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) obowiązek realizacji dachów wysokich o nachyleniu połaci minimum  $30^{\circ}$ , z wyjątkiem realizacji budynku wymienionego w pkt 2,
  - 4) maksymalna intensywność: dla zabudowy wolnostojącej – 0,8, dla zabudowy bliźniaczej – 0,85,
  - 5) dla realizacji samodzielnego obiektu usługowego (wymienionego w ust. 4 pkt 9) obowiązują parametry i wskaźniki jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 6) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 60% powierzchni ogólnej działki, a dla działek położonych w granicach WOCHK – 70%,
  - 7) suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej nie może być większa niż 40% powierzchni ogólnej działki, a dla działek położonych w granicach WOCHK – 30 %,
  - 8) maksymalna powierzchnia wbudowanych w budynki mieszkalne lokali usługowych – 30% powierzchni całkowitej budynku,
  - 9) maksymalna powierzchnia wolnostojących obiektów usługowych wynikająca ze spełnienia ustaleń ust. 4 pkt 8,
  - 10) maksymalna wysokość wolnostojących obiektów usługowych 7,0 m od poziomu terenu do kalenicy oraz obowiązek realizacji dachów wysokich o nachyleniu połaci minimum  $30^{\circ}$ ,
  - 11) maksymalna powierzchnia całkowita wolnostojącej zabudowy garażowej lub gospodarczej w formie 1 budynku –  $40 \text{ m}^2$ ,
  - 12) maksymalna wysokość wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej – 1 kondygnacja z dachem dwuspadowym, bez użytkowego poddasza.
6. 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 m<sup>2</sup> dla jednego budynku wolnostojącego oraz o powierzchni 500 m<sup>2</sup> dla połowy budynku bliźniaczego,
  - 3) dopuszcza się możliwość łączenia działek sąsiednich i ich wtórny podział na działki budowlane o powierzchni określonej w pkt 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.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej nowowydzielonych działek:
- 1) obsługa komunikacyjna działek musi być zapewniona poprzez bezpośredni dostęp do ulic lub ciągów pieszo-jezdnymi 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.
8. Dla wszystkich terenów obowiązują ustalenia zawarte w §§ 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, a dla terenów, na których występują lokalne ograniczenia oznaczone na rysunku planu, ustalenia zawarte w §§ 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18.

## § 32

1. Przeznaczenie terenu– **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.**
2. Symbol literowy przeznaczenia terenu – **MN 2.**
3. Zasady zagospodarowania terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa z dopuszczeniem usług w formie lokali usługowych wbudowanych w budynki mieszkalne oraz usługowych obiektów wolnostojących.
4. 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 m<sup>2</sup> 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 na działkach niezabudowanych lub nowowydzielonych działkach budowlanych w formie budynków wolnostojących, bliźniaczych i szeregowych,
  - 4) na działce budowlanej może być realizowany 1 budynek mieszkalny wolnostojący, połowa budynku bliźniaczego lub 1 segment zabudowy szeregowej,
  - 5) warunkiem realizacji zespołu zabudowy szeregowej jest jej podłączenie do systemu kanalizacji miejskiej,
  - 6) na działkach wydzielonych przed dniem wejścia w życie planu nowa zabudowa mieszkaniowa może być realizowana pod warunkiem, że powierzchnia działki wynosi minimum 350 m<sup>2</sup>,

- 7) 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 ust. 5, o ile nie naruszy to przepisów szczególnych,
  - 8) 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,
  - 9) dopuszcza się realizację wolnostojących obiektów usługowych w zakresie usług wymienionych w pkt 8, pod warunkiem nie przekraczania wskaźników intensywności zabudowy, zachowania minimalnej wielkości powierzchni biologicznie czynnej oraz innych przepisów szczególnych; dopuszczenie nie dotyczy terenów zabudowy szeregowej,
  - 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 wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej z możliwością jej remontów, modernizacji i rozbudowy, przy zachowaniu obowiązujących parametrów i wskaźników zawartych w ust. 5, o ile nie naruszy to przepisów szczególnych,
  - 12) 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,
  - 13) na terenach zabudowy szeregowej funkcja garażowa i gospodarcza winna być realizowana w kubaturze budynku mieszkalnego,
  - 14) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy wzdłuż niezabudowanej granicy działki sąsiedniej pod warunkiem uzyskania pisemnej zgody jej właściciela; nie dotyczy lokalizowania połowy budynku bliźniaczego i 1 segmentu zabudowy szeregowej,
  - 15) remonty, modernizacja oraz realizacja terenowych urządzeń komunikacyjnych – dojazdów, dojazdów i miejsc parkingowych, o ile nie naruszy to przepisów szczególnych.
5. 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) obowiązek realizacji dachów wysokich o nachyleniu połaci minimum 30<sup>0</sup>, z wyjątkiem realizacji budynku wymienionego w pkt 2,
  - 4) obowiązek zastosowania jednakowej kolorystyki pokrycia dachowego w odcieniach czerwieni, brązu i zieleni oraz ujednolicenia elewacji i zewnętrznych detali wykończeniowych przy realizacji zespołu zabudowy szeregowej,

- 5) maksymalna intensywność: dla zabudowy wolnostojącej – 0,8, dla zabudowy bliźniaczej – 0,85, dla zabudowy szeregowej – 0,95,
  - 6) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 60% powierzchni ogólnej działki, a dla działek położonych w granicach WOCHK – 70%,
  - 7) suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej nie może być większa niż 40% powierzchni ogólnej działki, a dla działek położonych w granicach WOCHK – 30%,
  - 8) maksymalna powierzchnia wbudowanych lokali usługowych – 30% powierzchni całkowitej budynku,
  - 9) maksymalna powierzchnia wolnostojących obiektów usługowych wynikająca ze spełnienia ustaleń ust. 4 pkt 9,
  - 10) maksymalna wysokość wolnostojących obiektów usługowych 7,0 m od poziomu terenu do kalenicy oraz obowiązek realizacji dachów wysokich o nachyleniu połaci minimum 30<sup>o</sup>,
  - 11) maksymalna powierzchnia całkowita wolnostojącej zabudowy garażowej lub gospodarczej w formie 1 budynku - 40 m<sup>2</sup>,
  - 12) maksymalna wysokość wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej – 1 kondygnacja z dachem dwuspadowym bez użytkowego poddasza.
6. 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 m<sup>2</sup> dla jednego budynku wolnostojącego oraz 500 m<sup>2</sup> dla połowy budynku bliźniaczego,
  - 3) dopuszcza się możliwość podziału działki lub zespołu działek sąsiednich na działki o powierzchni minimalnej 350 m<sup>2</sup> w przypadku realizacji zespołu zabudowy szeregowej, pod warunkiem wydzielenia działki dla każdego segmentu przed wystąpieniem o decyzję o pozwoleniu na budowę oraz zapewnienia dojazdu do każdej wydzielonej działki,
  - 4) dopuszcza się możliwość łączenia działek sąsiednich i ich wtórny podział na działki budowlane o powierzchni określonej w pkt 2,
  - 5) zaleca się przyjęcie dla nowowydzielonych działek minimalnej szerokości frontu działki: dla budynku wolnostojącego 20,0 m, dla połowy budynku bliźniaczego 16,0 m, dla 1 segmentu budynku szeregowego 6,0 m.
7. 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,
  - 3) dla obsługi zespołu zabudowy szeregowej dopuszcza się możliwość realizacji ciągu pieszo-jezdnego o szerokości w liniach rozgraniczających 6,0 m włączonego do ulicy wyznaczonej w planie, utworzonego z części terenu poszczególnych działek i użytkowanego na zasadzie służebności przejazdu.
8. Dla wszystkich terenów obowiązują ustalenia zawarte w §§ 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 a dla terenów, na których występują lokalne ograniczenia oznaczone na rysunku planu, ustalenia zawarte w §§ 12, 13, 14, 17.

## § 33

1. Przeznaczenie terenu – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**.
2. Symbol literowy przeznaczenia terenu – **MN 3**.
3. Zasady zagospodarowania terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza z dopuszczeniem usług w formie lokali usługowych wbudowanych w budynki mieszkalne oraz usługowych obiektów wolnostojących.
4. 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 pkt 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.
5. Obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 2 kondygnacje naziemne i użytkowe poddasze,
  - 2) obowiązek realizacji dachów wysokich o nachyleniu połaci minimum 30<sup>0</sup>, 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 ust. 4 pkt 4,

- 8) maksymalna wysokość wolnostojących obiektów usługowych 7,0 m od poziomu terenu do kalenicy oraz obowiązek realizacji dachów wysokich o nachyleniu połaci minimum  $30^{\circ}$ ,
  - 9) maksymalna powierzchnia całkowita wolnostojącej zabudowy garażowej lub gospodarczej w formie 1 budynku – 40 m<sup>2</sup>,
  - 10) maksymalna wysokość wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej - 1 kondygnacja z dachem dwuspadowym, bez użytkowego poddasza.
6. 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 m<sup>2</sup> dla jednego budynku wolnostojącego oraz 500 m<sup>2</sup> dla połowy budynku bliźniaczego,
  - 4) dopuszcza się możliwość łączenia działek sąsiednich i ich wtórny podział na działki budowlane o powierzchni określonej w pkt 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.
7. 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.
8. Dla wszystkich terenów obowiązują ustalenia zawarte w §§ 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, a dla terenów, na których występują lokalne ograniczenia oznaczone na rysunku planu, ustalenia zawarte w §§ 10, 12, 13, 14.

#### § 34

1. Przeznaczenie terenu – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**.
2. Symbol literowy przeznaczenia terenu – **MN 4**.
3. Zasady zagospodarowania terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza z dopuszczeniem usług w formie lokali usługowych wbudowanych w budynki mieszkalne oraz usługowych obiektów wolnostojących.
4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) zabudowa i zagospodarowanie terenu możliwe będzie po przeprowadzeniu postępowania scalenia i podziału terenu na działki budowlane, o którym mowa w rozdziale 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1992r. (Dz.U. z 2000r., Nr 46, poz. 543 z późn.zm.),

