



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 16 listopada 2017 r.

Poz. 10314

UCHWAŁA NR XXXIX/364/17 RADY MIASTA ZIELONKA

z dnia 28 września 2017 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka – w rejonie Alei Piłsudskiego i ul. Mareckiej - obszar II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz Uchwały Nr XXVIII/299/13 Rady Miasta Zielonka z dnia 24 stycznia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka oraz Uchwały Nr XXXV/390/13 Rady Miasta Zielonka z dnia 26 września 2013 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXVIII/299/13 Rady Miasta Zielonka z dnia 24 stycznia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka oraz Uchwały Nr XXIII/188/16 Rady Miasta Zielonka z dnia 19 maja 2016 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXVIII/299/13 Rady Miasta Zielonka z dnia 24 stycznia 2013 r. zmienionej Uchwałą XXXV/390/13 Rady Miasta Zielonka z dnia 26 września 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka oraz Uchwały Nr XXXVI/329/17 Rady Miasta Zielonka z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXVIII/299/13 Rady Miasta Zielonka z dnia 24 stycznia 2013 r. zmienionej Uchwałą Nr XXXV/390/13 Rady Miasta Zielonka z dnia 26 września 2013r. zmienioną Uchwałą Nr XXIII/188/16 Rady Miasta Zielonka z dnia 19 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka Rada Miasta Zielonka stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Zielonka przyjętego Uchwałą Nr XVII/145/08 Rady Miasta Zielonka z dnia 7 lutego 2008 r. uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka - w rejonie Alei Piłsudskiego i ul. Mareckiej oznaczony jako obszar II, zwany w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem zostały przedstawione na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Plan składa się z:

- 1) tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000 – załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Miasta – załącznik nr 3.

3. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
 - 7) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych;
 - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
 - 11) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 12) sposoby usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
4. W planie nie określa się, ze względu na brak występowania:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

Rozdział I.

USTALENIA OGÓLNE

§ 2. 1. Ustala się następujące zasady konstrukcji planu:

- 1) ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, a ustalenia szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem cyfrowo – literowym;
- 2) następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - a) granica obszaru objętego planem;
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - d) cyfrowo - literowe oznaczenia terenów o określonym przeznaczeniu;
 - e) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
 - f) numer stanowiska archeologicznego;
 - g) przebieg istniejącej linii elektroenergetycznej 110kV wraz ze strefą ochronną;
 - h) granica strefy potencjalnego zasięgu oddziaływania komunikacji kołowej;
 - i) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
 - j) granica występowania wysokiego poziomu wód gruntowych;
 - k) wymiarowanie odległości w metrach;

- l) granicy strefy ochronny sanitarnej wokół cmentarza – 50m;
 - m) granicy strefy ochronny sanitarnej wokół cmentarza – 150m.
- 3) pozostałe elementy rysunku planu nie wymienione w pkt 2 stanowią oznaczenia informacyjne:
- a) obiekt wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków;
 - b) pomnik przyrody;
 - c) projektowana zewnętrzna krawędź drogi ekspresowej;
 - d) granice administracyjne miasta.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

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

§ 4. 1. Ustala się przeznaczenie terenów o różnym sposobie zagospodarowania wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem cyfrowo – literowym zgodnie z rysunkiem planu:

- **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- **U** - tereny zabudowy usługowej;
- **UP_o** - tereny usług publicznych – usługi oświaty;
- **P** - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

- **ZL** - tereny lasów;
- **W** - teren infrastruktury technicznej – wodociągi;
- **WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- **KDS** - tereny dróg publicznych klasy ekspresowej;
- **KDGP** - tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- **KDZ** - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- **KDL** - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- **KDD** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- **KDPJ** - tereny publicznego ciągu pieszo-jezdnego;
- **KDP** - tereny publicznego ciągu pieszego;
- **KDW** - teren dróg wewnętrznych.

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

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

§ 6. 1. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się strefę ochrony zabytków archeologicznych – stanowiska archeologicznego nr ewidencyjny AZP 55-67/37 w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) zachowuje się w formie niezmienionej niżej wymieniony zabytek nieruchomy wpisany do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków i nakazuje się prowadzenie wszelkiej działalności inwestycyjnej w zakresie tego budynku zgodnie z przepisami odrębnymi i pkt 3:
 - a) ul. Lipowa 2 (dz. nr.46 ob. 4-90-03) willa, datowanie Lata 20 XX w.;
- 3) w stosunku do obiektu określonego w pkt 2 ustala się następujące zasady:
 - a) nakaz zachowania historycznego wyglądu architektonicznego budynku w zakresie gabarytów budynku, geometrii dachu, materiałów i kolorystyki pokrycia dachu, detali architektonicznych i wystroju elewacji, stolarki otworowej dotyczącej jej materiału, kształtu, wielkości, konstrukcji i podziału oraz stosowanych materiałów budowlanych;
 - b) wymiana stolarki okiennej powinna mieć charakter odtworzeniowy;
 - c) zakaz dokonywania zmian w budynku historycznym, mogących doprowadzić do utraty wartości zabytkowej (tj. wyburzania, nadbudowy, przebudowy, rozbiórki i odbudowy);
 - d) zakaz zmiany kształtu dachu i historycznego rodzaju pokrycia dachowego (tj. wprowadzania współczesnego rodzaju pokrycia);
 - e) zakaz zmian w obrębie elewacji, z wyłączeniem prac adaptacyjnych uwzględniających walory zabytkowe obiektu dokonanych na podstawie przepisów odrębnych oraz zmian wynikających z ustaleń zdobytych na podstawie badań naukowych i konserwatorskich);
 - f) zakaz zewnętrznej termomodernizacji budynku historycznego;

- g) adaptacja istniejących obiektów do nowej funkcji pod warunkiem utrzymania ich historycznego charakteru;
- h) remonty budynku historycznego należy prowadzić z wykorzystaniem historycznych materiałów i technik budowlanych.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) ustala się w zakresie ochrony środowiska:

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

2) ustala się wzdłuż i w liniach rozgraniczających rowu Magenta oznaczonego w planie symbolem **1-WS**:

- a) zakaz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3,0m od brzegu rowu;
- b) zakaz realizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 5,0m od brzegu rowu;
- c) zakaz zasypywania i zanieczyszczania rowu;
- d) zakaz uprawy gruntu, sadzenia drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 3,0m od brzegu rowu

3) dopuszcza się przebudowę i przykrycie rowów zgodnie z przepisami odrębnymi.

