

2019

SPORZĄDZIŁ:

BURMISTRZ MIASTA ZĄBKI
UL. WOJSKA POLSKIEGO 10
05-091 ZĄBKI

OPRACOWANIE:

MGR INŻ. ARCH. GRZEGORZ CHOJNACKI
– KIEROWNIK PRACOWNI

MGR INŻ. KATARZYNA ZANTONOWICZ
– KOORDYNATOR PROJEKTU

MGR INŻ. MARTA POTOCKA

MGR INŻ. PAULINA STARCZEWSKA

INŻ. KAROLINA WYCZÓŁKOWSKA

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZĄBKI - REJON ULICY SKRAJNEJ, PIŁSUDSKIEGO I POWSTAŃCÓW



LISTOPAD 2019

SUNBAR
SPÓŁKA Z O.O.

UCHWAŁA NR
Rady Miasta Żąbki
z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żąbki –
rejon ulicy Skrajnej, Piłsudskiego i Powstańców**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 poz. 506 z późn. zm.¹) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018 r. poz. 1945z późn. zm.²), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. nr 130, poz. 871) oraz art. 12 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774 z późn. zm.³) oraz uchwałą Nr VIII/52/2007 Rady Miasta Żąbki z dnia 26 kwietnia 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żąbki, zmienioną uchwałą Nr XVIII/139/2011 Rady Miasta Żąbki z dnia 7 listopada 2011 r., uchwałą Nr XIX/145/2011 Rady Miasta Żąbki z dnia 29 listopada 2011 r., uchwałą Nr XXII/173/2012 Rady Miasta Żąbki z dnia 25 stycznia 2012 r., uchwałą Nr XXXIII/271/2012 Rady Miasta Żąbki z dnia 29 listopada 2012 r., uchwałą Nr XXXV/282/2012 Rady Miasta Żąbki z dnia 17 grudnia 2012 r., uchwałą Nr LIV/489/2014 Rady Miasta Żąbki z dnia 3 kwietnia 2014 r. oraz uchwałą Nr LV/514/2014 Rady Miasta Żąbki z dnia 14 maja 2014 r., uchwałą Nr XXI/171/2016 Rady Miasta Żąbki z dnia 18 stycznia 2016 r. i uchwałą Nr XLVII/452/2017 Rady Miasta Żąbki z dnia 21 września 2017 r. stwierdzając, że plan miejscowy jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żąbki, uchwalonego uchwałą nr IX/48/2011 Rady Miasta Żąbki z dnia 26 kwietnia 2011 r., Rada Miasta Żąbki uchwała, co następuje:

DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1
Zasady i zakres obowiązywania planu

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żąbki – rejon ulicy Skrajnej, Piłsudskiego i Powstańców, zwany dalej „planem”.

§ 2.

1. Plan obejmuje obszar ograniczony od północy: północnymi granicami działek ewid. nr: 33/5, 34/1, 19, 22 z obrębów 3-31, północnymi granicami działek ewid. nr: 44, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 z obrębów 3-33; od wschodu: wschodnimi granicami działek ewid. nr 8, 20 z obrębów 3-33 oraz linią łączącą granice wymienionych działek; od południa: granicą administracyjną z miastem stołecznym Warszawą; od zachodu: zachodnimi granicami działek ewid. nr: 33/2 i 33/5 z obrębów 3-31.
2. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do uchwały.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

¹ Zmiany tekstu wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 1309, 1571 i 1696

² Zmiany tekstu wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 60, 235, 730 i 1009

³ Zmiany tekstu wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 1688.

§ 3.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) dominanta przestrzenna wraz ze strefą jej lokalizacji i dopuszczalną maksymalną wysokością;
 - 5) tereny wyposażone w ścieżkę rowerową;
 - 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego wraz z numerem ewidencyjnym;
 - 7) granica strefy – pasa technologicznego – istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia 220 kV;
 - 8) szpalery drzew do nasadzeń;
 - 9) wymiarowanie wybranych odległości podane w metrach;
 - 10) przeznaczenie terenów – oznaczone symbolami terenów.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, są oznaczeniami o charakterze informacyjnym.

§ 4.