- 2) obowiązuje sporządzenie dla każdego terenu, wydzielonego wyznaczonymi w planie ulicami, koncepcji zagospodarowania terenu, która określi formy zabudowy (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza i ewentualne dopuszczenie obu form zabudowy) i odpowiedni do przyjętej formy zabudowy sposób podziału terenu na działki budowlane oraz zasady obsługi komunikacyjnej i linie rozgraniczające wewnętrznego układu komunikacyjnego (ulic i ciągów pieszo-jezdnych),
  - 3) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących,
  - 4) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków bliźniaczych,
  - 5) dopuszcza się realizację jednej lub obu form zabudowy,
  - 6) na działce budowlanej może być realizowany 1 budynek mieszkalny wolnostojący lub połowa budynku bliźniaczego,
  - 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, pod warunkiem nie przekraczania wskaźników intensywności zabudowy, zachowania minimalnej wielkości powierzchni biologicznie czynnej oraz innych przepisów szczególnych,
  - 9) 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,
  - 10) dopuszcza się realizację zabudowy garażowej i gospodarczej w formie jednego budynku, pod warunkiem nie przekraczania wskaźników intensywności zabudowy, zachowania minimalnej wielkości powierzchni biologicznie czynnej oraz innych przepisów szczególnych,
  - 11) zaleca się wykonanie nasadzeń szpalerowych wzdłuż ogrodzenia działki od strony ulicy 54KDL w sąsiedztwie terenów kolejowych,
  - 12) realizacja terenowych urządzeń komunikacyjnych – dojeżdż, dojazdów i miejsc parkingowych.
5. Obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 2 kondygnacje naziemne i użytkowe poddasze,
  - 2) obowiązek realizacji dachów wysokich o nachyleniu połąci minimum 30<sup>0</sup>, z preferencją stosowania pokrycia dachowego w odcieniach czerwieni, brązu i zieleni; w przypadku realizacji budynku bliźniaczego preferuje się zastosowanie jednolitego koloru dla obu segmentów,
  - 3) maksymalną 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 całkowitej budynku,
  - 7) maksymalna powierzchnia wolnostojących obiektów usługowych wynikająca ze spełnienia ustaleń ust. 4 pkt. 8,
  - 8) maksymalna wysokość wolnostojących obiektów usługowych 7,0 m od poziomu terenu do kalenicy oraz obowiązek realizacji dachów wysokich o nachyleniu połaci minimum 30<sup>0</sup>, bez użytkowego poddasza,
  - 9) maksymalna powierzchnia całkowita wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej w formie 1 budynku – 40 m<sup>2</sup>,
  - 10) maksymalna wysokość wolnostojącej zabudowy garażowej i gospodarczej – 1 kondygnacja z dachem dwuspadowym, bez użytkowego poddasza,
  - 11) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych, usługowych, gospodarczych i garażowych w odległości minimum 5,0 m od linii rozgraniczającej ulic i ciągów pieszo-jezdnych wyznaczonych w planie oraz linii rozgraniczających wewnętrznego układu komunikacyjnego określonego w koncepcji zagospodarowania terenu, z wyłączeniem terenu działek położonych przy ulicy 54KDL,
  - 12) dla terenu działek położonych przy ulicy 54KDL obowiązuje:
    - dla budynków usługowych, garażowych i gospodarczych nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości minimum 5,0 m linii rozgraniczającej ulicy,
    - dla budynków mieszkalnych nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości minimum 15,0 m od linii rozgraniczającej ulicy oraz zastosowanie zabezpieczeń akustycznych w budynkach.
6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia działek:
    - dla budynku wolnostojącego – 600 m<sup>2</sup>,
    - dla połowy budynku bliźniaczego – 500 m<sup>2</sup>,
  - 2) obowiązuje zwiększenie powierzchni działek położonych przy ulicy 54KDL w sąsiedztwie terenów kolejowych o minimum 20% w stosunku do powierzchni określonej w pkt 1,
  - 3) minimalna szerokość frontu działki: dla budynku mieszkalnego wolnostojącego 20,0 m dla połowy budynku bliźniaczego – 16,0 m,
  - 4) maksymalna szerokość działki zabudowy mieszkaniowej nie powinna być większa niż 30,0 m w związku z koniecznością ekonomicznego wykorzystania ciągów infrastruktury technicznej,
  - 5) obowiązuje zasada, że granice działek będą prostopadłe do linii rozgraniczających ulic wyznaczonych w planie lub pod kątem zbliżonym do kąta prostego.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej nowowydzielonych działek:
- 1) każda działka musi mieć zapewniony dojazd,
  - 2) obsługa komunikacyjna działek musi być zapewniona poprzez bezpośredni dostęp do ulic wyznaczonych w planie, oraz ulic i ciągów pieszo-jezdnych określonych w koncepcji zagospodarowania terenu.
8. Obowiązują ustalenia zawarte w §§ 10, 16, 17, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26.

## § 35

1. Przeznaczenie terenu – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach zalesionych.**
3. Symbol literowy przeznaczenia terenu – **MN/Ls 1.**

3. Zasady zagospodarowania terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca na działkach zalesionych.
4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) realizacja na działce 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
  - 2) na działkach położonych w sąsiedztwie terenów kolejowych zaleca się sytuowanie budynków mieszkalnych w odległości min. 15,0 m od granicy tych terenów oraz stosowanie zabezpieczeń akustycznych w budynkach,
  - 3) obowiązuje wykonanie inwentaryzacji zieleni na działce dla ustalenia lokalizacji budynku i niezbędnych urządzeń komunikacyjnych (dojazdów, dojeżdżających pieszych, miejsc parkingowych),
  - 4) powierzchnia terenu niezbędnego dla realizacji budynku mieszkalnego oraz terenowych urządzeń komunikacyjnych nie może przekroczyć 20% powierzchni działki a równocześnie nie może wynosić więcej niż 250 – 400 m<sup>2</sup> w zależności od wielkości działki,
  - 5) obowiązek utrzymania trwałej uprawy leśnej na części działki pozostałej po wydzieleniu terenu niezbędnego dla realizacji budynku mieszkalnego i terenowych urządzeń komunikacyjnych,
  - 6) przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę obowiązuje uzyskanie zezwolenia na wyłączenie gruntu leśnego z produkcji,
  - 7) na działkach nr 8, 9, 11 i 13 (obręb 5-20-12) oraz działkach nr 88 i 89 (obręb 5-20-09) zabudowa winna być lokalizowana na części działki, która stanowi powierzchnię nieleśną,
  - 8) obowiązuje realizacja garaży w kubaturze budynku mieszkalnego,
  - 9) zakaz realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej,
  - 10) zakaz realizacji funkcji usługowych,
  - 11) zakaz zmiany istniejącego ukształtowania terenu oraz naturalnego charakteru leśnego,
  - 12) obowiązuje realizacja podziemnego uzbrojenia działki.
5. Obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalna wysokość budynku 2 kondygnacje i użytkowe poddasze,
  - 2) obowiązek realizacji dachów wysokich o nachyleniu połaci min. 30<sup>0</sup> krytych dachówką ceramiczną, blachodachówką lub blachą miedzianą,
  - 3) w zakresie standardów wykończenia budynku mieszkalnego obowiązuje stosowanie następujących materiałów budowlanych do wykończenia elewacji budynku: materiały ceramiczne, kamień, tynk.
6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

Zgodnie z decyzją Wojewody Mazowieckiego znak: WŚR.VIII-6112/48/2002 z dnia 18 czerwca 2002r.

  - 1) dopuszcza się zachowanie istniejących granic geodezyjnych działek nr.74, 75, 76, 77, 79, 80, 81, 82, 83, 85, 85 i 86 (obręb 5-20-09) oraz działek nr 2, 5, 6, 7, 14, 15, 16, 18, 19, 34, 35, 36, 37, 40, 41, 42, 61, 62, 65, 66, 67, 68, 70, 71, 72, 73, 74, 76, 77 i 78 (obręb 5-20-12), nr 7/1 (obręb 5-00-03), nr 102 obręb (5-40-05),
  - 2) dopuszcza się podział na działki o powierzchni minimalnej 1400 m<sup>2</sup> działki nr 75 (obręb 5-20-12) - na 4 działki, działki nr 22 (obręb 5-30-06) - na 2 działki, działki nr 106 (obręb 5-40-05) – na 3 działki,
  - 3) dopuszcza się możliwość łączenia działek sąsiednich i ich wtórny podział na działki o powierzchni minimalnej 1400 m<sup>2</sup>,

- 4) działki nr 38, 39, 63, 64, 59, 60, 69, 79 i 80 (obręb 5-20-12) oraz działki nr 87, 90 i 73 (obręb 5-20-09) ze względu na małą powierzchnię nie mogą być samodzielными działkami budowlanymi i winny być dołączone do działek sąsiednich lub połączone dla uzyskania normatywnej powierzchni 1400 m<sup>2</sup>.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej działek:
  - 1) obsługa komunikacyjna działek musi być zapewniona poprzez bezpośredni dostęp do ulic wyznaczonych w planie,
  - 2) realizacja nowych ulic dojazdowych i ciągów pieszo-jezdnych winna być w miarę możliwości dostosowana do wyznaczonych w istniejącej parcelacji ciągów komunikacyjnych,
  - 3) zakaz stosowania nawierzchni asfaltowych ulic i ciągów pieszo-jezdnych oraz prefabrykatów betonowych, z wyjątkiem kostki brukowej (obowiązuje przy realizacji ulic i ciągów pieszo-jezdnych wymienionych w pkt.2).
8. Dla wszystkich terenów obowiązują ustalenia zawarte w §§ 20, 21, 22, 23, 24, 25, a dla terenów, na których występują lokalne ograniczenia oznaczone na rysunku planu, ustalenia zawarte w §§ 14, 15, 17.

### § 36

1. Przeznaczenie terenu – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach zalesionych**.
2. Symbol literowy przeznaczenia terenu – **MN/Ls 2**.
3. Zasady zagospodarowania terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca na działkach zalesionych.
4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) realizacja na działce 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
  - 2) obowiązuje wykonanie inwentaryzacji zieleni na działce dla ustalenia lokalizacji budynku i niezbędnych urządzeń komunikacyjnych (dojazdów, dojść pieszych, miejsc parkingowych),
  - 3) powierzchnia terenu niezbędnego dla realizacji budynku mieszkalnego oraz terenowych urządzeń komunikacyjnych nie może przekroczyć 20% powierzchni działki a równocześnie nie może wynosić więcej niż 250 – 400 m<sup>2</sup> w zależności od wielkości działki,
  - 4) obowiązek utrzymania trwałej uprawy leśnej na części działki pozostałej po wydzieleniu terenu niezbędnego dla realizacji budynku mieszkalnego i terenowych urządzeń komunikacyjnych,
  - 5) przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę obowiązuje uzyskanie zezwolenia na wyłączenie gruntu leśnego z produkcji,
  - 6) obowiązuje realizacja garaży w kubaturze budynku mieszkalnego,
  - 7) zakaz realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej,
  - 8) zakaz realizacji funkcji usługowych,
  - 9) zakaz zmiany istniejącego ukształtowania terenu oraz naturalnego charakteru leśnego,
  - 10) obowiązuje realizacja podziemnego uzbrojenia działki,
  - 11) dopuszcza się na działkach nr 19 i 28 obr. 5-10-02 – wymiennie – realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na działkach zalesionych, przy obowiązku stosowania następujących zasad zagospodarowania terenu i obowiązujących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
    - realizacja zabudowy w formie budynków wolnostojących z jedną klatką schodową,

- maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje naziemne z użytkowym poddaszem w dachu wysokim o nachyleniu połaci minimum 30<sup>0</sup>,
  - wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy wynosi 0,95,
  - maksymalna powierzchnia zabudowana i utwardzona nie może przekroczyć 40 % powierzchni ogólnej działki,
  - obowiązek zachowania 60% terenu istniejącej zieleni leśnej i zagospodarowanie jej jako zieleni osiedlowej, z dopuszczeniem organizacji placyków zabaw dla dzieci oraz miejsc odpoczynku dla osób starszych,
  - realizacja garaży wbudowanych w budynki mieszkalne; w przypadku stwierdzenia wysokiego poziomu wód gruntowych dopuszcza się realizację garaży zagłębionych poniżej terenu o połowę ich wysokości,
  - zakaz realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej, garażowej i usługowej,
  - realizacja terenowych urządzeń komunikacyjnych – dojazdów, dojeżdż, miejsc parkingowych.
5. Obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
- 1) maksymalna wysokość budynku 2 kondygnacje i użytkowe poddasze,
  - 2) obowiązek realizacji i dachów wysokich o nachyleniu połaci min. 30<sup>0</sup> krytych dachówką ceramiczną, blachodachówką lub blachą miedzianą,
  - 3) w zakresie standardów wykończenia budynku mieszkalnego obowiązuje stosowanie następujących materiałów budowlanych do wykończenia elewacji budynku: materiały ceramiczne, kamień, tynk.
6. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
- Dla terenów działek nr 19 i 28 (obręb 5-10-02) objętych zgodą Ministra Środowiska z dnia 12.08.2002r. na przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową z usługami nieuciążliwymi, oraz działki nr 1 (obręb 5-10-02), objętej zgodą Ministra Środowiska z dnia 05.02.2004r. na przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, dopuszcza się możliwość wtórnego podziału na działki o powierzchni minimalnej 1400 m<sup>2</sup>.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- obsługa komunikacyjna działek musi być zapewniona poprzez bezpośredni dostęp do ulic wyznaczonych w planie.
8. Dla wszystkich terenów obowiązują ustalenia zawarte §§ 20, 21, 23, 24, 25, 26, a dla terenów na których występują lokalne ograniczenia oznaczone na rysunku planu, ustalenia zawarte w §§ 14, 15.