4) w zakresie ochrony przyrody ustala się:

- a) zachowanie pomników przyrody wpisanych do wojewódzkiego rejestru:
- na terenach, na których występują pomniki przyrody obowiązują zakazy i ograniczenia zawarte w stosownych przepisach odrębnych;
 - pomniki przyrody zostały przedstawione na załączniku graficznym i wymienione poniżej:

Nr rej. woj.	Podstawa prawna	Lokalizacja	Opis		
			gatunek drzewa	obw. (cm)	wys.(m)
453	Dz.Urz.R.N. m.st. Warszawy nr 3 z dn. 31.12.77 poz. 25	ul. Kościuszki 8	Dąb szypułkowy	410	18

900	Dz.Urz.R.N. m.st. Warszawy nr 6 z dn. 28.06.82 poz. 30	ul. Warmińska 12	Dąb szypułkowy	270	28
	Dz.Urz. Województwa Mazowieckiego z 2016r. poz. 4500	ul. Obrońców Westerplatte 3	Dąb szypułkowy	279	22

§ 8. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) ustala się w zakresie systemów komunikacji następujące zasady:

a) plan ustala ponadlokalny układ dróg publicznych, który stanowią drogi oznaczone w planie symbolami:

- **KDS** – tereny dróg publicznych klasy ekspresowej;
- **KDGP** – tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego;

b) ustala się podstawowy układ dróg publicznych, który stanowią drogi oznaczone w planie symbolami:

- **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- **KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- **KDPJ** – tereny publicznego ciągu pieszo-jezdnego;

2) ustala się wskaźniki wyposażenia terenów w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów dla planowanej inwestycji:

- dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych minimum 1,5 miejsca postojowe/1 lokal mieszkalny powyżej 60 m² powierzchni użytkowej oraz 1,0 miejsce postojowe/1 lokal mieszkalny do 60 m² powierzchni użytkowej;
- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych minimum 2 miejsca postojowe/1 lokal mieszkalny;
- dla obiektów administracji i biur minimum 2,5 miejsca postojowe/100 m² powierzchni użytkowej;
- dla banków minimum 4,0 miejsca postojowe/100 m² powierzchni użytkowej;
- dla handlu i usług minimum 3,0 miejsca postojowe/100 m² powierzchni użytkowej;
- dla hurtowni minimum 1,0 miejsce postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej;
- dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów minimum 3,5 miejsca postojowe/10 zatrudnionych;
- dla szkół minimum 3,0 miejsca postojowe/10 zatrudnionych;
- dla gastronomii minimum 3,5 miejsca postojowe/10 miejsc konsumpcyjnych;
- dla przychodni i gabinetów lekarskich minimum 2 miejsca postojowe/1 gabinet;
- dla hoteli minimum 3,5 miejsca postojowe/10 łóżek;
- dla stacji obsługi pojazdów minimum 4,0 miejsca postojowe/stanowisko naprawcze;

a) w przypadku gdy na podstawie wskaźników określonych powyżej obliczony wynik liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, ilość miejsc postojowych należy zaokrąglić w górę do liczb całkowitych;

b) ustala się lokalizację miejsc postojowych wyłącznie na terenie inwestycji;

c) dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych dla obsługi ruchu kołowego zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami planu;

d) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować w ilości oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych

3) ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:

a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieć wodociągowej

- o przekrojach od 40 mm;
 - b) projektowaną sieć wodociągową należy włączyć do istniejących wodociągów;
 - c) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - d) dopuszcza się do celów produkcyjnych i technologicznych, uzupełnienie zaopatrzenia w wodę z ujęć własnych;
 - e) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci wodociągowej, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
 - f) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg oraz publicznych ciągów pieszo-jezdnym oraz ciągów pieszych;
 - g) dopuszcza się lokalizowanie obiektów, urządzeń, sieci i przyłączy poza terenami dróg oraz publicznych ciągów pieszo-jezdnym oraz ciągów pieszych, jeżeli nie naruszy to przepisów odrębnych oraz nie wpłynie na możliwość realizowania przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego terenu;
 - h) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i przeniesienie istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu;
 - i) ustala się zachowanie istniejących ujęć wody dla wodociągu miejskiego z dopuszczeniem ich rozbudowy, przebudowy i remontu;
 - j) dopuszcza się budowę nowych ujęć wody na zasadach określonych w przepisach odrębnych
- 4) ustala się zasady z zakresu odprowadzenia i oczyszczania ścieków:
- a) odprowadzenie ścieków miejską siecią kanalizacyjną o przekrojach od 50 mm do oczyszczalni lub kolektora zbiorczego;
 - b) dopuszcza się na obszarach nie objętych siecią kanalizacyjną odprowadzenie ścieków bytowych tymczasowo do szczelnych atestowanych zbiorników bezodpływowych, a docelowo przyłączenie ich do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu;
 - c) dopuszcza się odprowadzenie ścieków powstałych w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, gdy ścieki te spełniają normy określone w stosownych przepisach odrębnych;
 - d) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci kanalizacji, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
 - e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg oraz publicznych ciągów pieszo-jezdnym oraz ciągów pieszych;
 - f) dopuszcza się lokalizowanie obiektów, urządzeń, sieci i przyłączy poza terenami dróg oraz publicznych ciągów pieszo-jezdnym oraz ciągów pieszych, jeżeli nie naruszy to przepisów odrębnych oraz nie wpłynie na możliwość realizowania przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego terenu;
 - g) dopuszcza się, przebudowę, rozbudowę i przeniesienie istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu;
- 5) ustala się zasady z zakresu odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) wody opadowe i roztopowe należy ująć w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, a przed ich wprowadzeniem do wód lub ziemi oczyścić zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych miejską siecią kanalizacji deszczowej o przekrojach od 200 mm oraz poprzez rowy;
 - c) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci kanalizacji deszczowej, na zasadach określonych przepisami odrębnymi
- 6) ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się obowiązek zachowania minimalnych odległości od sieci i urządzeń średniego i niskiego napięcia do zieleni i obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

- b) dopuszcza się możliwość skablowania sieci średniego i niskiego napięcia;
 - c) ustala się zaopatrzenie istniejącej i projektowanej zabudowy z istniejącej i projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia zgodnie z zasadami:
 - podłączenie do sieci elektroenergetycznej obiektów budowlanych poprzez projektowane przyłącza indywidualne;
 - w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, dopuszcza się możliwość przebudowy w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - d) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci elektroenergetycznej, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
 - e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg oraz publicznych ciągów pieszo-jezdnym oraz ciągów pieszych;
 - f) dopuszcza się lokalizowanie obiektów, urządzeń, sieci i przyłączy poza terenami dróg oraz publicznych ciągów pieszo-jezdnym oraz ciągów pieszych, jeżeli nie będzie to kolidowało z zabudową i zagospodarowaniem terenu;
 - g) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i przeniesienie istniejącej sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu
- 7) ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych gazem, energią elektryczną, olejem niskosiarkowym lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW;
- 8) ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:
- a) dopuszcza się możliwość zaopatrzenia zabudowy w gaz do celów gospodarczych, technologicznych, przemysłowych i grzewczych sieciami o przekrojach od 25 mm.
 - b) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci gazowych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
 - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg oraz publicznych ciągów pieszo-jezdnym oraz ciągów pieszych;
 - d) dopuszcza się lokalizowanie obiektów, urządzeń, sieci i przyłączy poza terenami dróg oraz publicznych ciągów pieszo-jezdnym oraz ciągów pieszych, jeżeli nie będzie to kolidowało z zabudową i zagospodarowaniem terenu;
 - e) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i przeniesienie istniejącej sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu
- 9) ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:
- a) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci telekomunikacyjnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg oraz publicznych ciągów pieszo-jezdnym oraz ciągów pieszych;
 - c) dopuszcza się lokalizowanie obiektów, urządzeń, sieci i przyłączy poza terenami dróg oraz publicznych ciągów pieszo-jezdnym oraz ciągów pieszych jeżeli nie będzie to kolidowało z zabudową i zagospodarowaniem terenu;
 - d) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i przeniesienie istniejącej sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu
 - e) dopuszcza się skablowanie istniejących sieci telekomunikacyjnych
- 10) ustala się zasady z zakresu gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. 1. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) ustala się parametry nowo wydzielonych działek powstałych w następstwie procedury scalania i podziału:
 - a) minimalne szerokości frontów działek w granicach terenów oznaczonych w planie symbolem MN:
 - dla zabudowy szeregowej – 6 m (dla 1 segmentu);
 - dla zabudowy bliźniaczej – 12 m (dla 1 segmentu);
 - dla zabudowy wolnostojącej – 18 m
 - b) minimalne powierzchnie działek w granicach terenów oznaczonych w planie symbolem MN:
 - dla zabudowy szeregowej – 180 m² (dla 1 segmentu);
 - dla zabudowy bliźniaczej – 280 m² (dla 1 segmentu);
 - dla zabudowy wolnostojącej – 500 m²
 - c) minimalne szerokości frontów działek w granicach terenów oznaczonych w planie symbolem:
 - MW – 25 m;
 - UPo, U, P – 20 m
 - d) minimalne powierzchnie działek w granicach terenów oznaczonych w planie symbolem:
 - U, P – 500 m²;
 - MW – 1500 m²;
 - UPo – 3000 m²
- 3) ustala się kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° - 110°.