Ilekróć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **adaptacji budynków** – należy przez to rozumieć możliwość zachowania istniejących budynków w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością ich remontu i przebudowy; nadbudowa, rozbudowa i zmiana sposobu użytkowania tych budynków jest możliwa wyłącznie przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu;
- 2) **budynkach istniejących** – należy przez to rozumieć budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu lub te, dla których wydano pozwolenie na budowę przed dniem wejścia w życie planu;
- 3) **dachu krzywiznowym** – należy przez to rozumieć dach inny niż płaski i spadzisty, a w szczególności dach kolebkowy, beczkowy, czaszowy, ostrołukowy;
- 4) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 12°;
- 5) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
- 6) **elewacji frontowej budynku** – należy przez to rozumieć ścianę osłonową lub konstrukcyjną wraz ze wszystkimi występującymi na niej elementami i detalami architektonicznymi, będącą elewacją eksponowaną budynku od strony dróg publicznych;
- 7) **meblach ulicznych** – należy przez to rozumieć użytkowe obiekty małej architektury oraz stałe i niestałe elementy wyposażenia: ulic, placów, alei pieszych, parków, skwerów, zieleńców i przestrzeni ogólnodostępnych związanych z obiektami użyteczności publicznej oraz przestrzeni wewnątrz osiedli, a w szczególności: ławki, słupki, pachołki, stojaki na rowery, ogródki gastronomiczne (w tym: parasole, ogrodzenia mobilne, stoliki, krzesła, lamy), infomaty, automaty do sprzedaży biletów, produktów spożywczych lub napojów, kosze na śmieci, w tym małe pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów, wiaty przystankowe, latarnie, zegary;
- 8) **miejscu do parkowania** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe urządzone w parkingach podziemnych lub w poziomie terenu, oraz stanowiska w garażach;
- 9) **modernizacji** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności lub podniesieniu standardu istniejącego obiektu budowlanego lub dostosowanie do przepisów szczególnych np. przeciwpożarowych czy dostępności dla osób niepełnosprawnych; modernizacją może być: remont, przebudowa i rozbudowa, a w przypadku budynków również nadbudowa;
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających lub innych budynków; poza tą linią zabudowy mogą być realizowane takie części budynku jak: balkony, schody zewnętrzne, pochylnie, wykusze, loggie, zadaszenia

wejść oraz podziemne części budynku – pod warunkiem, że nie przekraczają one linii rozgraniczającej terenu;

- 11) **poziomie gruntu rodzimego** – należy przez to rozumieć poziom gruntu określony według stanu wysokościowego wskazanego na mapie zasadniczej, na której sporządzono rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 12) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które musi przeważać na danej działce budowlanej; to znaczy co najmniej 60% powierzchni użytkowej budynków na tym terenie, zlokalizowanych na jednej działce budowlanej, musi pełnić tę funkcję, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym – 60% powierzchni terenu musi pełnić funkcję przeznaczenia podstawowego;
- 13) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
- 14) **system NCS** – należy przez to rozumieć system opisu barw umożliwiający opisanie kolorów poprzez nadanie im jednoznacznych tonacji; każda barwa reprezentowana jest zapisem numeryczno-literowym, który składa się m.in. z:
 - a) czterocyfrowego symbolu oznaczającego odcień, a w domyśle stopień zbielenia, którego wartością jest wynikiem sumy odjętej od 100, w którym pierwsza dwucyfrowa liczba w przedziale od 0 do 90 oznacza procentową domieszkę czerni, a druga dwucyfrowa liczba w przedziale od 0 do 90 oznacza procentową wartość chromatyczności,
 - b) symbolu literowo-cyfrowego oznaczającego składowe koloru i ich proporcje;
- 15) **uciążliwościach** – należy przez to rozumieć emisje będące skutkiem działalności człowieka, przekraczające standardy emisyjne i standardy jakości środowiska, a w szczególności wprowadzane do powietrza, wody, gleby lub ziemi: substancje i energie takie jak: ciepło, hałas, wibracje, pola elektromagnetyczne, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami, przekraczające obowiązujące normy zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 16) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, które zgodnie z przepisami odrębnymi nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 17) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego zdefiniowanego w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego do powierzchni działki, wyrażony w procentach;
- 18) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć w przypadku budynków wysokość mierzoną zgodnie z zasadami określonymi w przepisach z zakresu prawa budowlanego, a w przypadku innych obiektów wysokość mierzoną od poziomu gruntu rodzimego przy danym obiekcie do najwyższej położonego elementu tego obiektu.

DZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 2 Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

§ 5.

Wyznacza się następujące tereny oznaczone odpowiednimi symbolami oraz ustala się następujące ich przeznaczenie:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami: **MW-1, MW-2, MW-3, MW-4, MW-5, MW-6**;
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **U-1, U-2, U-3**;
- 3) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **ZP-1, ZP-2, ZP-3**;
- 4) teren parkingowy, oznaczony symbolem **KP-1**;
- 5) tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej, oznaczone symbolami: **KDZ-1, KDZ-2**;
- 6) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **KDW-1, KDW-2, KDW-3, KDW-4**.