### III. Ustalenia dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów

#### § 37

1. Przeznaczenie terenu – **zabudowa produkcyjna ,składy i magazyny.**
2. Symbol literowy przeznaczenia terenu – **P 1.**
3. Zasady zagospodarowania terenu: zabudowa produkcyjna, składy, magazyny i inna wymieniona w ust.4 pkt 2, z dopuszczeniem realizacji funkcji mieszkalnej w formie budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub wbudowanego lokalu mieszkalnego.
4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) zachowanie istniejącej zabudowy przemysłowej, składów, magazynów i usług z dopuszczeniem remontów, modernizacji , rozbudowy i wymiany,

- 2) realizacja zabudowy w zakresie: wytwórczości, magazynów, składów, handlu hurtowego i detalicznego, usług technicznych, rzemiosła i biurowości oraz obsługi pojazdów, z dopuszczeniem urządzeń dystrybucji wyłącznie paliw gazowych,
  - 3) działalność produkcyjna, handlowa i usługowa nie może spowodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
  - 4) zagospodarowanie terenu działki musi uwzględniać zaspokojenie potrzeb parkingowych w zakresie parkowania pojazdów pracowników i użytkowników oraz pojazdów związanych z działalnością obiektu,
  - 5) obowiązuje wykonanie nasadzeń szpalerowych wzdłuż ogrodzenia działki,
  - 6) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością remontów, modernizacji, rozbudowy i wymiany o ile nie naruszy to przepisów szczególnych, lub dostosowanie istniejącej zabudowy do funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu,
  - 7) dopuszcza się realizację funkcji mieszkalnej w formie budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo lokalu wbudowanego w obiekt usługowy lub przemysłowy dla prowadzącego działalność lub dla dozoru, pod warunkiem spełnienia ustaleń zawartych w § 31 oraz utrzymania standardów środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkalnej,
  - 8) w przypadku zmiany sposobu zagospodarowania terenu po eksploatacji kopalni na inny zgodny z określonym przeznaczeniem, obowiązuje rekultywacja terenu,
  - 9) remonty, modernizacja, rozbudowa i realizacja terenowych urządzeń komunikacyjnych (dojazdów, dojeżdżających pieszych, miejsc parkingowych i placów manewrowych), o ile nie naruszy to przepisów szczególnych.
5. Obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy 7,0 m,
  - 2) maksymalna wysokość obiektów związanych z dystrybucją paliw i obsługą pojazdów – zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - 3) maksymalna intensywność zabudowy – 1,1,
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% powierzchni ogólnej działki,
  - 5) suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej nie może być większa niż 70% powierzchni ogólnej działki,
6. 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 budowlane o powierzchni minimalnej 500 m<sup>2</sup>,
  - 3) dopuszcza się możliwość łączenia działek sąsiednich i ich wtórny podział na działki budowlane o powierzchni minimalnej 500 m<sup>2</sup>.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej nowowydzielanych działek:
- 1) obsługa komunikacyjna działek musi być zapewniona poprzez bezpośredni dostęp do ulic i ciągów pieszo-jezdnymi wyznaczonych w planie,
  - 2) dopuszcza się możliwość wydzielenia z terenu działki dojazdu do nowowydzielonych działek o szerokości w liniach rozgraniczających 6,0 m włączonego do ulicy lub ciągu pieszo-jezdnego wyznaczonego w planie.

8. Dla wszystkich terenów obowiązują ustalenia zawarte 21, 22, 23, 24, 25, 26, a dla terenów, na których występują lokalne ograniczenia oznaczone na rysunku planu, ustalenia zawarte w §§ 10, 13, 14, 16, 17, 18.

### § 38

1. Przeznaczenie terenu – **zabudowa produkcyjna ,składy i magazyny**.
2. Symbol literowy przeznaczenia terenu – **P 2**.
3. Zasady zagospodarowania terenu: zabudowa produkcyjna, składy, magazyny i inna wymieniona w ust. 4 pkt 2.
4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) zachowanie istniejącej zabudowy przemysłowej, składów, magazynów i usług z dopuszczeniem remontów, modernizacji , rozbudowy i wymiany,
  - 2) realizacja zabudowy w zakresie: wytwórczości, magazynów, składów, handlu hurtowego i detalicznego, usług technicznych, rzemiosła i biurowości,
  - 3) działalność produkcyjna, handlowa i usługowa nie może spowodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a rozbudowa obiektu lub zwiększenie produkcji wymagać będzie sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko,
  - 4) zagospodarowanie terenu działki musi uwzględniać zaspokojenie potrzeb parkingowych w zakresie parkowania pojazdów pracowników i użytkowników oraz pojazdów związanych z działalnością obiektu,
  - 5) obowiązuje wykonanie nasadzeń szpalerowych wzdłuż ogrodzenia działki,
  - 6) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością remontów, modernizacji, rozbudowy i wymiany o ile nie naruszy to przepisów szczególnych, lub dostosowanie istniejącej zabudowy do funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu,
  - 7) remonty, modernizacja, rozbudowa i realizacja terenowych urządzeń komunikacyjnych (dojazdów, dojeżdżających pieszych, miejsc parkingowych i placów manewrowych), o ile nie naruszy to przepisów szczególnych.
5. Obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy 7,0 m,
  - 2) maksymalna intensywność zabudowy – 1,1,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% powierzchni ogólnej działki,
  - 4) suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej nie może być większa niż 70% powierzchni ogólnej działki.
6. 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 budowlane o powierzchni minimalnej 500 m<sup>2</sup>,
  - 3) dopuszcza się możliwość łączenia działek sąsiednich i ich wtórny podział na działki budowlane o powierzchni minimalnej 500 m<sup>2</sup>.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej nowowydzielanych działek:
  - 1) obsługa komunikacyjna działek musi być zapewniona poprzez bezpośredni dostęp do ulic i ciągów pieszo-jezdnymi wyznaczonych w planie,
  - 2) dopuszcza się możliwość wydzielenia z terenu działki dojazdu do nowowydzielonych działek o szerokości w liniach rozgraniczających 6,0 m włączanego do ulicy lub ciągu pieszo-jezdnego wyznaczonego w planie.

8. Dla wszystkich terenów obowiązują ustalenia zawarte w §§ 21, 22, 23, 24, 25, 26 a dla terenów, na których występują lokalne ograniczenia oznaczone na rysunku planu, ustalenia zawarte w §§ 13, 14.

### § 39

1. Przeznaczenie terenu – **zabudowa produkcyjna ,składy i magazyny.**
2. Symbol literowy przeznaczenia terenu – **P 3.**
3. Zasady zagospodarowania terenu: zabudowa produkcyjna, skład, magazyny i inna wymieniona w ust.4 pkt.2, z dopuszczeniem realizacji funkcji mieszkalnej w formie wbudowanego lokalu mieszkalnego.
4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) zachowanie istniejącej zabudowy przemysłowej, składów, magazynów i usług z dopuszczeniem remontów, modernizacji, rozbudowy i wymiany,
  - 2) realizacja zabudowy w zakresie: wytwórczości, magazynów, składów, handlu hurtowego i detalicznego, usług technicznych, rzemiosła i biurowości oraz obsługi pojazdów, z dopuszczeniem urządzeń dystrybucji wszelkich paliw płynnych,
  - 3) działalność produkcyjna, handlowa i usługowa nie może spowodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
  - 4) zagospodarowanie terenu działki musi uwzględniać zaspokojenie potrzeb parkingowych w zakresie parkowania pojazdów pracowników i użytkowników oraz pojazdów związanych z działalnością obiektu,
  - 5) obowiązuje wykonanie nasadzeń szpalerowych wzdłuż ogrodzenia działki,
  - 6) dopuszcza się realizację funkcji mieszkalnej w formie lokalu wbudowanego w obiekt usługowy lub przemysłowy dla prowadzącego działalność lub dla dozoru, pod warunkiem utrzymania standardów środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkalnej,
  - 7) remonty, modernizacja, rozbudowa i realizacja terenowych urządzeń komunikacyjnych (dojazdów, dojść pieszych, miejsc parkingowych i placów manewrowych), o ile nie naruszy to przepisów szczególnych.
5. Obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy 7,0 m,
  - 2) maksymalna wysokość obiektów związanych z dystrybucją paliw i obsługą pojazdów – zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - 3) maksymalna intensywność zabudowy – 1,1,
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% powierzchni ogólnej działki dla części terenu położonego poza granicami WOCHK oraz nie mniejsza niż 70% dla części terenu położonego w granicach WOCHK,
  - 5) suma powierzchni zabudowanej i utwardzonej nie może być większa niż 70% powierzchni ogólnej działki dla części terenu położonego poza granicami WOCHK oraz nie większa niż 30% dla części terenu położonego w granicach WOCHK.
6. 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 budowlane o powierzchni minimalnej 500 m<sup>2</sup>,
  - 3) dopuszcza się możliwość łączenia działek sąsiednich i ich wtórny podział na działki budowlane o powierzchni minimalnej 500 m<sup>2</sup>.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej nowowydzielanych działek:
  - 1) obsługa komunikacyjna działek musi być zapewniona poprzez bezpośredni dostęp do ulic i ciągów pieszo-jezdnych wyznaczonych w planie,
  - 2) dopuszcza się możliwość wydzielenia z terenu działki dojazdu do nowowydzielonych działek o szerokości w liniach rozgraniczających 6,0 m włączonego do ulicy lub ciągu pieszo-jezdnego wyznaczonego w planie.
8. Dla terenu obowiązują ustalenia zawarte 10, 13, 21, 22, 23, 24, 25.

#### IV. Ustalenia dla terenów zabudowy usługowej

##### § 40

1. Przeznaczenie terenu – **usługi oświaty**.
2. Symbol literowy przeznaczenia terenu – **UO 1**.
3. Zasady zagospodarowania terenu: zabudowa związana z usługami oświaty (szkoły), w tym obiekty sportowe, oraz terenowe urządzenia sportowe.
4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) zachowanie istniejących obiektów szkół wraz z zabudową towarzyszącą, z dopuszczeniem remontów, modernizacji i rozbudowy,
  - 2) realizacja lub modernizacja terenowych urządzeń sportowych, z zastosowaniem na ich terenach nawierzchni bezpiecznych jak: trawa, piasek, kostka drewniana, wykładzina tartanowa itp.
  - 3) dopuszcza się realizację nowych obiektów zgodnych z przeznaczeniem terenu,
  - 4) dopuszcza się zmianę funkcji obiektu na inną z zakresu usług oświaty,
  - 5) na terenie działek usług oświaty dopuszcza się realizację kubaturowych obiektów sportowych pod warunkiem zachowania określonej powierzchni biologicznie czynnej,
  - 6) na terenie działek nr 30 i 32 (obręb 5-20-06) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i jej wykorzystanie dla określonego przeznaczenia terenu,
  - 7) dopuszcza się wyгородzenie działki kubaturowych obiektów sportowych,
  - 8) remonty, modernizacja, rozbudowa i realizacja terenowych urządzeń komunikacyjnych - dojazdów, dojeżdżających pieszych, miejsc parkingowych, z zachowaniem przepisów szczególnych.
5. Obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) przy realizacji nowych obiektów oraz rozbudowie obiektów istniejących obowiązuje stosowanie gabarytów zbliżonych do gabarytów istniejącej zabudowy,
  - 2) wysokość kubaturowych obiektów sportowych zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - 3) obowiązuje zachowanie minimum 30% powierzchni ogólnej działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
  - 4) dla terenu szkoły przy ul. Krzywej obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy – 0,5.
6. Dla wszystkich terenów obowiązują ustalenia zawarte w §§ 20, 21, 22, 23, 24, 25, a dla terenów, na których występują lokalne ograniczenia oznaczone na rysunku planu, ustalenia zawarte w §§ 13, 14, 15.

## § 41

1. Przeznaczenie terenu – **usługi oświaty**.
2. Symbol literowy przeznaczenia terenu – **UO 2**.
3. Zasady zagospodarowania terenu: zabudowa związana z usługami oświaty (przedszkola) oraz urządzenia terenowe.
4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) zachowanie istniejących obiektów przedszkoli wraz z zabudową towarzyszącą, z dopuszczeniem remontów, modernizacji i rozbudowy,
  - 2) zachowanie jako niezabudowanego terenu placów zabaw,
  - 3) realizacja lub modernizacja placów zabaw, z zastosowaniem na ich terenach nawierzchni bezpiecznych jak: trawa, piasek, kostka drewniana, wykładzina tartanowa itp.,
  - 4) dopuszcza się zmianę funkcji obiektu na inną z zakresu usług oświaty,
  - 5) remonty, modernizacja, rozbudowa i realizacja terenowych urządzeń komunikacyjnych - dojazdów, dojść pieszych, miejsc parkingowych, z zachowaniem przepisów szczególnych.
5. Obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) przy rozbudowie obiektów istniejących obowiązuje stosowanie gabarytów zbliżonych do gabarytów istniejącej zabudowy,
  - 2) obowiązuje zachowanie minimum 30% powierzchni ogólnej działki jako powierzchni biologicznie czynnej.
6. Dla wszystkich terenów obowiązują ustalenia zawarte w §§ 20, 21, 22, 23, 24, 25, a dla terenów, na których występują lokalne ograniczenia oznaczone na rysunku planu, ustalenia zawarte w §§ 14, 15.