§ 10. 1. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w granicach strefy potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej od strony dróg publicznych oznaczonych symbolami 1aKDS, 1bKDS i 1aKDGP, 1bKDGP ustala się stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających warunki akustyczne w budynkach zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w granicach strefy ochronnej dla napowietrznych linii elektroenergetycznych dla linii o napięciu 110 kV – min. 30 m tj. po 15 m w każdą stronę mierząc od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii zgodnie z rysunkiem planu, w której ustala się obowiązek zachowania minimalnych odległości od sieci i urządzeń średniego i niskiego napięcia do zieleni i obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) zakazuje się lokalizacji budynków na pobyt ludzi;
 - b) dopuszcza się lokalizowania roślinności nie przekraczającej 3 m wysokości
- 3) w granicach występowania wysokiego poziomu wód gruntowych, ustala się obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym;
- 4) w granicach strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza - 50m obowiązują zasady wynikające z przepisów odrębnych;
- 5) w granicach strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza - 150m obowiązują zasady wynikające z przepisów odrębnych.

§ 11. 1. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice;
- 2) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów odrębnych z wyłączeniem kiosków ulicznych lokalizowanych w pasach drogowych dróg publicznych.

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

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

Rozdział II. **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

§ 13. 1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem: 1-MN, 2-MN, 3-MN, 4-MN, 5-MN, 6-MN, 7-MN, 8-MN, 9-MN, 10-MN, 11-MN, 12-MN, 13-MN, 14-MN, 15-MN, 16-MN, 17-MN,

18-MN, 19-MN, 20-MN, 21-MN, 22-MN, 23-MN, 24-MN, 25-MN, 26-MN, 27-MN, 28-MN, 29-MN, 30-MN, 31-MN, 32-MN, 33-MN, 34-MN, 35-MN, 36-MN, 37-MN, 38-MN, 39-MN, 40-MN, 41-MN, 42-MN, 43-MN, 44-MN, 45-MN, 46-MN, 47-MN, 48-MN, 49-MN, 50-MN, 51-MN, 52-MN, 53-MN, 54-MN, 55-MN, 56-MN, 57-MN, 58-MN, 59-MN, 60-MN, 61-MN, 62-MN:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - b) uzupełniające: zabudowa usług nieuciążliwych,
- 2) ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej;
 - b) dopuszcza się budynki gospodarcze i garażowe,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30 %;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki – 60 %;
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,0;
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1.
- 4) ustala się dla budynków **mieszkalnych jednorodzinnych i budynków usługowych**:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne nie wyżej niż 14m, ponadto:
 - dopuszcza się wykonanie dodatkowo jednej kondygnacji podziemnej;
 - dopuszcza się lokalizację garażu na kondygnacji podziemnej
 - b) dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 10° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, blachodachówką lub blachą w kolorystyce barw stonowanych;
 - dopuszcza się do pokryć dachowych stosowanie materiałów bitumicznych w kolorystyce barw stonowanych;
 - c) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki w kolorystyce barw stonowanych;
- 5) ustala się dla zabudowy szeregowej i bliźniaczej nakaz:
 - a) zastosowania jednakowej kolorystyki pokrycia dachowego przy realizacji zespołu zabudowy;
- 6) w przypadku realizacji budynku szeregowego lub połowy budynku bliźniaczego, jako dobudowy do budynku istniejącego dopuszcza się:
 - a) przyjęcie wysokości zgodnie z wysokością budynku istniejącego;
 - b) przyjęcie liczby kondygnacji zgodnie z liczbą kondygnacji budynku istniejącego;

c) dostosowanie kąta nachylenia głównych połaci oraz typu dachu do istniejącego pokrycia dachowego.

7) ustala się dla budynków **gospodarczych i garażowych**:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 6 m;

b) dachy budynków jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 10° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, blachodachówką lub blachą w kolorystyce barw stonowanych;

- dopuszcza się do pokryć dachowych stosowanie materiałów bitumicznych w kolorystyce barw stonowanych

8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) dla zabudowy wolnostojącej: 500 m²;

b) dla pojedynczego segmentu w zabudowie szeregowej: 180 m²;

c) dla pojedynczego segmentu w zabudowie bliźniaczej: 280 m².

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) na terenie **29-MN** znajduje się zabytek wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zgodnie z § 6;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) na terenach **11-MN, 24-MN, 32-MN** znajdują się pomniki przyrody wpisane do wojewódzkiego rejestru, dla którego obowiązują ustalenia zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 4);

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

1) tereny **4-MN, 6-MN, 20-MN, 39-MN, 56-MN** w całości oraz tereny **1-MN, 2-MN, 3-MN, 5-MN, 7-MN, 8-MN, 9-MN, 13-MN, 15-MN, 16-MN, 17-MN, 18-MN, 19-MN, 38-MN, 43-MN, 54-MN, 55-MN, 57-MN, 58-MN, 60-MN, 62-MN** w części znajdują się w granicach strefy potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej od strony dróg publicznych oznaczonych symbolami **1aKDS, 1bKDS i 1aKDGP, 1bKDGP** w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 1);

2) tereny **57-MN, 62-MN** częściowo znajdują się w granicach strefy ochronnej dla napowietrznych linii elektroenergetycznych dla linii o napięciu 110 kV, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 2);

3) tereny **3-MN, 4-MN, 5-MN, 13-MN, 21-MN, 22-MN, 23-MN, 25-MN, 27-MN, 31-MN, 32-MN, 34-MN, 37-MN, 38-MN, 44-MN, 45-MN, 46-MN, 47-MN, 48-MN, 49-MN, 60-MN, 61-MN** częściowo oraz tereny **1-MN, 2-MN, 29-MN, 30-MN, 33-MN, 35-MN, 36-MN, 39-MN, 40-MN, 41-MN, 42-MN, 43-MN** w całości znajdują się w granicach występowania wysokiego poziomu wód gruntowych, w jego zasięgu ustala się obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym;

4) tereny **10-MN, 11-MN, 14-MN, 16-MN, 17-MN, 19-MN, 20-MN** częściowo oraz w **18-MN** w całości znajdują się w granicach strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza – 150m, w zasięgu której obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. 1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem 1-MW, 2-MW, 3-MW, 4-MW, 5-MW, 6-MW, 7-MW, 8-MW, 9-MW, 10-MW, 11-MW:

1) ustala się przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

b) uzupełniające: zabudowa usług nieuciążliwych.

2) ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych w parterach budynków mieszkaniowych wielorodzinnych;

b) dopuszcza się budynki gospodarcze i garażowe;

- c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki – 60 %;
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 3,0;
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1
- 4) ustala się dla budynków **mieszkalnych wielorodzinnych i mieszkalnych wielorodzinnych z usługami nieuciążliwymi w parterze**:
- a) wysokość zabudowy: maksymalnie 5 kondygnacji, nie wyżej niż 20m, ponadto:
 - dopuszcza się wykonanie dodatkowo kondygnacji podziemnych;
 - dopuszcza się lokalizację garaży na kondygnacjach podziemnych
 - b) dachy budynków płaskie kryte papą, membraną lub innymi materiałami bitumicznymi, ponadto:
 - dopuszcza się wykonanie dachów jako mansardowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub blachodachówką lub blachą w kolorystyce barw stonowanych;
 - c) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki w kolorystyce barw stonowanych, ponadto:
 - dopuszcza się w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych z usługami nieuciążliwymi w parterze wykonanie elewacji w częściach usługowych z wykorzystaniem szkła;
- 5) ustala się dla budynków **gospodarczych i garażowych**:
- a) wysokość zabudowy: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 6m;
 - b) dachy budynków jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 10° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, blachodachówką lub blachą w kolorystyce barw stonowanych, ponadto:
 - dopuszcza się dachy płaskie kryte papą, membraną lub innymi materiałami bitumicznymi z możliwością lokalizowania na nich miejsc parkingowych lub elementów zieleni urządzonej
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m².

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

- 1) teren **1-MW** częściowo znajduje się w granicach strefy potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej od strony dróg publicznych oznaczonych symbolami **1aKDS, 1bKDS i 1aKDGP, 1bKDGP**, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 1);
- 2) tereny **6-MW, 8-MW, 11-MW** częściowo oraz tereny **7-MW, 9-MW, 10-MW** w całości znajdują się w granicach występowania wysokiego poziomu wód gruntowych, w jego zasięgu ustala się obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym;
- 3) teren **1-MW** częściowo znajduje się w granicach strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza – 150m, w zasięgu której obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 15. 1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem 1-U, 2-U, 3-U, 4-U :

- 1) ustala się przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa usług nieuciążliwych;
- 2) ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się budynki gospodarcze i garażowe;

- b) dopuszcza się realizację lokalu mieszkalnego w budynku o innej funkcji dla prowadzących działalność gospodarczą w tym budynku;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki – 70 %;
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 3,0;
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1
- 4) ustala się dla budynków **usługowych**:
- a) wysokość zabudowy: maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 18 m, ponadto:
 - dopuszcza się wykonanie dodatkowo kondygnacji podziemnych;
 - dopuszcza się lokalizację garażu na kondygnacjach podziemnych
 - b) dachy budynków płaskie kryte papą, membraną lub innymi materiałami bitumicznymi, ponadto:
 - dopuszcza się wykonanie dachów jako jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 10° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, blachodachówką lub blachą w kolorystyce barw stonowanych
 - c) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki w kolorystyce barw stonowanych, ponadto:
 - dopuszcza się stosowanie w elewacjach szkła
- 5) ustala się dla budynków **gospodarczych i garażowych**:
- a) wysokość zabudowy: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 10 m;
 - b) dachy budynków jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 10° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, blachodachówką lub blachą w kolorystyce barw stonowanych, ponadto:
 - dopuszcza się dachy płaskie kryte papą, membraną lub innymi materiałami bitumicznymi z możliwością lokalizowania na nich miejsc parkingowych lub elementów zieleni urządzonej
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 500 m².

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

- 1) teren **2-U**, **4-U** w całości oraz tereny **1-U**, **3-U** częściowo znajdują się w granicach strefy potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej od strony dróg publicznych oznaczonych symbolami **1aKDS**, **1bKDS** i **1aKDGP**, **1bKDGP**, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 1);
- 2) teren **2-U** w całości oraz tereny **1-U**, **3-U** częściowo znajdują się w granicach występowania wysokiego poziomu wód gruntowych, w jego zasięgu ustala się obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym.

§ 16. 1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem **1-UP_o:**

- 1) ustala się przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: usługi publiczne – usługi oświaty
- 2) ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się budynki gospodarcze i garażowe;
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury o maksymalnej wysokości 5m;

c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki – 70 %;
- c) wskaźnik minimalnej powierzchni zabudowy – 0,1;
- d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 3,0;
- e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1.

4) ustala się dla budynków **usług publicznych**:

- a) wysokość zabudowy: maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 18 m, ponadto:
 - dopuszcza się wykonanie dodatkowo kondygnacji podziemnych;
 - zezwala się na lokalizację garażu na kondygnacjach podziemnych.
- b) dachy mansardowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 10° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub blachodachówką lub blachą w kolorystyce barw stonowanych, ponadto:
 - dopuszcza się dachy płaskie kryte papą, membraną lub innymi materiałami bitumicznymi z możliwością lokalizowania na nich miejsc parkingowych lub elementów zieleni urządzonej
- c) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki w kolorystyce barw stonowanych, ponadto:
 - dopuszcza się stosowanie w elewacjach szkła.

5) ustala się dla budynków **gospodarczych i garażowych**:

- a) wysokość zabudowy: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 6 m;
 - b) dachy budynków jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 10° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub blachodachówką lub blachą w kolorystyce barw stonowanych, ponadto:
 - dopuszcza się do pokryć dachowych stosowanie gontu bitumicznego w kolorystyce barw stonowanych
 - c) w elewacjach stosować materiały jak cegła, kamień, drewno, beton, tynki w kolorystyce barw stonowanych.
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 3000 m².

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

- 1) teren **1-UPo** częściowo znajduje się w granicach występowania wysokiego poziomu wód gruntowych, w jego zasięgu ustala się obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym.