§ 6.

1. Wyznacza się tereny przeznaczone do rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:
 - 1) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **ZP-1, ZP-2, ZP-3** jako publicznie dostępne samorządowe parki oraz tereny przeznaczone do budowy i utrzymywania publicznych obiektów sportowych i samorządowych instytucji kultury;
 - 2) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: **KDZ-1, KDZ-2** jako tereny do budowy i utrzymywania dróg publicznych.
2. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego na pozostałych terenach, na warunkach określonych w ustaleniach planu i przepisach odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7.

1. Nowo realizowane budynki oraz rozbudowę budynków istniejących należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.
2. Nowo lokalizowane budynki oraz rozbudowę, przebudowę i remont budynków istniejących, a w szczególności obiektów użyteczności publicznej należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej.
3. Dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej w obszarach objętych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.

§ 8.

Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń: na terenach oznaczonych symbolami: **MW-1, MW-2, MW-3, MW-4, MW-5, MW-6, U-1, U-2, U-3, ZP-1, ZP-2, ZP-3** i **KP-1**:

- 1) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów betonowych, przy czym dopuszcza się wykorzystanie betonowych elementów prefabrykowanych wyłącznie w formie słupów, cokołów i fundamentów,
- 2) nakazuje się, by ogrodzenia były ażurowe w co najmniej 50% powierzchni każdego metra bieżącego swojej długości,
- 3) nakazuje się, by maksymalna wysokość ogrodzeń nie przekraczała 1,6 m z wyjątkiem ogrodzeń obiektów sportowych,
- 4) nakazuje się, by maksymalna wysokość cokołu nie przekraczała 0,4 m, w przypadku realizacji podmurówki wystającej ponad poziom gruntu rodzimego nakazuje się wykonywanie ogrodzeń w sposób umożliwiający migracje małych zwierząt zgodnie z pkt. 5) lit. d),
- 5) nakazuje się wykonywanie ogrodzeń w sposób umożliwiający migracje małych zwierząt poprzez zastosowanie jednego z rozwiązań:
 - a) fundamentów punktowych,
 - b) ogrodzeń bez podmurówek,
 - c) ogrodzeń z podmurówką niewystającą ponad poziom gruntu rodzimego,
 - d) wykonanie w podmurówce otworów umieszczonych na wysokości poziomu terenu o średnicy nie mniej niż 15 cm lub rozmiarze 15 cm na 15 cm w rozstawie nie większym niż co 10 m.

§ 9.

1. Ustala się następujące zasady sytuowania i rozmieszczania reklam:
 - 1) dopuszcza się stosowanie reklam w formie:

- a) tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni ekspozycyjnej pojedynczego pola reklamowego nie większej niż 4 m² na elewacjach budynków usługowych i usługowo-mieszkaniowych,
 - b) tablic i urządzeń reklamowych na wiatach przystankowych pod warunkiem, że na pojedynczej wiacie umieszczone będą maksymalnie dwa dwustronne pola reklamowe o powierzchni pojedynczego pola nie większej niż 2,5 m² każde, przy czym łączna powierzchnia reklam na wiacie przystankowej nie może przekraczać 25% powierzchni całkowitej ścian,
 - c) urządzeń reklamowych w formie słupów ogłoszeniowo-reklamowych o średnicy od 1,2 m do 1,6 m, o wysokości od 2,7 m do 3,6 m dla części ekspozycyjnej i maksymalnej wysokości nie przekraczającej 4 m,
 - d) tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni ekspozycyjnej pojedynczego pola reklamowego nie większej niż 2 m² w powiązaniu z obiektami małej architektury;
- 2) zakazuje się umieszczania reklam w formie:
- a) tablic i urządzeń reklamowych umieszczanych na terenach oznaczonych symbolami: **ZP-1, ZP-2, ZP-3,**
 - b) tablic i urządzeń reklamowych w formie wolnostojącej,
 - c) tablic i urządzeń reklamowych umieszczanych w liniach rozgraniczających dróg z wyjątkiem reklam lokalizowanych na przystankach komunikacji miejskiej na zasadach określonych w pkt. 1) lit. b) oraz reklam lokalizowanych na słupach ogłoszeniowo-reklamowych na zasadach określonych w pkt. 1) lit. c),
 - d) tablic i urządzeń reklamowych umieszczanych na dachach budynków, wiat,
 - e) tablic i urządzeń reklamowych umieszczanych na ogrodzeniach,
 - f) tablic i urządzeń reklamowych umieszczanych na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej takich jak: szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, na słupach trakcji elektrycznych, stacji transformatorowych.
2. Ustala się następujące zasady sytuowania i rozmieszczania szyldów:
- 1) dopuszcza się umieszczanie szyldów wyłącznie na elewacjach budynków na wszystkich terenach;
 - 2) powierzchnia pojedynczego szyldu nie może być większa niż 2 m².
3. Ustalenia w zakresie rozmieszczenia reklam i szyldów nie dotyczą Miejskiego Systemu Informacji oraz Płatnej Informacji Miejskiej, jak również reklam i szyldów umieszczanych wewnątrz obiektów budowlanych.