## § 42

1. Przeznaczenie terenu – **usługi ochrony zdrowia i ochrony socjalnej**.
2. Symbol literowy przeznaczenia terenu – **UZ**.
3. Zasady zagospodarowania terenu: zabudowa związana z ochroną socjalną.
4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) zachowanie istniejącej zabudowy z dopuszczeniem remontów, modernizacji i rozbudowy,
  - 2) dopuszcza się realizację nowych obiektów zgodnych z przeznaczeniem podstawowym terenu,
  - 3) zachowanie istniejącego ukształtowania terenu,
  - 4) rewaloryzacja zabytkowego założenia ogrodowego, poprzedzona wykonaniem odrębnego opracowania dotyczącego historycznego układu parku, uwzględniająca potrzeby użytkowników obiektu,
  - 5) rozbudowa terenowych urządzeń komunikacyjnych – dojazdów, dojść i miejsc parkingowych, z zachowaniem przepisów szczególnych.
5. Obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) przy realizacji nowych obiektów oraz rozbudowie obiektów istniejących obowiązuje stosowanie gabarytów zbliżonych do gabarytów obiektów istniejących,
  - 2) obowiązuje zachowanie minimum 70% powierzchni ogólnej działki jako powierzchni biologicznie czynnej.
6. Obowiązuje zachowanie istniejących granic geodezyjnych działki, bez prawa podziału.

7. Obowiązują ustalenia zawarte w §§ 11, 12, 14, 20, 21, 22, 23, 24, 25.

#### § 43

1. Przeznaczenie terenu – **usługi sportu i rekreacji wodnej**.
2. Symbol literowy przeznaczenia terenu – **US 1**.
3. Zasady zagospodarowania terenu: zagospodarowanie terenu zgodne z jego przeznaczeniem, z dopuszczeniem obiektów kubaturowych i urządzeń terenowych związanych z usługami sportu i rekreacji.
4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) obowiązuje opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu przed przystąpieniem do realizacji inwestycji zgodnych z przeznaczeniem terenu,
  - 2) zachowanie istniejących zbiorników wodnych z dopuszczeniem ich łączenia i zmiany linii brzegowej,
  - 3) porządkowanie terenu dla dostosowania go do funkcji rekreacyjnej,
  - 4) zakaz prowadzenia prac ziemnych w sposób mogący doprowadzić do przerwania warstwy ilowej izolującej wody gruntowe od wpływów zewnętrznych,
  - 5) obowiązuje zakaz używania sprzętu motorowodnego,
  - 6) obowiązuje zakaz prowadzenia prac porządkowych mogących zanieczyścić istniejące zbiorniki wodne,
  - 7) realizacja urządzeń terenowych służących obsłudze użytkowników jak: nadbrzeża związane z rekreacją wodną, pomosty, boiska sportowe, pole biwakowe, miejsca odpoczynku,
  - 8) realizacja obiektów kubaturowych służących obsłudze użytkowników jak: szatnie, zespoły sanitarne i obiekty małej gastronomii,
  - 9) realizacja obiektów i urządzeń związanych z uprawianiem sportów wodnych jak: hangary, warsztaty, przystań, molo itp.,
  - 10) dopuszcza się realizację zaplecza hotelowego na wygrodzonym terenie,
  - 11) rozbudowa i realizacja terenowych urządzeń komunikacyjnych – dojść, dojazdów i miejsc parkingowych, o ile nie naruszy to przepisów szczególnych,
  - 12) dopuszcza się zachowanie istniejących ogródków działkowych do czasu realizacji docelowego zagospodarowania.
5. Obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalna wysokość obiektów kubaturowych służących obsłudze użytkowników – 6,0 m,
  - 2) maksymalna wysokość obiektów związanych z uprawianiem sportów wodnych – 6,0 m,
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy hotelowej 2 kondygnacje i użytkowe poddasze,
  - 4) maksymalna powierzchnia zabudowana i utwardzona nie może przekroczyć 30% powierzchni ogólnej terenu.
6. Obowiązuje zachowanie istniejących granic geodezyjnych terenu, bez prawa podziału.
7. Obowiązują ustalenia zawarte w §§ 10, 14, 17, 22, 23, 24, 25, 26.

#### § 44

1. Przeznaczenie terenu – **usługi sportu i rekreacji**.
2. Symbol literowy przeznaczenia terenu – **US 2**.

3. Zasady zagospodarowania terenu: zagospodarowanie terenu zgodne z jego przeznaczeniem, z dopuszczeniem obiektów kubaturowych i urządzeń terenowych związanych z usługami sportu i rekreacji.
4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) zachowanie istniejących obiektów i urządzeń,
  - 2) realizacja urządzeń terenowych służących obsłudze przeznaczenia podstawowego jak: boiska sportowe, korty tenisowe, urządzenia związane z jeździectwem, miejsca wypoczynku itp.,
  - 3) realizacja obiektów kubaturowych służących obsłudze użytkowników jak: szatnie, zespoły sanitarne i obiekty małej gastronomii oraz obiektów związanych z jeździectwem (stajnie, ujeżdżalnia itp.),
  - 4) dopuszcza się realizację obiektów związanych z usługami hotelowo – turystycznymi,
  - 5) rozbudowa i realizacja terenowych urządzeń komunikacyjnych – dojeżdż, dojazdów i miejsc parkingowych, o ile nie naruszy to przepisów szczególnych
  - 6) obsługa komunikacyjna terenu wg. stanu istniejącego.
5. Obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalna wysokość obiektów służących obsłudze użytkowników – 6,0 m,
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy hotelowej – 2 kondygnacje z użytkowym poddaszem,
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowana i utwardzona nie może przekroczyć 30 % powierzchni ogólnej terenu.
6. Obowiązuje zachowanie istniejących granic geodezyjnych terenu, bez prawa podziału.
7. Obowiązują ustalenia zawarte w §§ 10, 13, 14, 21, 22, 23, 24, 25, 26.

#### § 45

1. Przeznaczenie terenu – **usługi kultu religijnego**.
2. Symbol literowy przeznaczenia terenu – **Ukr**.
4. Zasady zagospodarowania terenu: zabudowa związana z obiektami kultu religijnego.
5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) zachowanie istniejących obiektów kultu religijnego wraz z zabudową towarzyszącą, z dopuszczeniem ich remontów, modernizacji i rozbudowy,
  - 2) dopuszcza się realizację nowych obiektów zgodnych przeznaczeniem terenu,
  - 3) dopuszcza się zmianę zagospodarowania terenu poprzez realizację elementów architektury ogrodowej podkreślającej przeznaczenie terenu oraz placów utwardzonych, mogących stanowić miejsce spotkań użytkowników,
  - 4) dopuszcza się remonty, modernizację, rozbudowę i realizację terenowych urządzeń komunikacyjnych - dojazdów, dojeżdż pieszych, miejsc parkingowych, o ile nie naruszy to przepisów szczególnych.
6. Obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) przy realizacji nowych obiektów i rozbudowie istniejących obowiązuje stosowanie gabarytów zbliżonych do gabarytów istniejącej zabudowy,
  - 2) obowiązuje zachowanie 60% powierzchni ogólnej działki jako powierzchni biologicznie czynnej.
7. Obowiązuje zachowanie istniejących geodezyjnych granic działek, bez prawa podziału.

8. Dla wszystkich terenów obowiązują ustalenia zawarte w §§ 21, 22, 23, 24, 25 a dla terenów, na których występują lokalne ograniczenia oznaczone na rysunku planu, ustalenia zawarte w §§ 11, 15.

#### § 46

1. Przeznaczenie terenu – **usługi komunikacyjne**.
2. Symbol literowy przeznaczenia terenu – **Uks**.
3. Zasady zagospodarowania terenu: zabudowa i urządzenia związane z dystrybucją paliw oraz zabudowa i urządzenia wymienione w ust. 4 pkt 5 i 6.
4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) zachowanie istniejącej zabudowy i urządzeń związanych z dystrybucją paliw, z dopuszczeniem remontów, modernizacji i rozbudowy,
  - 2) dopuszcza się zachowanie innej istniejącej zabudowy, z możliwością remontów, modernizacji i przebudowy,
  - 3) dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy, związaną ze zmianą funkcji na zgodną z przeznaczeniem terenu,
  - 4) dopuszcza się realizację zabudowy i urządzeń związanych z dystrybucją paliw i obsługą pojazdów,
  - 5) dopuszcza się realizację magazynów, składów i obiektów handlowych oraz parkingów,
  - 6) dopuszcza się realizację towarzyszących obiektów kubaturowych w zakresie gastronomii,
  - 7) na terenach położonych w sąsiedztwie rzeki Długiej obowiązuje realizacja urządzeń zabezpieczających wody rzeki przed zanieczyszczeniem ściekami opadowymi i technologicznymi,
  - 8) na terenie pomiędzy bocznica kolejową, ulicą Wolności (5cKDZ) i ulicą Jeżynową (Kobyłka) zachowanie istniejącego parkingu dla obsługi terenu oznaczonego symbolem US 1, z zaleceniem zorganizowania bezkolizyjnego połączenia z terenem usług sportu i rekreacji wodnej,
  - 9) na terenie wymienionym w pkt 8 obowiązuje zakaz realizacji urządzeń i obiektów wymienionych w pkt 4, 5, 6 (z wyjątkiem parkingu),
  - 10) remonty, modernizacja i realizacja terenowych urządzeń komunikacyjnych – dojazdów, dojazdów pieszych, miejsc parkingowych.
5. Obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalna wysokość obiektów wymienionych w ust. 4 pkt. 5 i 6 - 7,0 m,
  - 2) maksymalna wysokość obiektów związanych z dystrybucją paliw i obsługą pojazdów – zgodnie z przepisami szczególnymi.
6. Dla wszystkich terenów obowiązują ustalenia zawarte w §§ 21, 22, 23, 24, 25, 26 a dla terenów, na których występują lokalne ograniczenia oznaczone na rysunku planu, ustalenia zawarte w §§ 10, 13, 14, 18.

### V. Ustalenia dla terenów urządzeń infrastruktury technicznej

#### § 47

1. Przeznaczenie terenu – **urządzenia wodociągowe**.
2. Symbol literowy przeznaczenia terenu – **W**.
3. Zasady zagospodarowania terenu: zgodnie z przepisami szczególnymi.
4. Zachowanie istniejących obiektów i urządzeń w zakresie poboru wody oraz zabudowy towarzyszącej, z dopuszczeniem modernizacji i rozbudowy.

5. Obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na terenie działki własnej.
6. Dopuszcza się realizację ogrodzenia pełnego o wysokości maksymalnej 1,8 m.

#### § 48

1. Przeznaczenie terenu – **urządzenia kanalizacyjne**.
2. Symbol literowy przeznaczenia terenu – **K**.
3. Zasady zagospodarowania terenu: zgodnie z przepisami szczególnymi.
4. Zachowanie istniejących obiektów i urządzeń w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz zabudowy towarzyszącej, z dopuszczeniem modernizacji i rozbudowy.
5. Realizacja nowego obiektu przepompowni ścieków w rejonie ulic Wschodniej i Północnej.
6. Obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na terenie działki własnej.
7. Dopuszcza się realizację ogrodzenia pełnego o wysokości maksymalnej 1,8 m.