§ 17. 1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem **1-P, 2-P, 3-P, 4-P, 5-P, 6-P, 7-P**:

1) ustala się przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: zabudowa produkcyjna, składy i magazyny;
- b) uzupełniające: zabudowa usług nieuciążliwych

2) ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się budynki gospodarcze i garażowe;
- b) dopuszcza się realizację lokalu mieszkalnego w budynku o innej funkcji dla prowadzących działalność gospodarczą w tym budynku;

- c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki – 70 %;
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 3,0;
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01.
- 4) ustala się dla budynków **produkcyjnych składów i magazynów**:
- a) wysokość zabudowy: maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 15m,
 - b) dopuszcza się wykonanie dodatkowo kondygnacji podziemnych w budynkach;
 - dopuszcza się lokalizację garażu na kondygnacjach podziemnych
 - c) dachy budynków płaskie kryte papą, membraną lub innymi materiałami bitumicznymi:
 - dopuszcza się wykonanie dachów jako jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 10° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub blachodachówką lub blachą w kolorystyce barw stonowanych;
- 5) ustala się dla budynków **usługowych**:
- a) wysokość zabudowy: maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 18 m, ponadto:
 - dopuszcza się wykonanie dodatkowo kondygnacji podziemnych
 - dopuszcza się na lokalizację garażu na kondygnacjach podziemnych;
 - b) dachy budynków płaskie kryte papą, membraną lub innymi materiałami bitumicznymi, ponadto:
 - dopuszcza się wykonanie dachów jako jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 10° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub blachodachówką lub blachą w kolorystyce barw stonowanych
 - c) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki w kolorystyce barw stonowanych:
 - dopuszcza się stosowanie w elewacjach szkła.
- 6) ustala się dla budynków **gospodarczych i garażowych**:
- a) wysokość zabudowy: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 10 m;
 - b) dachy budynków płaskie kryte papą, membraną lub innymi materiałami bitumicznymi;
 - dopuszcza się wykonanie dachów jako jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 10° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub blachodachówką lub blachą w kolorystyce barw stonowanych
 - c) w elewacjach stosować materiały jak cegła, kamień, drewno, beton, tynki o wygładzie tynków tradycyjnych, w kolorystyce barw stonowanych.
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 500 m².
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) teren **1-P** częściowo oraz teren **2-P** w całości znajdują się w strefie ochrony zabytków archeologicznych – stanowiska archeologicznego nr ewidencyjny AZP 55-67/37, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 1);

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

- 1) tereny **4-P, 5-P, 6-P** częściowo oraz tereny **1-P, 2-P, 3-P** w całości znajdują się w granicach strefy potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej od strony dróg publicznych oznaczonych symbolami **1aKDS, 1bKDS i 1aKDGP, 1bKDGP** w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 1);
- 2) tereny **1-P, 3-P** częściowo znajdują się w granicach strefy ochronnej dla napowietrznych linii elektroenergetycznych dla linii o napięciu 110 kV, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 2);
- 3) tereny **3-P, 4-P, 5-P** częściowo oraz tereny **1-P, 2-P** w całości znajdują się w granicach występowania wysokiego poziomu wód gruntowych, w jego zasięgu ustala się obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym.

§ 18. 1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem 1-W:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: teren infrastruktury technicznej – wodociągi
- 2) ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) zachowanie istniejących obiektów i urządzeń w zakresie poboru wody oraz zabudowy towarzyszącej, z dopuszczeniem remontu, rozbudowy i przebudowy
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki – 80 %;
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,6;
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1
- 4) ustala się dla budynków:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 10 m;
- dopuszcza się wykonanie dodatkowo kondygnacji podziemnych w budynkach;
 - b) dachy budynków jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 10° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub blachodachówką lub blachą w kolorystyce barw stonowanych;
 - c) w elewacjach stosować materiały jak cegła, kamień, drewno, beton w kolorystyce barw stonowanych.

§ 19. 1. Zasady kształtowania zabudowy terenów oznaczonych w planie symbolem 1-WS:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych – rów Magenta;
 - b) uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 2) ustala się zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. 1. Zasady kształtowania zabudowy terenów oznaczonych w planie symbolem 1-ZL, 2-ZL:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: tereny lasów.

2) Na terenach oznaczonych symbolem **ZL** wprowadza się zakaz:

a) realizacji zabudowy i zagospodarowania, poza obiektami służącymi gospodarce leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi

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

1) teren **1-ZL** częściowo znajduje się w granicach strefy potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej od strony drogi publicznej oznaczonej symbolem **1bKDG**, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 1);

2) teren **1-ZL** częściowo znajduje się w granicach strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza – 150 m, w zasięgu której obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 21. 1. Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 1aKDS, 1bKDS:

1) ustala się przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: droga publiczna klasy ekspresowej;

b) uzupełniające: zielen izolacyjna, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) ustala się zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;

b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej w poprzek drogi w formie przebiccia pod lub nad drogą na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

c) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) teren **1aKDS** częściowo znajduje się w strefie ochrony zabytków archeologicznych – stanowiska archeologicznego nr ewidencyjny AZP 55-67/37, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 1);

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

1) teren **1aKDS** częściowo znajduje się w granicach strefy ochronnej dla napowietrznych linii elektroenergetycznych dla linii o napięciu 110 kV, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 2);

2) tereny **1aKDS, 1bKDS** częściowo znajdują się w granicach występowania wysokiego poziomu wód gruntowych, w jego zasięgu ustala się obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym.

§ 22. 1. Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem 1aKDGP, 1bKDGP:

1) ustala się przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego **1aKDGP, 1bKDGP** - Aleja Piłsudskiego w ciągu drogi wojewódzkiej nr 631;

b) uzupełniające: zielen izolacyjna, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej

2) ustala się zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 50,0 m zgodnie z rysunkiem planu;

b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej w poprzek drogi w formie przebiccia pod lub nad drogą na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

c) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) teren **1aKDGP** częściowo znajduje się w granicach strefy ochronnej dla napowietrznych linii elektroenergetycznych dla linii o napięciu 110 kV, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 2);
- 2) tereny **1aKDGP**, **1bKDGP** częściowo znajdują się w granicach występowania wysokiego poziomu wód gruntowych, w jego zasięgu ustala się obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym.

§ 23. 1. Zasady kształtowania zabudowy terenów oznaczonych w planie symbolem 1aKDZ, 1bKDZ, 1cKDZ:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej;
 - b) uzupełniające: zieleń izolacyjna, wiaty przystankowe, kioski, obiekty małej architektury, chodniki oraz ścieżki rowerowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi
- 2) ustala się zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w zatokach postojowych przy jezdni;
 - c) dopuszcza się w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy zbiorczej lokalizację wiat przystankowych oraz kiosków o maksymalnej wysokości 3m, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) dopuszcza się w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy zbiorczej lokalizację obiektów małej architektury o maksymalnej wysokości 5m.
- 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy zbiorczej:
 - a) **1aKDZ, 1bKDZ, 1cKDZ** - ul. Marecka - zmienna od 12,0 do 20,5m.