### VI. Ustalenia dla terenów zieleni

#### § 49

1. Przeznaczenie terenu – **cmentarz**.
2. Symbol literowy przeznaczenia terenu – **ZC**.
3. Zasady zagospodarowania terenu: zagospodarowanie terenu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz przepisami szczególnymi.
4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) zachowanie istniejącego cmentarza,
  - 2) dopuszcza się rozbudowę cmentarza na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem ZC 1 (zgoda Ministra Środowiska z dnia 12.08.2002. na powiększenie cmentarza),
  - 3) obowiązuje sposób zagospodarowania zgodny z przeznaczeniem terenu,
  - 4) dopuszcza się realizację obiektów towarzyszących służących obsłudze określonego przeznaczenia,
  - 5) obowiązuje zachowanie ukształtowania terenu, z dopuszczeniem zmian na obszarach, których ukształtowanie uniemożliwia realizację funkcji podstawowej,
  - 6) obowiązuje realizacja parkingu przy ul. Projektowanej,
  - 7) obsługa komunikacyjna terenu wyłącznie od ul. Projektowanej,
  - 8) dopuszcza się realizację ogrodzenia pełnego o wysokości maksymalnej 2,0 m.
5. Obowiązują ustalenia zawarte w §§ 10, 18, 21, 22, 24, 25.

#### § 50

1. Przeznaczenie terenu – **tereny leśne**.
2. Symbol literowy przeznaczenia terenu – **ZL**.
3. Zasady zagospodarowania terenu: zgodnie z przepisami szczególnymi.
4. Zachowanie istniejących terenów lasów i ich użytkowanie zgodnie z ustawą o lasach i ochronie gruntów rolnych i leśnych.
5. Zaleca się określenie w uzgodnieniu z Dyrekcją Lasów Państwowych dopuszczalnego sposobu użytkowania gruntów leśnych w celu udostępnienia ich dla ograniczonej penetracji mieszkańców miasta.

## VII. Ustalenia dla terenów wód

### § 51

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

## VIII. Ustalenia dla terenów innych

### § 52

1. Przeznaczenie terenu – **tereny urządzeń transportu kolejowego**.
2. Symbol literowy przeznaczenia terenu – **KK**.
3. Zasady zagospodarowania terenu: zgodnie z przepisami szczególnymi.
4. Zachowanie istniejących obiektów i urządzeń, z dopuszczeniem ich remontów, modernizacji i przebudowy.
5. Zaleca się docelową realizację skrzyżowań układu drogowego z układem kolejowym jako wielopoziomowe.

### § 53

1. Przeznaczenie terenu – **tereny specjalne**.
2. Symbol literowy przeznaczenia terenu – **IS**.
3. Zasady zagospodarowania terenu: zgodnie z przepisami szczególnymi.

## ROZDZIAŁ 4 ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

### I. Ustalenia ogólne w zakresie układu drogowo – ulicznego

#### § 54

Wyznacza się układ drogowo-uliczny, zapewniający powiązania o charakterze zewnętrznym oraz wewnątrz miasta pomiędzy odległymi jego rejonami:

1. Drogi ekspresowe:
  - Via Baltica oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDS,
  - Wschodnia Obwodnica Warszawy oznaczona na rysunku planu symbolem 2KDS,
- 1) nie obsługują przyległego terenu,
- 2) przeznaczone są do przemieszczania się wyłącznie pojazdów samochodowych,
- 3) krzyżują się z drogami w różnych poziomach,
- 4) wjazdy i wyjazdy są możliwe tylko na węzłach, pomiędzy którymi dopuszcza się odstępy nie mniejsze niż 3 km, dopuszcza się wyjątkowo pojedyncze odstępy i nie mniejsze niż 1,5 km,
- 5) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 50,0 m,

2. Ulica Piłsudskiego oznaczona na rysunku planu symbolem 3KDGP (w ciągu drogi nr 631 Warszawa – Struga – Nieporęt):
  - 1) dostępność drogi ograniczona, tylko na skrzyżowaniach z ulicami: Szwoleżerów, Wyszyńskiego, Marecką, Długą,
  - 2) dopuszcza się wyłączenie na „prawe skręty” ciągu ulic Mazurska-Powstańców i ul. Wiejskiej,
  - 3) nie dopuszcza się zjazdów,
  - 4) odstępy między skrzyżowaniami nie mniejsze niż 1000 m, dopuszcza się wyjątkowo 600m,
  - 5) szerokość w liniach rozgraniczających ca 50,0 m.
3. Ulice: Wyszyńskiego oznaczona na rysunku planu symbolem 4aKDG oraz Piłsudskiego oznaczona na rysunku planu symbolem 4bKDG (w ciągu drogi nr 634 Warszawa – Wołomin – Tłuszcz):
  - 1) dostępność drogi ograniczona tylko na skrzyżowaniach z ulicami: Waryńskiego, Kolejową, Poniatowskiego 23 KDL, Projektowaną 74KDD, Poniatowskiego 6KDZ (przedłużenie ul. Napoleona w Kobylce),
  - 2) dopuszcza się włączenie na „prawe skręty” ulic: Armii Ludowej, Staszica, Paderewskiego, Literackiej, Projektowanej 99KDD, Projektowanej 143KDD,
  - 3) należy ograniczać liczbę zjazdów, dojazdy do posesji od dróg niższej klasy,
  - 4) szerokość w liniach rozgraniczających min. 35,0 m.

#### § 55

Dla dróg ekspresowych: Via Baltica (1KDS) i Wschodniej Obwodnicy Warszawy (2KDS) określa się na rysunku planu linie rozgraniczające, które mogą ulec zmianom w dostosowaniu do przyjętych rozwiązań w dalszych fazach projektowych. Dotyczy to również rejonu węzła krzyżujących się dróg: WOW (2KDS), Piłsudskiego (3KDGP) i Wyszyńskiego (4aKDG).

#### § 56

1. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych do dróg i ulic wymienionych w § 54 winna być zapewniona od dróg serwisowych, lokalnych lub dojazdowych.
2. O ewentualnej dostępności do ww. dróg decydują wyłącznie właściciele zarządcy dróg.

#### § 57

Dla obsługi istniejącego i nowego zainwestowania wyznacza się układ ulic, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1. Ulice oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ:
  - 1) odstępy między skrzyżowaniami nie mniejsze niż 300 m, 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. 20,0 m dla przekroju jednojezdniowego, min. 30,0m dla przekroju dwujezdniowego.
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) szerokość w liniach rozgraniczających min. 12,0 m.
3. Ulice oznaczone na rysunku planu symbolami KDD:
  - 1) dostępność jezdni nie ograniczona,
  - 2) parkowanie możliwe wzdłuż krawędzi jezdni lub w ogólnodostępnych zatokach parkingowych,
  - 3) szerokość w liniach rozgraniczających min. 10,0 m.
4. Ulice oznaczone na rysunku planu symbolem KDPJ:
  - 1) dostępność jezdni nie ograniczona,
  - 2) brak wyodrębnionego chodnika,
  - 3) obowiązuje zasada „ruchu uspokojonego”,
  - 4) szerokość w liniach rozgraniczających min. 6,0 m.

#### § 58

1. W wyjątkowych przypadkach, uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem, dopuszcza się przyjęcie mniejszej szerokości w liniach rozgraniczających niż określona dla ulic wymienionych w § 57, w uzgodnieniu z zarządcą drogi.
2. Dopuszcza się zmianę szerokości w liniach rozgraniczających wynikającą z projektów budowlanych drogi, w uzgodnieniu z zarządcą drogi bez obowiązku zmiany planu.

#### § 59

Ciągi piesze oznaczone na rysunku planu symbolem KDP prowadzą wyłącznie ruch pieszy.

#### § 60

W zakresie komunikacji rowerowej:

1. Realizacja ścieżek rowerowych oznaczonych na rysunku planu w liniach rozgraniczających dróg i ulic oraz w terenach o innym użytkowaniu.
2. Dopuszczenie prowadzenia ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających pozostałych ulic w miarę występujących potrzeb.

#### § 61

W zakresie komunikacji zbiorowej:

obsługa miasta odbywa się poprzez:

- 1) komunikację kolejową z przystankiem osobowym „Bankowa” i stacją „Zielonka”,
- 2) komunikację autobusową.

#### § 62

1. 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.

2. Dopuszcza się możliwość budowy parkingów podziemnych pod terenami o innym przeznaczeniu (np. pod boiskami, terenami zielonymi itp.) pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych.

#### § 63

Zaleca się wprowadzanie nasadzeń szpalerów drzew w liniach rozgraniczających dróg i ulic w miarę istniejących możliwości terenowych.

### II. Ustalenia szczegółowe dla terenów ciągów komunikacyjnych

#### § 64

Podane w ustaleniach szczegółowych dla dróg zróżnicowane szerokości w liniach rozgraniczających dostosowane są do istniejących warunków terenowych i istniejącego uzbrojenia inżynierskiego.

#### § 65

Ustalenia szczegółowe dla terenów dróg o funkcjach wg § 54 ust. 1

1. 1KDS - Via Baltica, odcinek w granicach obszaru planu – szerokość w liniach rozgraniczających 60,0 m,
2. 2KDS – Wschodnia Obwodnica Warszawy, odcinek w granicach obszaru planu – szerokość w liniach rozgraniczających 50,0 ÷ 80,0 m.

#### § 66

Ustalenia szczegółowe dla terenu ulicy o funkcji wg § 54 ust. 2

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

#### § 67

Ustalenia szczegółowe dla terenów ulic o funkcjach wg § 54 ust. 3

1. 4aKDG – ulica Wyszyńskiego (droga nr 634), odcinek w granicach obszaru planu – szerokość w liniach rozgraniczających 35,0 – 51,0 m,
2. 4bKDG – ulica Poniatowskiego (droga nr 634), odcinek w granicach obszaru planu – szerokość w liniach rozgraniczających 39,0 – 53,0 m.

#### § 68

Ustalenia szczegółowe dla terenów ulic o funkcjach wg § 57 ust. 1

1. 5aKDZ - ul. Marecka – szerokość w liniach rozgraniczających 15,5÷24,0 m,
2. 5bKDZ - ul. Lipowa - szerokość w liniach rozgraniczających 17,0÷24,0 m,
3. 5cKDZ - ul. Wolności – szerokość w liniach rozgraniczających 14,0÷20,0 m,
4. 5dKDZ - ul. Spacerowa (w Kobyłce) – szerokość w liniach rozgraniczających ~20,0 m,
5. 6KDZ - ul. Poniatowskiego (przedłużenie ul. Napoleona z terenu Kobyłki) - szerokość w liniach rozgraniczających 25,0÷30,0 m,
6. 8KDZ - ul. Inżynierska (poza obszarem centrum) - szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 – 19,0 m,
7. 10KDZ - ul. Wojska Polskiego (odc. rejon ul. Wyszyńskiego – rejon ul. Bankowej) - szerokość w liniach rozgraniczających 15,5÷22,0 m.

## § 69

Ustalenia szczegółowe dla terenów ulic o funkcjach wg § 57 ust. 2

1. 5KDL -ul. Wolności, odc. ul. Długa - ~ 80 m na wschód - szerokość w liniach rozgraniczających 12,0÷13,0m;
2. 9KDL -ul. Różana – szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m,
3. 12KDL -ul. Bankowa – szerokość w liniach rozgraniczających 12,0÷17,0 m,
4. 13KDL -ul. Brzozy-Brzeziny szerokość w liniach rozgraniczających 10,0÷14,0 m,
5. 14KDL -ul. Brzozowa – szerokość w liniach rozgraniczających 11,0÷13,0 m,
6. 15KDL -ul. Focha – szerokość w liniach rozgraniczających ~12,0 – 12,5 m,
7. 16KDL -ul. Armii Ludowej – szerokość w liniach rozgraniczających 10,0÷13,5 m,
8. 17KDL -ul. Waryńskiego, odc. ul. Wyszyńskiego – ul. Bankowa - szerokość w liniach rozgraniczających 12,0÷18,0 m,
9. 18KDL -ul. Paderewskiego – szerokość w liniach rozgraniczających 12,0÷18,0 m,
10. 20KDL -ul. Chopina - szerokość w liniach rozgraniczających 12,0÷15,0 m,
11. 21KDL -ul. Staszica - szerokość w liniach rozgraniczających 10,0÷12,0 m,
12. 22KDL -ul. Literacka - szerokość w liniach rozgraniczających 13,0÷14,5 m,
13. 23KDL -ul. Poniatowskiego, odc. ul. Wyszyńskiego – ul. Sienkiewicza – szerokość w liniach rozgraniczających 11,0 ÷ 13,0 m,
14. 24KDL -ul. Kilińskiego - szerokość w liniach rozgraniczających 15,0÷16,5 m,
15. 25KDL -ul. Mickiewicza - szerokość w liniach rozgraniczających 11,0÷15,0 m,
16. 26KDL -ul. Sienkiewicza - szerokość w liniach rozgraniczających 10,0÷12,0 m,
17. 28KDL -ul. Ossowska – szerokość w liniach rozgraniczających 10,0÷13,0 m,
18. 30KDL -ul. Krótka – szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m,
19. 31KDL -ul. Krzywa, odc. ul. Wesoła – ul. Krótka – szerokość w liniach rozgraniczających 13,5÷19,0 m,
20. 33KDL -ul. Podleśna – szerokość w liniach rozgraniczających 11,0÷17,0 m,
21. 34KDL -ul. Prosta – szerokość w liniach rozgraniczających 10,0÷15,5 m,
22. 35KDL -ul. Długa – szerokość w liniach rozgraniczających 12,0÷18,0 m,
23. 37KDL -ul. Kościuszki – szerokość w liniach rozgraniczających 14,0 m,
24. 242KDL -ul. Powstańców – szerokość w liniach rozgraniczających 11,0÷24,0 m,
25. 43KDL -ul. Dąbrowskiego – szerokość w liniach rozgraniczających 12,0÷16,0 m,
26. 44KDL -ul. Projektowana (rejon ul. Obrońców Warszawy) – szerokość w liniach rozgraniczających ~12,0 m,
27. 45KDL -ul. Mazurska – szerokość w liniach rozgraniczających 12,0÷14,0 m,
28. 46KDL -ul. Kaszubska – szerokość w liniach rozgraniczających 10,0÷12,0 m,
29. 47KDL -ul. Ceglana – szerokość w liniach rozgraniczających 10,0÷14,0 m,
30. 48KDL -ul. Pustelnicka – szerokość w liniach rozgraniczających 12,0÷14,0 m,
31. 49KDL -ul. Drewnicka, odc. ul. Marecka – ul. Wiejska - szerokość w liniach rozgraniczających ~12,0 m,
32. 50KDL -ul. Wiejska - szerokość w liniach rozgraniczających 12,5÷16,0m;
33. 52KDL -ul. Projektowana (Kobyłak) - szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m,
34. 53KDL -ul. Projektowana, (Kobyłak) - szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m,
35. 54KDL - ul. Projektowana, (przedłużenie ul. Słowackiego w kier. wsch.) – szerokość w liniach rozgraniczających 10,0÷12,0 m,

- 36. 55KDL - ul. Projektowana, (przedłużenie ul. Bankowej na zachód) - szerokość w liniach rozgraniczających 12,0÷17,0 m,
- 37. 57KDL - ul. Warmińska - szerokość w liniach rozgraniczających 10,5÷12,5 m,
- 38. 64KDL - ul. Kopernika – szerokość w liniach rozgraniczających 10,0÷13,5 m,
- 39. 65KDL - ul. Kołtątaja – szerokość w liniach rozgraniczających 8,0÷14,0 m,
- 40. 68KDL - ul. Wilsona – szerokość w liniach rozgraniczających 10,0÷12,5 m,
- 41. 72KDL - ul. Armii Krajowej, odc. ul. Wojska Polskiego – ul. Armii Ludowej – szerokość w liniach rozgraniczających 12,0÷16,5 m.

#### § 70

Ustalenia szczegółowe dla terenów ulic o funkcjach wg § 57 ust. 3

- 1. 5KDD - ul. Wolności, odc. ul. Szczęśliwa - ~ 100 m na zach. (rejon posesji nr 5) - szerokość w liniach rozgraniczających ~12,0 m,
- 2. 7KDD - ul. Leśna (odc. ul. Sienkiewicza – ul. Wyszyńskiego)– szerokość w liniach rozgraniczających 12,0÷16,0 m,
- 3. 10KDD - ul. Wojska Polskiego (rejon ul. Bankowa – granica miasta) - szerokość w liniach rozgraniczających ~12,0 m,
- 4. 17KDD - ul. Waryńskiego, odc. ul. Bankowa – tereny PKP - szerokość w liniach rozgraniczających ~8,0 m,
- 5. 19KDD - ul. 1-go Maja - szerokość w liniach rozgraniczających ~12,0 m,
- 6. 29KDD - ul. Łukasińskiego, odc. ul. Sienkiewicza – ul. Kilińskiego - szerokość w liniach rozgraniczających 10,0÷12,5 m,
- 7. 31KDD - ul. Krzywa (odc. ul. Krótka – rejon ul. 31KDPJ) - szerokość w liniach rozgraniczających 19,0÷22,0 m,
- 8. 32KDD - ul. Wesoła - szerokość w liniach rozgraniczających 11,0÷12,0 m,
- 9. 36KDD - ul. Młodzieżowa - szerokość w liniach rozgraniczających ~ 11,0 m,
- 10. 38KDD - ul. Projektowana (rejon ul. Długiej) - szerokość w liniach rozgraniczających ~ 8,0 m,
- 11. 39KDD - ul. Projektowana (rejon ul. Długiej) - szerokość w liniach rozgraniczających ~ 8,0 m,
- 12. 40KDD - ul. Projektowana (rejon ul. Długiej) - szerokość w liniach rozgraniczających ~7,5 m,
- 13. 41KDD - ul. Nauczycielska - szerokość w liniach rozgraniczających ~13,0 m,
- 14. 49KDD - ul. Drewnicka (odc. zachodnia granica ulicy – ul. Wiejska) - szerokość w liniach rozgraniczających 9,0÷12,0 m,
- 15. 51KDD - ul. Projektowana (rejon ul. Długiej) – szerokość w liniach rozgraniczających 9,0÷10,0 m,
- 16. 56KDD - ul. Projektowana (rejon ul. Długiej) – szerokość w liniach rozgraniczających 7,5÷9,0 m,
- 17. 58KDD - ul. Kujawska – szerokość w liniach rozgraniczających 9,0÷10,0 m,
- 18. 59KDD - ul. Graniczna – szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 – 15,0 m,
- 19. 60KDD - ul. Dolna – szerokość w liniach rozgraniczających 12,0÷15,0 m,
- 20. 61KDD - ul. Letnia – szerokość w liniach rozgraniczających 9,0÷10,5 m,
- 21. 62KDD - ul. Dziennikarska – szerokość w liniach rozgraniczających 9,0÷20,0 m,
- 22. 66KDD - ul. Ks. J. Skorupki, odc. ul. Staszica – rejon ul. Bajkowskiego – szerokość w liniach rozgraniczających 11,0÷17,0 m,
- 23. 67KDD - ul. Projektowana (rejon ul. Długiej) – szerokość w liniach rozgraniczających ~8,0 m,
- 24. 69KDD - ul. Wrzosowa – szerokość w liniach rozgraniczających 8,0÷16,5 m,
- 25. 70KDD - ul. Okrzei – szerokość w liniach rozgraniczających 8,5÷14,0 m,

26. 71KDD - ul. 11-go Listopada – szerokość w liniach rozgraniczających 10,5÷12,5 m,
27. 73KDD - ul. Kresowa – szerokość w liniach rozgraniczających 8,0÷17,0 m,
28. 74KDD - ul. Projektowana (rejon ul. Wyszyńskiego) – szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,
29. 75KDD - ul. Projektowana (rejon ul. Kresowej) – szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,
30. 78KDD - ul. Projektowana (rejon ul. Pustelnickiej) – szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,
31. 79KDD - ul. Zachodnia – szerokość w liniach rozgraniczających 10,0÷11,0 m,
32. 80KDD - ul. Obrońców Warszawy – szerokość w liniach rozgraniczających ~ 10,0 m,
33. 81KDD - ul. Saperów – szerokość w liniach rozgraniczających 10,0÷12,0 m,
34. 82KDD - ul. Gdyńska – szerokość w liniach rozgraniczających 9,5÷12,0 m,
35. 83KDD - ul. Zaciszna – szerokość w liniach rozgraniczających 9,0÷12,0 m,
36. 84KDD - ul. Zagłoby – szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,
37. 85KDD - ul. Pomorska – szerokość w liniach rozgraniczających 10,5 - 12,0 m,
38. 86KDD - ul. Przesmyk – szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 – 9,0 m,
39. 87KDD - ul. Górna – szerokość w liniach rozgraniczających ~9,0 m,
40. 88KDD - ul. Wspólna – szerokość w liniach rozgraniczających ~10,0 m,
41. 89KDD - ul. Żabia – szerokość w liniach rozgraniczających 12,5÷17,0 m,
42. 92KDD - ul. Projektowana (rejon ul. Powstańców) – szerokość w liniach rozgraniczających ~13,0 m,
43. 93KDD - ul. Sowińskiego – szerokość w liniach rozgraniczających ~10,0 m,
44. 94KDD - ul. Sobieskiego – szerokość w liniach rozgraniczających 8,0÷12,0 m,
45. 96KDD - ul. Projektowana, odc. ul. Lipowa – ul. Wolności – szerokość w liniach rozgraniczających ~8,5 m,
46. 97KDD - ul. Szczęśliwa – szerokość w liniach rozgraniczających 9,5÷11,0 m,
47. 98KDD - ul. Przemysłowa – szerokość w liniach rozgraniczających ~19,5 m,
48. 99KDD - ul. Projektowana (rejon ul. Wschodniej) szerokość w liniach rozgraniczających ~8,0 – 10,0 m,
49. 100KDD - ul. Polna – szerokość w liniach rozgraniczających 8,0÷10,0 m,
50. 101KDD - ul. Mazowiecka – szerokość w liniach rozgraniczających 8,0÷9,0 m,
51. 102KDD - ul. Ogrodowa – szerokość w liniach rozgraniczających 10,0÷12,5 m,
52. 104KDD - ul. Zaułek – szerokość w liniach rozgraniczających 8,5÷10,5 m,
53. 105KDD - ul. Projektowana (Kobylak) - szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,
54. 106KDD - ul. P. Skargi – szerokość w liniach rozgraniczających ~10,0 m,
55. 107KDD - ul. Tuwima – szerokość w liniach rozgraniczających ~10,0 m,
56. 108KDD - ul. Zapolskiej, odc. ul. Leśna – ul. Chopina - szerokość w liniach rozgraniczających ~10,0 m,
57. 109KDD - ul. Projektowana (rejon ul. Zapolskiej) – szerokość w liniach rozgraniczających ~12,0 m,
58. 110KDD - ul. Asnyka – szerokość w liniach rozgraniczających 10,0÷12,5 m,
59. 112KDD - ul. Kraszewskiego – szerokość w liniach rozgraniczających ~9,0 m,
60. 113KDD - ul. Kosynierów – szerokość w liniach rozgraniczających 8,0÷11,0 m,
61. 114KDD - ul. Fredry – szerokość w liniach rozgraniczających ~10,0 m,
62. 115KDD - ul. Żwirki i Wigury – szerokość w liniach rozgraniczających 9,5÷11,5 m,

63. 116KDD - ul. Kochanowskiego – szerokość w liniach rozgraniczających 8,0÷10,0 m,
64. 117KDD - ul. Szkolna – szerokość w liniach rozgraniczających 8,0÷9,0 m,
65. 119KDD - ul. Kasztanowa – szerokość w liniach rozgraniczających ~10,0 m,
66. 121KDD - ul. Rolna (rejon terenów PKP – ul. Wrzosowa) – szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 – 12,0 m,
67. 122KDD - ul. Przylesie – szerokość w liniach rozgraniczających 11,0÷14,0 m,
68. 123KDD - ul. Rembertowska – szerokość w liniach rozgraniczających 10,0÷12,0 m,
69. 134KDD - ul. Rencistów – szerokość w liniach rozgraniczających 8,0÷10,0 m,
70. 135KDD - ul. Słoneczna – szerokość w liniach rozgraniczających 8,0÷8,5 m,
71. 136KDD - ul. Wschodnia – szerokość w liniach rozgraniczających 7,5÷10,0 m,
72. 137KDD - ul. Projektowana (Kobylak) - szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,
73. 139KDD - ul. Turowska – szerokość w liniach rozgraniczających 8,0÷10,0 m,
74. 140KDD - ul. Moniuszki – szerokość w liniach rozgraniczających ~10,0 m,
75. 142KDD - ul. Projektowana (Kobylak) – szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,
76. 143KDD - ul. Projektowana, odc. ul. Wojska Polskiego – ul. Wyszyńskiego szerokość w liniach rozgraniczających 10,0÷11,5 m,
77. 144KDD - ul. Projektowana (rejon ul. Długiej) – szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m,
78. 146KDD - ul. Projektowana (rejon terenów PKP i ul. Waryńskiego) – szerokość w liniach rozgraniczających ~ 8,0 m,
79. 147KDD - ul. Projektowana (rejon ul. Bankowej i ul. Bankowej) – szerokość w liniach rozgraniczających ~ 8,5 m,
80. 200KDD - ul. Projektowana (Kobylak) – szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,
81. 201KDD - ul. Projektowana (Kobylak) – szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,
82. 202KDD - ul. Projektowana (Kobylak) – szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m;
83. 203KDD - ul. Projektowana (Kobylak) – szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,
84. 228KDD - ul. Bajkowskiego – szerokość w liniach rozgraniczających ~8,0 m,
85. 230KDD - ul. Czwartaków – szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m.