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

- 1) teren **1aKDZ** częściowo znajduje się w granicach strefy ochronnej dla napowietrznych linii elektroenergetycznych dla linii o napięciu 110 kV, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 2);
- 2) tereny **1aKDZ**, **1cKDZ** w całości oraz teren **1bKDZ** częściowo znajdują się w granicach występowania wysokiego poziomu wód gruntowych, w jego zasięgu ustala się obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym;
- 3) teren **1bKDGP** częściowo znajduje się w granicach strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza – 50m, w zasięgu której obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) teren **1bKDGP** częściowo znajduje się w granicach strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza – 150m, w zasięgu której obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

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

- 1) ustala się przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej;
 - b) uzupełniające: zieleń izolacyjna, sieci wiaty przystankowe, kioski, obiekty małej architektury, chodniki oraz ścieżki rowerowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi
- 2) ustala się zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi
 - b) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w zatokach postojowych przy jezdni.

- c) dopuszcza się w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy lokalnej lokalizację wiat przystankowych oraz kiosków o maksymalnej wysokości 3m, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- d) dopuszcza się w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy lokalnej lokalizację obiektów małej architektury o maksymalnej wysokości 5m
- 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy lokalnej:
- a) 1aKDL, 1bKDL - ul. Pustelnicka - zmienna od 12,0 do 15,0m;
 - b) 2KDL - ul. Ceglana - zmienna od 10,0 do 11,0m;
 - c) 3KDL - ul. Warmińska - zmienna od 11,0 do 13,0m;
 - d) 4aKDL, 4bKDL - ul. Kaszubska - 10,0m;
 - e) 5KDL - ul. Mazurska - zmienna od 12,0 do 14,0m;
 - f) 6KDL - ul. Drewnicka, odc. ul. Marecka - ul. Wiejska - 13,0m;
 - g) 7KDL - ul. Wiejska - zmienna od 12,0 do 17,0m;
 - h) 8KDL - ul. Różana - 12,0m;
 - i) 9aKDL, 9bKDL - ul. Kościuszki - zmienna w granicach planu od 11,5 do 14,0m;
 - j) 10KDL - ul. Powstańców - zmienna od 11,0 do 26,0m;
 - k) 11KDL - ul. Dąbrowskiego - zmienna od 12,0 do 16,0m;
 - l) 12KDL - ul. Długa - zmienna od 10,0 do 19,5m;
 - m) 13KDL - ul. Inżynierska - zmienna od 14,0 do 17,5m.

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

- 1) tereny **8KDL, 9bKDL, 10KDL, 12KDL**, częściowo oraz tereny **1aKDL, 1bKDL, 9aKDL** w całości znajdują się w granicach występowania wysokiego poziomu wód gruntowych, w jego zasięgu ustala się obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym;
- 2) tereny **11KDL, 12KDL** częściowo znajdują się w granicach strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza – 150m, w zasięgu której obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

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

- 1) ustala się przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej;
 - b) uzupełniające: zieleń izolacyjna, wiaty przystankowe, kioski, obiekty małej architektury, chodniki oraz ścieżki rowerowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi
- 2) ustala się zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w zatokach postojowych przy jezdni;
 - c) wiaty przystankowe, kioski, obiekty małej architektury, chodniki oraz ścieżki rowerowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) dopuszcza się w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy dojazdowej lokalizację obiektów małej architektury o maksymalnej wysokości 5m;
- 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy dojazdowej:
 - a) 1KDD - ul. Pustelnicka – zmienna od 8,5 do 9,5 m;

- b) 2KDD - ul. Zachodnia - zmienna od 9,0 do 13,0 m;
- c) 3KDD - ul. Drewnicka (odc. zachodnia granica ulicy - ul. Wiejska) - zmienna od 9,0 do 12,0 m;
- d) 4KDD - ul. Pomorska - zmienna od 10,5 do 13,0 m;
- e) 5KDD – ul. Graniczna - zmienna od 8,0 do 15,0 m;
- f) 6KDD - ul. Dolna - zmienna od 12,0 do 15,0 m;
- g) 7KDD - ul. Letnia - 9,0 m;
- h) 8KDD - ul. Przesmyk - 9,0 m;
- i) 9KDD - ul. Mazowiecka - zmienna od 8,0 do 9,5 m
- j) 10KDD - ul. Mazowiecka - zmienna od 8,0 do 21,0 m;
- k) 11KDD - ul. Polna - zmienna od 8,0 do 10,0 m;
- l) 12aKDD, 12bKDD - ul. Ogrodowa - zmienna od 10,0 do 12,0m;
- m) 14KDD - ul. Górna – zmienna od 8,5 do 9,0m;
- n) 15KDD - ul. Wspólna - 10,0m;
- o) 16KDD - ul. Żabia - zmienna od 10,0 do 12,0m;
- p) 17KDD – ul. Z. Mordaki- zmienna od 7,5 do 11,5m;
- q) 18KDD - ul. Nauczycielska - 13,0 do 14,5m;
- r) 19KDD - ul. Młodzieżowa - 10,0 do 28,5m;
- s) 20KDD - ul. Sobieskiego - zmienna od 8,0 do 13,0m;
- t) 21KDD - ul. Sowińskiego - 10,0m;
- u) 22KDD - ul. Saperów - zmienna od 8,0 do 12,0m;
- v) 23KDD - ul. Gdyńska - zmienna od 10,0 do 12,0m;
- w) 24aKDD, 24bKDD - ul. Zaciszna - zmienna od 10,0 do 12,0m;
- x) 25KDD – ul. Zagłoby - 10,0m;
- y) 26KDD - ul. Obrońców Warszawy - 10,0m.

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

- 1) tereny **2KDD, 3KDD** częściowo znajdują się w granicach strefy ochronnej dla napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 110 kV, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 2);
- 2) tereny **4KDD, 6KDD, 7KDD, 10KDD, 12bKDD, 14KDD, 15KDD, 20KDD, 21KDD** częściowo oraz tereny **1KDD, 2KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD** w całości znajdują się w granicach występowania wysokiego poziomu wód gruntowych, w jego zasięgu ustala się obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym;
- 3) tereny **22KDD, 23KDD, 24bKDD, 25KDD, 26KDD**, częściowo znajdują się w granicach strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza – 150m, w zasięgu której obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 26.1. Zasady kształtowania zabudowy terenów oznaczonych w planie symbolem **1KDPJ, 2KDPJ, 3KDPJ, 4KDPJ, 5KDPJ, 6KDPJ, 7KDPJ, 8KDPJ, 9KDPJ, 10KDPJ, 11KDPJ, 12KDPJ, 13KDPJ, 14KDPJ, 15KDPJ, 16KDPJ, 17KDPJ, 18KDPJ, 19KDPJ**:

1) ustala się przeznaczenie terenu:

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

2) ustala się zasady zagospodarowania terenu:

- a) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) dopuszcza się w liniach rozgraniczających terenu publicznych ciągów pieszo-jezdnym lokalizację obiektów małej architektury o maksymalnej wysokości 5m;

3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających ciągów pieszo - jezdnych:

- a) 1KDPJ - (rejon ul. Pustelnickiej) - 5,0 m;
- b) 2KDPJ - (rejon ul. Pustelnickiej) - 4,0 m;
- c) 3KDPJ - ul. Drewnicka – zmienna od 6,0 do 7,5 m;
- d) 4KDPJ - ul. Wiosenna - zmienna od 5,0 do 5,5 m;
- e) 5KDPJ - ul. Orla - zmienna od 7,5 do 8,0 m;
- f) 6KDPJ - ul. Chodkiewicza - zmienna od 7,0 do 8,0 m;
- g) 7KDPJ - ul. Traugutta - zmienna od 6,0 do 8,0 m;
- h) 8KDPJ - ul. Bema - zmienna od 6,5 do 8,0 m;
- i) 9KDPJ - ul. Obrońców Westerplatte - zmienna od 6,0 do 15 m;
- j) 10KDPJ - ul. Syreny - 8,0 m;
- k) 11KDPJ - ul. Baśniowa - zmienna od 7,0 do 20,5 m;
- l) 12KDPJ - ul. Nadrzecznej - zmienna od 7,5 do 8,0 m;
- m) 13KDPJ - ul. Rzeczna – 7 m;
- n) 14KDPJ - ul. Konopnickiej – 6 m;
- o) 15KDPJ - ul. Kwiatowa - zmienna w graniach planu od 6,0 do 8,0 m;
- p) 16KDPJ - ul. Cicha - zmienna od 8,0 do 9,0 m;
- q) 17KDPJ - ul. Zaulek - zmienna od 4,5 do 6,5 m;
- r) 18KDPJ - ul. Mazowiecka - 6,0m;
- s) 19KDPJ –(rejon ul. Polnej)- 8,5m.

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

- 1) tereny **3KDPJ, 4KDPJ** częściowo znajdują się w granicach strefy ochronnej dla napowietrznych linii elektroenergetycznych dla linii o napięciu 110 kV, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 2);
- 2) tereny **2KDPJ, 7KDPJ, 9KDPJ, 11KDPJ, 15KDPJ, 16KDPJ, 17KDPJ**, częściowo oraz tereny **1KDPJ, 10KDPJ, 12KDPJ, 13KDPJ, 14KDPJ**, w całości znajdują się w granicach występowania wysokiego poziomu wód gruntowych, w jego zasięgu ustala się obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym.

§ 27. 1. Zasady kształtowania zabudowy terenów oznaczonych w planie symbolem 1KDP:

1) ustala się przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: ciąg pieszy;
- b) uzupełniające: zieleń izolacyjna, kioski, obiekty małej architektury, chodniki oraz ścieżki rowerowe sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi

2) ustala się zasady zagospodarowania terenu:

- a) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) dopuszcza się w liniach rozgraniczających terenu publicznego ciągu pieszego lokalizację obiektów małej architektury o maksymalnej wysokości 5 m;

3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających ciągu pieszego:

a) 1KDP - ul. Reja - zmienna od 2,5 m do 4,0 m.

§ 28. 1. Zasady kształtowania zabudowy terenów oznaczonych w planie symbolem 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7 KDW, 8 KDW:

1) ustala się przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: droga wewnętrzna;

b) uzupełniające: zieleń izolacyjna, obiekty małej architektury, chodniki oraz ścieżki rowerowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2) ustala się zasady zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w zatokach postojowych przy jezdni.

b) dopuszcza się realizację chodników oraz ścieżek rowerowych;

c) dopuszcza się w liniach rozgraniczających terenu publicznego ciągu pieszego lokalizację obiektów małej architektury o maksymalnej wysokości 5m.

3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej:

a) 1KDW - zmienna od 8,0 do 8,5m.

b) 2KDW - zmienna od 9,5 do 12,0m.

c) 3KDW - zmienna od 7,5 do 8,5m.

d) 4KDW – 7,5 m.

e) 5KDW - zmienna od 8,0 do 8,5m.

f) 6KDW - zmienna od 9,0 do 10,0m.

g) 7KDW - zmienna od 4,0 do 6,5m.

h) 8 KDW- ul. Mała - 4,0 m.

4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) teren **7KDW, 8KDW** częściowo znajduje się w granicach występowania wysokiego poziomu wód gruntowych, w jego zasięgu ustala się obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym;

b) teren **6KDW** częściowo znajduje się w granicach strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza – 150 m, w zasięgu której obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 29. Postanowienia końcowe.

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Zielonka.

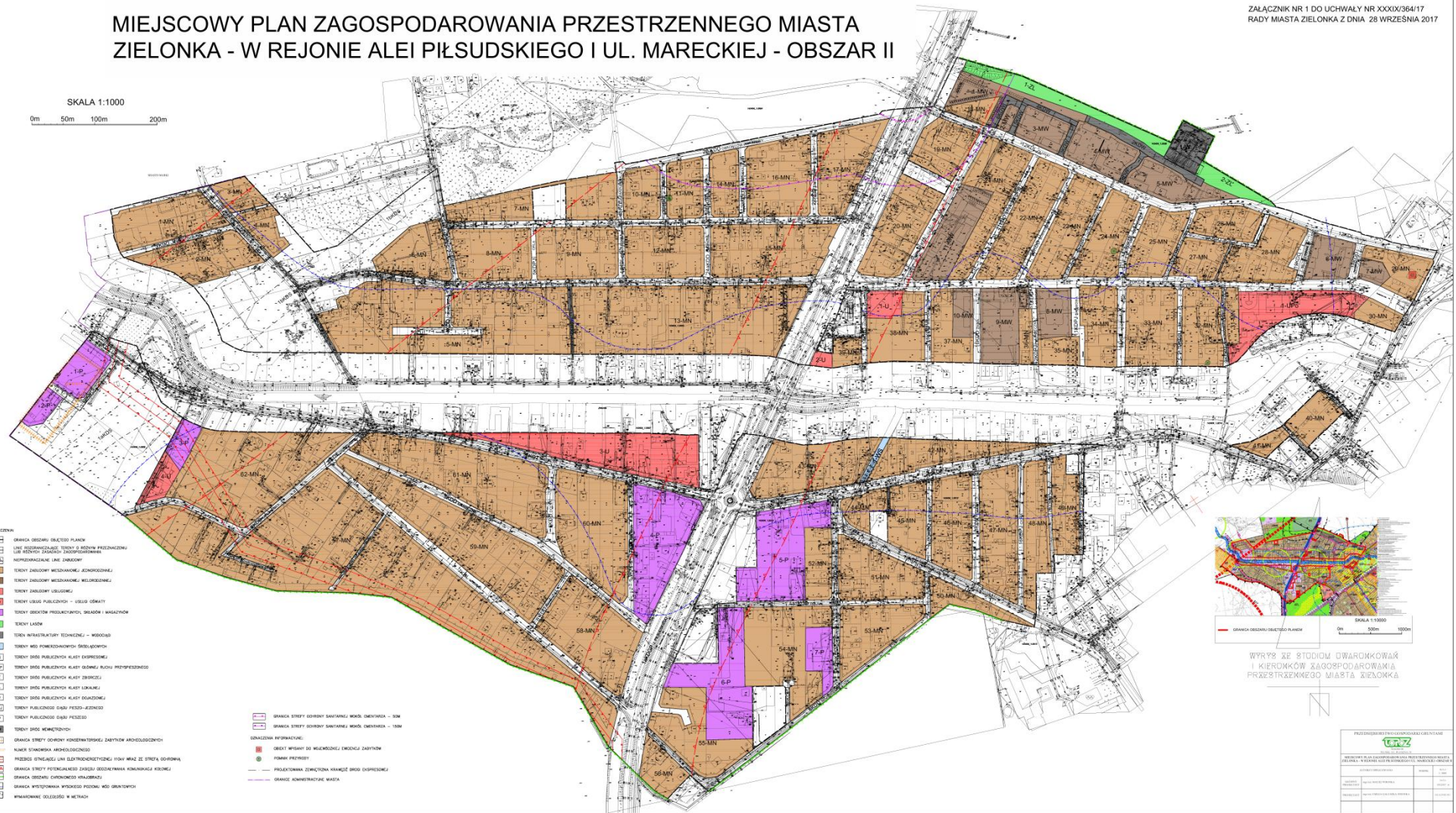
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miasta Zielonka:
Andrzej Marek Grodzki