#### § 71

Ustalenia szczegółowe dla terenów ulic o funkcjach wg § 57 ust. 4

1. 7KDPJ - ul. Leśna, odc. ul. Chopina – ul. Sienkiewicza - szerokość w liniach rozgraniczających 6,0÷10,0 m,
2. 7aKDPJ - ul. Leśna, odc. ul. Wyszyńskiego – ul. Armii Krajowej - szerokość w liniach rozgraniczających 6,0÷13,0 m,
3. 17KDPJ - ul. Waryńskiego (odc. wzdłuż terenów PKP) - szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m,
4. 29KDPJ - ul. Łukasińskiego, odc. ul. Kilińskiego – 50 m na południe - szerokość w liniach rozgraniczających ~6,0 m,
5. 31KDPJ - ul. Krzywa (odc. ul. Krzywa – ca 50,0 m na zachód) - szerokość w liniach rozgraniczających ~6,0 m,

6. 49KDPJ - ul. Drewnicka (w rejonie posesji nr.19)- szerokość w liniach rozgraniczających ~6,0 m,
7. 66KDPJ - ul. Ks. J. Skorupki (odc. rejon ul. Janikowskiego – ul. Poniatowskiego) - szerokość w liniach rozgraniczających ~7,5 m,
8. 76KDPJ - ul. Projektowana (rejon ul. Piłsudskiego) - szerokość w liniach rozgraniczających ~4,0 m,
9. 90KDPJ - ul. Nadrzeczna (odc. ul. Piłsudskiego – ul. Baśniowa) - szerokość w liniach rozgraniczających 6,0÷19,0 m,
10. 91KDPJ - ul. Baśniowa - szerokość w liniach rozgraniczających 7,5÷14,0 m,
11. 92KDPJ - ul. Projektowana (rejon ul. Nadrzecznej) - szerokość w liniach rozgraniczających 7,5÷9,5 m,
12. 95KDPJ - ul. Chodkiewicza - szerokość w liniach rozgraniczających 7,0÷8,0 m,
13. 103KDPJ - ul. Cicha - szerokość w liniach rozgraniczających 7,5÷9,0 m,
14. 108KDPJ - ul. Zapolskiej (odc. ul. Chopina – rejon ul. 108KDD) - szerokość w liniach rozgraniczających 5,5÷6,5 m,
15. 118KDPJ - ul. Buczka - szerokość w liniach rozgraniczających 7,0÷8,5 m,
16. 120KDPJ - ul. Leszczynowa - szerokość w liniach rozgraniczających 8,0÷11,5 m,
17. 121KDPJ - ul. Rolna (odc. ul. Wrzosowa – ul. Wojska Polskiego)- szerokość w liniach rozgraniczających ~7,0 m,
18. 124KDPJ - ul. Tenisowa - szerokość w liniach rozgraniczających 7,5÷9,0 m,
19. 125KDPJ - ul. Piłkarska - szerokość w liniach rozgraniczających ~7,5 m,
20. 126KDPJ - ul. Poziomkowa - szerokość w liniach rozgraniczających 7,0÷10,0 m,
21. 127KDPJ - ul. Maratończyków – szerokość w liniach rozgr. 25,0÷32,0 m,
22. 128KDPJ - ul. Sprinterska - szerokość w liniach rozgraniczających 9,0÷11,5 m,
23. 129KDPJ - ul. Jarzębinowa - szerokość w liniach rozgraniczających 7,5÷12,0 m,
24. 130KDPJ - ul. Malinowa - szerokość w liniach rozgraniczających ~7,5 m,
25. 131KDPJ - ul. Jagodowa – szerokość w liniach rozgraniczających ~7,5 m,
26. 132KDPJ - ul. Olimpijska - szerokość w liniach rozgraniczających 7,5÷11,0 m,
27. 138KDPJ - ul. Północna - szerokość w liniach rozgraniczających ~8,0 m,
28. 141KDPJ - ul. ul. Korczaka – szerokość w liniach rozgraniczających 5,5 m,
29. 145KDPJ - ul. Projektowana (rejon ul. Pustelnickiej) - szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m,
30. 198KDPJ - ul. Projektowana (rejon ul. Polnej) - szerokość w liniach rozgr. ~6,0 m,
31. 205KDPJ - ul. Radiowa - szerokość w liniach rozgraniczających 6,0÷6,5 m,
32. 207KDPJ - ul. Wiosenna - szerokość w liniach rozgraniczających 4,5÷5,0 m,
33. 208KDPJ - ul. Projektowana (rejon ul. Polnej) - szerokość w liniach rozgr. ~8,0 m,
34. 209KDPJ - ul. Mała - szerokość w liniach rozgraniczających ~6,0 m,
35. 210KDPJ - ul. Kwiatowa - szerokość w liniach rozgraniczających 7,0÷10,0 m,
36. 211KDPJ - ul. Projektowana (Kobylak) - szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m,
37. 212KDPJ - ul. Konopnickiej - szerokość w liniach rozgraniczających ~5,0 m,
38. 213KDPJ - ul. Rzeczna - szerokość w liniach rozgraniczających 7,0÷7,5 m,
39. 214KDPJ - ul. Obrońców Westerplatte (odc. rzeka Długa – ul. Powstańców)- szerokość w liniach rozgr. 6,0÷13,5 m,
40. 215KDPJ - ul. Syreny - szerokość w liniach rozgraniczających 7,0÷8,0 m,
41. 216KDPJ - ul. Traugutta - szerokość w liniach rozgraniczających 6,0÷8,0 m,
42. 217KDPJ - ul. Bema - szerokość w liniach rozgraniczających 6,0÷7,0 m,
43. 222KDPJ - ul. Mostowa - szerokość w liniach rozgraniczających 5,0÷7,0 m,

44. 225KDPJ - ul. Projektowana (rejon ul. Dziennikarskiej) - szerokość w liniach rozgraniczających ~6,0 m,
45. 232KDPJ - ul. Jesionowa - szerokość w liniach rozgraniczających ~6,0 m,
46. 235KDPJ - ul. Akacyjowa - szerokość w liniach rozgraniczających 4,5÷8,0 m,
47. 236KDPJ - ul. Klonowa - szerokość w liniach rozgraniczających 8,0÷9,0 m,
48. 247KDPJ - ul. Projektowana (rejon ul. Ossowskiej) – szerokość w liniach rozgraniczających 6,5 – 8,5 m,
49. 248KDPJ - ul. Projektowana (rejon ul. Ossowskiej) – szerokość w liniach rozgraniczających 5,5÷12,0 m,
50. 249KDPJ - ul. Małcużyńskiego – szerokość w liniach rozgraniczających ~10,0 m,
51. 250KDPJ - ul. Wąska - szerokość w liniach rozgraniczających ~8,0 m,
52. 251KDPJ - ul. Orla - szerokość w liniach rozgraniczających 7,0÷8,0 m,
53. 252KDPJ - ul. Reja – szerokość w liniach rozgraniczających 2,5÷4,0 m,
54. 253KDPJ - ul. Projektowana (Kobylak) - szerokość w liniach rozgraniczających 7,0÷12,0 m.

#### § 72

Ustalenia szczegółowe dla terenów o funkcjach wg § 59

1. 90KDP - ul. Nadrzeczna (odc. ul. Baśniowa – ul. Kościuszki) - szerokość w liniach rozgraniczających 4,0÷12,0 m,
2. 214KDP - ul. Obrońców Westerplatte (odc. rzeka Długa – ul. Marecka) - szerokość w liniach rozgraniczających ~4,0 m,
3. 248KDP - ul. Projektowana - szerokość w liniach rozgraniczających 4,0 m,
4. 253KDP - ul. Projektowana (Kobylak) – szerokość w liniach rozgraniczających 4,0 m,
5. 254KDP - ul. Projektowana (rejon ul. Rencistów) - szerokość w liniach rozgraniczających 7,0 m.

### ROZDZIAŁ 5 ZASADY UZBROJENIA TERENU I ROZWIĄZAŃ W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

#### § 73

**Zasady uzbrojenia terenu:**

- 1) obowiązuje zasada obsługi istniejącego i nowego zainwestowania z zastosowaniem centralnych miejskich systemów infrastruktury technicznej, opartych na istniejących i projektowanych zbiorczych przewodach magistralnych oraz sieci rozdzielczej,
- 2) obowiązuje zasada prowadzenia przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic istniejących i projektowanych,
- 3) dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach prowadzenie przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających ulic,
- 4) przewiduje się możliwość modernizacji i sukcesywnej przebudowy istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę nowych jej elementów w miarę występowania potrzeb związanych z zabudową terenu,
- 5) obowiązuje systematyczne przeprowadzanie okresowych przeglądów urządzeń infrastruktury technicznej i zapewnienie ich właściwego stanu techniczno-eksploatacyjnego poprzez wykonywanie niezbędnych remontów i napraw,

- 6) obowiązuje nakaz ograniczonego użytkowanie terenów w obrębie obowiązujących stref ochronnych,
- 7) 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.

## § 74

### **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 dla celów technologicznych dużych zakładów produkcyjnych z ujęć własnych w przypadku uzasadnionych potrzeb,
  - 3) w wodę do celów gospodarczych i porządkowych z istniejących i realizowanych ujęć własnych.
2. Obowiązuje:
  - 1) zachowanie istniejących ujęć wody dla wodociągu miejskiego z dopuszczeniem ich rozbudowy i modernizacji,
  - 2) zachowanie istniejącego ujęcia wody oligoceńskiej przy ul. Wilsona,
  - 3) zachowanie istniejących układów przewodów miejskiej sieci wodociągowej, z możliwością ich przebudowy,
  - 4) realizacja nowych przewodów miejskiej sieci wodociągowej.
3. Obowiązuje zakaz realizacji obiektów wodochłonnych, dla których wielkość zużycia wody mogłaby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wody.
4. Obowiązuje podjęcie odpowiednich działań w celu ustalenia strefy ochrony sanitarnej wokół ujęcia wody oligoceńskiej.

## § 75

### **Odprowadzenie ścieków sanitarnych i ścieków deszczowych:**

1. Określa się następujące rozwiązania z zakresu odprowadzenia ścieków sanitarnych:
  - 1) skanalizowanie obszaru systemem kanalizacji podciśnieniowo – grawitacyjnej i odprowadzanie ścieków sanitarnych poprzez istniejący kolektor P-1 do układu kanalizacji miasta Żąbki połączonego z systemem kanalizacji warszawskiej, odprowadzającego ścieki do oczyszczalni ścieków „Czajka”,
  - 2) zachowanie istniejącej oczyszczalni ścieków dla osiedla „Wolności”, z obowiązkiem utrzymania strefy wolnej od zabudowy w odległości 15,0 m od granicy działki,
  - 3) zachowanie, rozbudowa i modernizacja istniejących przepompowni ścieków, z obowiązkiem utrzymania strefy wolnej od zabudowy w odległości 15,0 m od granic działki,
  - 4) realizacja pompowni ścieków w rejonie skrzyżowania ulic Wschodniej i Północnej, z obowiązkiem zachowania strefy wolnej od zabudowy w odległości 5,0 m od granic działki, przy lokalizowaniu komór zbiorczych na przewodach kanalizacyjnych,
  - 5) zachowanie istniejącego układu przewodów miejskiej sieci kanalizacyjnej, z możliwością ich przebudowy,

- 6) realizacja nowego układu przewodów miejskiej sieci kanalizacyjnej.
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. Dopuszcza się inne rozwiązania systemu odprowadzania ścieków sanitarnych niż wymienione w ust. 1, z możliwością realizacji miejskich oczyszczalni ścieków.
5. Określa się, że sposób podczyszczania i odprowadzania do kanalizacji miejskiej ścieków technologicznych winien być indywidualnie uzgadniany z gestorem systemu.
6. Określa się następujące rozwiązania z zakresu odprowadzania ścieków deszczowych:
  - 1) odprowadzanie ścieków z podstawowego układu ulic oraz z terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej przylegającej do tego układu, poprzez system krytej kanalizacji deszczowej do rowu Magenta i dalej do rzeki Długiej lub bezpośrednio do rzeki Długiej,
  - 2) obowiązuje podczyszczenie ścieków, przed ich wpuszczeniem do w/w odbiorników, w podziemnych osadnikach i separatorach produktów ropopochodnych usytuowanych w liniach rozgraniczających ulic,
  - 3) zachowanie istniejącego układu przewodów miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, z możliwością ich przebudowy,
  - 4) realizacja układu przewodów miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
  - 5) dopuszcza się odprowadzenie ścieków z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do gruntu we własnym zakresie,
  - 6) 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.
7. Obowiązuje utrzymanie we właściwym stanie techniczno-eksploatacyjnym koryt cieków wodnych, stanowiących odbiorniki ścieków deszczowych.

## § 76

### **Zaopatrzenie w gaz:**

1. Stosownie do aktualnych zapisów ustawy Prawo Energetyczne przyjmuje się, że pełne zaopatrzenie w gaz obszaru miasta nastąpi po rozbudowie sieci przesyłowej i rozdzielczej według planu gazyfikacji miasta opracowanego w porozumieniu z Oddziałem Mazowieckiego Zakładu Gazowniczego – Gazownia Warszawska.
2. Określa się następujące rozwiązania w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - 1) zaopatrzenie w gaz przewodowy średniego ciśnienia poprzez reduktory domowe obniżające ciśnienie ze średniego na niskie, ze stacji redukcyjno-pomiarowej „Ząbki”, zlokalizowanej poza obszarem planu,
  - 2) możliwość pokrycia potrzeb na gaz do celów przygotowywania posiłków, ciepłej wody oraz ogrzewania pomieszczeń,
  - 3) zachowanie, rozbudowa, przebudowa i realizacja sieci rozdzielczej,

- 4) spełnienie następujących warunków:
  - dostawa gazu jest możliwa o ile będzie zawarte porozumienie pomiędzy dostawcą gazu a odbiorcą,
  - warunki jakim powinny odpowiadać nowo realizowane sieci gazowe i usytuowanie wokół nich obiektów terenowych określa aktualne rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30.07.2001 (Dz.U. z 2001r., Nr 97, poz. 1055),
  - 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.
3. Dalsza gazyfikacja obszaru będzie możliwa po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostawa gazu dla Przedsiębiorstwa Gazowniczego.
4. Podczas prowadzenia prac modernizacyjnych dróg należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody.

Gazociągi, które w wyniku modernizacji ulic znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy.
5. Obowiązuje zachowanie istniejącego przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 PN 6,3 MPa relacji Rembelszczyzna – Wronów.
6. Dla lokalizacji obiektów budowlanych w sąsiedztwie gazociągu obowiązuje:
  - 1) dla gazociągów zrealizowanych przed dniem 12.12.2001r. przepisy Rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14.11.1995r. (Dz.U. z 1995r., Nr 139),
  - 2) dla gazociągów zrealizowanych po dniu 12.12.2001r. przepisy rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30.07.2001 r. (Dz.U. z 2001r., Nr 97, poz. 1055).

#### § 77

##### **Określa się następujące rozwiązanie w zakresie zaopatrzenia w ciepło:**

indywidualne źródła ciepła projektowane w oparciu o następujące czynniki grzewcze: gaz oraz energia elektryczna, olej opałowy niskosiarkowy lub odnawialne źródła energii.

#### § 78

##### **Zaopatrzenie w energię elektryczną:**

1. Stosownie do aktualnych zapisów ustawy Prawo Energetyczne przyjmuje się, że pełne zaopatrzenie w energię elektryczną obszaru miasta nastąpi po rozbudowie infrastruktury energetycznej według planu zaopatrzenia miasta w energię elektryczną opracowanego w porozumieniu z Zakładem Energetycznym Warszawa-Teren S.A. i w uzgodnieniu z Prezesem Urzędu Regulacji Energetyki.
2. Zasilanie obszaru miasta w energię elektryczną będzie możliwe po zrealizowaniu odpowiedniej infrastruktury energetycznej wykonanej w oparciu o plan wymieniony w ust. 1 oraz w oparciu o warunki przyłączenia wydane na wniosek właścicieli poszczególnych działek.
3. 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) zachowanie istniejących linii napowietrznych 110 kV i 220 kV,
- 3) realizacja projektowanej linii 110 kV, przebiegającej od istniejącej stacji RPZ „Ząbki” torem wschodnim istniejącej linii 110 kV Kawęczyn-Pustelnik do torów kolejowych PKP relacji Warszawa Wschodnia – Kuźnica Białostocka, następnie w kierunku wschodnim równoległe do torów PKP po ich południowej stronie; zaleca się realizację linii jako kablowej na odcinku przebiegającym przez centrum miasta,
- 4) pokrycie potrzeb na energię elektryczną w zakresie oświetlenia, zasilania sprzętu domowego i innych urządzeń oraz częściowo na ogrzewanie pomieszczeń,
- 5) zachowanie, rozbudowa, przebudowa i realizacja sieci rozdzielczej,
- 6) zachowanie i przebudowa istniejących stacji transformatorowych – słupowych i wolnostojących na wydzielonych działkach,
- 7) obowiązek projektowania systemu tras linii SN i nn w sposób umożliwiający wykonanie zasilania liniami zarówno napowietrznymi jak i kablowymi,
- 8) obowiązek projektowania w miejsce istniejących linii napowietrznych SN stacji transformatorowych słupowych 15/0,4 kV z siecią napowietrzną nn,
- 9) dopuszcza się realizację transformatorowych stacji wnetrzowych tylko w przypadku dużych mocy i braku napowietrznych linii SN,
- 10) realizacja projektowanych słupowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV na wydzielonych działkach o wymiarach 2,0 x 3,0 m z warunkiem zapewnienia dojazdu samochodem ciężarowym; lokalizacja i realizacja słupowych stacji transformatorowych nie wymaga zmiany planu,
- 11) zasilanie poszczególnych posesji może nastąpić po spełnieniu warunków przyłączenia wydanych przez ZEW-T S.A.

#### § 79

##### **Usuwanie odpadów stałych:**

- 1) wywóz odpadów sposobem zorganizowanym na wyznaczone tereny składowania,
- 2) obowiązek budowy, utrzymania i eksploatacji urządzeń odzysku i unieszkodliwiania odpadów komunalnych,
- 3) obowiązek wyposażenia każdej posesji w urządzenia i miejsce umożliwiające segregację odpadów.

#### **ROZDZIAŁ 6**

#### **USTALENIE WYSOKOŚCI STAWKI PROCENTOWEJ OD WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**

#### § 80

W związku z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że na obszarze objętym planem wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ustawy, wynosi 15%.

## ROZDZIAŁ 7 PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

### § 81

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego, wszczętych przed dniem wejścia w życie planu a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

### § 82

1. Plan dopuszcza w okresie do 15 lat od uprawomocnienia się planu możliwość kontynuowania dotychczasowego sposobu użytkowania terenu lub wprowadzenie, w uzgodnieniu z Burmistrzem Miasta Zielonka, innych form zagospodarowania tymczasowego, pod warunkiem ich dostosowania do wymagań planu określonych dla terenów sąsiednich.  
Ewentualne przedłużenie określonego terminu wymaga zawarcia stosownego porozumienia Burmistrza Miasta z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości.
2. Dla dróg ekspresowych oznaczonych symbolami 1KDS i 2KDS, których linie rozgraniczające mogą ulec zmianie, dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu do czasu ich realizacji.

### § 83

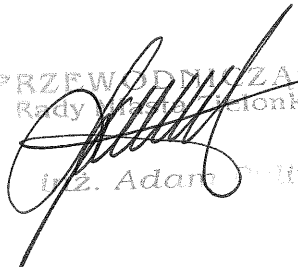
W przypadku zmiany definicji ustawowych, wskaźników i normatywów oraz nazw instytucji, organów i nazw ulic podanych w uchwale, zawartych w obecnie obowiązujących aktach prawnych, odpowiednie ustalenia planu należy dostosować do zmienionych definicji ustawowych, wskaźników i normatywów oraz nazw instytucji i organów wprowadzonych nowymi aktami prawnymi.  
Stosowanie zamiennych definicji ustawowych, wskaźników i normatywów oraz nazw instytucji, organów i nazw ulic nie wymaga przeprowadzenia procedury zmiany planu.

### § 84

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Zielonka.
2. Burmistrzowi Miasta Zielonka powierza się przechowywanie oryginału planu wraz ze zbiorem dokumentacji formalno-prawnej.

### § 85

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miasta Zielonka  
  
mgr Adam Polt

**Uchwała Nr XIX/154/08**

**Rady Miasta Zielonka**

**z dnia 31 marca 2008 r.**

w sprawie zmiany Uchwały Nr XVII/168/04 Rady Miasta Zielonka z dnia 17 lutego 2004r.  
w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego  
Miasta Zielonka

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr IX/72/07 Rady Miasta Zielonka z dnia 25 czerwca 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka w ściśle określonym zakresie, Rada Miasta Zielonka, stwierdzając, że niniejsza uchwała jest zgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka (Uchwała Nr XVII/145/08 Rady Miasta Zielonka z dnia 7 lutego 2008r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka”) uchwała, co następuje:

**§ 1**

W Uchwale Nr XVII/168/04 Rady Miasta Zielonka z dnia 17 lutego 2004r w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zielonka wprowadza się następujące zmiany:

- 1) § 16 ust.1 otrzymuje brzmienie:  
„Na terenach położonych w zasięgu strefy ochronnej linii elektroenergetycznej 110 kV, w pasie terenu 19,0 m od osi linii w każdą stronę dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściciela danej linii, według zasad określonych w przepisach odrębnych.”;
- 2) w § 16 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:  
„Na terenach położonych w zasięgu strefy ochronnej linii elektroenergetycznej 220 kV w pasie terenu 34,0 m od osi linii w każdą stronę obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej.”;
- 3) § 31 ust.5 pkt 3) otrzymuje brzmienie:  
„kąąt 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) § 31 ust.5 pkt 10) otrzymuje brzmienie:  
„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,”;

5) § 32 ust.5 pkt 3) otrzymuje brzmienie:

„kąta 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,”;

6) § 32 ust.5 pkt 10) otrzymuje brzmienie:

„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,”;

7) § 33 ust.5 pkt 2) otrzymuje brzmienie:

„kąta 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,”;

8) § 33 ust.5 pkt 8) otrzymuje brzmienie:

„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) § 37 ust.5 pkt 1) otrzymuje brzmienie:

„maksymalna wysokość zabudowy - 9,0 m.,”;

10) § 38 ust.5 pkt 1) otrzymuje brzmienie:

„maksymalna wysokość zabudowy - 9,0 m.,”;

11) § 39 ust.5 pkt 1) otrzymuje brzmienie:

„maksymalna wysokość zabudowy - 9,0 m.,”.

## § 2

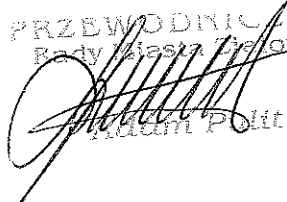
Pozostałe ustalenia planu z załącznikami od 1 do 3, pozostają bez zmian.

## § 3

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Zielonka.

## § 4

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Zielonka.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICĄ  
Rady Miasta Zielonka  
  
Adam Polt