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZIELONKA - W REJONIE ALEI PIŁSUDSKIEGO I UL. MARECKIEJ - OBSZAR II

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXXIX/364/17
RADY MIASTA ZIELONKA Z DNIA 28 WRZEŚNIA 2017

SKALA 1:1000
0m 50m 100m 200m



- SYMBOLIKA**
- GRANICA OBSZARU OBIĘTU PLANU
 - LINE ODGRANICZAJĄCE TERYT. O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYM STANIE ZAGOSPODAROWANIA
 - REPRESZKACJANE LINE LĄBOWY
 - TERYT. ZABUDOWY MIESZKANIOWO-BIUROWEJ
 - TERYT. ZABUDOWY MIESZKANIOWO-WIELKOPLOSCOWEJ
 - TERYT. ZABUDOWY OGRODOWEJ
 - TERYT. UŻYTKU PUBLICZNEGO - UŻYTKU OŚWIATY
 - TERYT. OBIĘTU PRODUKCYJNOGO, SERWISU I MAGAZYNOWO
 - TERYT. LASOWO
 - TERYT. INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - WODOCIĄG
 - TERYT. WOD. POKREWNOŚCIOWO-SIŁKOWO
 - TERYT. STAC. PUBLICZNYCH KLASY EKSPRESJON
 - TERYT. STAC. PUBLICZNYCH KLASY GŁÓWNEJ RUCHU PRZEPYKNICZNEGO
 - TERYT. STAC. PUBLICZNYCH KLASY ZWYCZAJNEJ
 - TERYT. STAC. PUBLICZNYCH KLASY ŚREDNIEJ
 - TERYT. STAC. PUBLICZNYCH KLASY GŁÓWNOJ
 - TERYT. PUBLICZNEGO GARAŻU POKREWNOŚCIOWO
 - TERYT. PUBLICZNEGO GARAŻU POKREWNOŚCIOWO
 - TERYT. STAC. WĘZELOWYCH
 - GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHITEKTURALNYCH
 - NAPĘD STANOWISKA ARCHITEKTURALNEGO
 - PROJEKTOWANA LINE ELEKTROENERGETYCZNEJ. LINIA MIAŁA ZE STRETY OCHRONY
 - GRANICA STREFY POTENCJALNEGO ZAGROZ. OCHRONY PRAWNA KONSERWACJI POKREWNOŚCI
 - GRANICA OBSZARU OCHRONNEGO STRAŻNICTWA
 - GRANICA WYSTĘPNIANIA WYKROKÓW POKREWNOŚCIOWO ORIENTOWYCH
 - WYKAZOWANE ODLEGŁOŚCI W METRAH

- SYMBOLIKA**
- GRANICA STREFY OCHRONY SANITARNEJ WOD. ORIENTAŁA - 10m
 - GRANICA STREFY OCHRONY SANITARNEJ WOD. ORIENTAŁA - 50m
 - ODLEGŁOŚCI INFORMACYJNE:
 - ODLEGŁOŚĆ WSKAZUJĄCA NA WŁOZKOWOŚĆ EMERGENCY ZABYTKÓW
 - FORMA PRZEPYKNICZNA
 - PROJEKTOWANA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WRAZ Z ODLEGŁOŚCIĄ
 - GRANICE KONSTRUKCYJNE WASTA



WYRYS ZE STODIUM OWARUNKÓW I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZIELONKA

PROJEKTOWANO I WYKONANO W ZAKŁADACH

1612

PROJEKTOWAŁ I WYKONAWCA: **1612**

WYKONAWCA: **1612**

WYKONAWCA: **1612**

WYKONAWCA: **1612**

WYKONAWCA: **1612**

WYKONAWCA: **1612**

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXXIX/364/17
Rady Miasta Zielonka
z dnia 28.09.2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka – w rejonie Alei Piłsudskiego i ul. Mareckiej - obszar II

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017r. poz. 1073) Rada Miasta Zielonka rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka – w rejonie Alei Piłsudskiego i ul. Mareckiej – obszar II

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej, adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.1	08.02.2017	Opłocka Danuta Rytel Genowefa Kopaniecka Halina	Brak zgody na zmniejszenie działki po 5m od ul. Saperów i ul. Warmińskiej	Działka o nr ew. 64 obręb 4-80-04	17-MN 22KDD		+		+	Parametry drogi zgodne z przepisami odrębnymi - minimalna szerokość w liniach rozgraniczających drogi klasy dojazdowej powinna wynosić 10m (rozporządzenie o warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne)
1.2			Zlikwidowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy				+		+	Lokalizacja nieprzekraczalnej linii zabudowy jest zgodna z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

2	09.02.2017	Leszek Krasnodębski	Zmiany w zasadach lokalizacji reklam tj. wprowadzenie zapisu o możliwości lokalizacji reklam wolnostojących lub mocowanych na ogrodzeniach na terenach MN	Działki o nr ew. 6/1, 6/2 obręb 4-90-04	43-MN		+		+	Zasady umieszczania reklam regulują odrębne przepisy (ustawa krajobrazowa)
3	09.02.2017	Prus Laura	Zmiana proponowanego rozwiązania komunikacyjnego wjazdu z ul. Mazowieckiej na ul. Inżynierską (trójkąt widoczności „wchodzący” na posesję wnioskodawcy)	Działka o nr ew. 87 obręb 4-90-04	101KDD 8KDZ		+		+	Parametry drogi zgodne z przepisami odrębnymi (rozporządzenie o warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne)

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXXIX/364/17
Rady Miasta Zielonka
z dnia 28.09.2017 r.

**Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji
z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Miasta
związanych z uchwaleniem Miejscowego Planu Zagospodarowania
Przestrzennego Miasta Zielonka - w rejonie Alei Piłsudskiego i ul. Mareckiej -
obszar II.**

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) stwierdza się, że w granicach opracowania planu przewiduje się realizację zadań własnych Miasta z zakresu:

- 1) modernizacji i utrzymania istniejących dróg publicznych;
- 2) modernizacji i utrzymania istniejących ciągów pieszo-jezdnych, ciągu pieszego;
- 3) modernizacji i utrzymania sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu.

Udział Miasta Zielonka w finansowaniu ww. zadań będzie określony właściwymi uchwałami Rady Miasta Zielonka w wieloletnich planach inwestycyjnych w trybie przepisów o finansach publicznych, stosownie do możliwości budżetowych.