§ 10.

Ustala się następujące zasady dotyczące geometrii dachów i kształtowania elewacji frontowych budynków:

- 1) nakazuje się, by główne połacie dachu spadzistego na jednym obiekcie budowlanym miały jednakowy spadek o kącie nachylenia określonym w ustaleniach szczegółowego planu;
- 2) nakazuje się pokrywanie dachów spadzistych: dachówką ceramiczną, cementową, bitumiczną, łupkiem dachowym lub materiałami dachówkopodobnymi;
- 3) nakazuje się pokrywanie dachów spadzistych materiałami w barwach według systemu NCS o odcieniach: posiadających od 20% do 80% domieszki czerni i o chromatyczności nie większej niż 20%, oraz w kolorach z zakresu: szarości i brązu; przy czym obowiązek stosowania barw w oparciu o wyżej opisane wymogi nie dotyczy materiałów naturalnych, a w szczególności: łupka dachowego, w kolorach dla nich naturalnych;
- 4) nakazuje się wykańczanie elewacji budynków materiałami trwałymi, a w szczególności: tynkiem, w tym tynkiem ozdobnym, okładzinami: ceramicznymi, drewnianymi, metalowymi, szklanymi, kamiennymi i okładzinami imitującymi kamień naturalny;
- 5) zakazuje się wykańczania elewacji blachą trapezową i panelami z tworzyw PCV;
- 6) nakazuje się stosowanie na elewacjach budynków, na powierzchniach tynkowanych, barw według systemu NCS o odcieniach: posiadających nie więcej niż 20% domieszki czerni i o chromatyczności nie większej niż 10%, oraz w kolorach z zakresu: bieli, szarości, beżu i brązu; przy czym dopuszcza się, na fragmentach elewacji nieprzekraczających 20% jej

całkowitej powierzchni, stosowanie odcieni: posiadających nie więcej niż 40% domieszki czerni i o chromatyczności nie większej niż 10%, oraz w kolorach z zakresu: bieli, szarości, beżu i brązu; przy czym obowiązek stosowania barw w oparciu o wyżej opisane wymogi nie dotyczy materiałów naturalnych w kolorach dla nich naturalnych, a w szczególności: aluminium, szkła, stali nierdzewnej, drewna, ceramiki, kamienia;

- 7) dopuszcza się stosowanie, na elewacjach budynków, detali architektonicznych w kolorach czarnym, szarym, odcieniach brązu, szarości, w naturalnych kolorach metalu lub wykonanych ze szkła, kamienia i drewna w odcieniach brązu, czerni, szarości, w szczególności: balustrad, schodów zewnętrznych, balkonów, logii, tarasów.

§ 11.

Wyznacza się, na rysunku planu, oznaczeniem graficznym - „dominanta przestrzenna wraz ze strefą jej lokalizacji i dopuszczalną maksymalną wysokością” fragment terenu U-2, na którym realizowane dominanty muszą wyróżniać się gabarytami i wybitną jakością architektury, w rozumieniu ich reprezentacyjności lub monumentalności w stosunku do pozostałych budynków; dopuszczalną maksymalną wysokość dominanty określono w ustaleniach szczegółowych.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 12.

Wyznacza się, na rysunku planu oznaczeniem graficznym „szpalerzy drzew do nasadzeń” i ustala się zasady ich realizacji:

- 1) nakazuje się uwzględnienie tych szpalerów w projektach zagospodarowania nowych inwestycji;
- 2) nakazuje się kształtowanie tych szpalerów w formie uporządkowanego rzędu drzew sadzonych w odległości nie większej niż 3 m od siebie;
- 3) dopuszcza się uzupełnianie szeregów drzew nasadzeniami z krzewów;
- 4) dopuszcza się w strefach, o których mowa w § 25, stosowanie krzewów zamiast drzew;
- 5) podczas zakładania i utrzymywania szpalerów w strefach, o których mowa w § 25, należy uwzględnić ograniczenia wynikające z § 25 ust. 1 pkt 3).

§ 13.

Pod względem dopuszczalnego hałasu w środowisku przyporządkowuje się tereny według następującej klasyfikacji rodzaju terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) tereny oznaczone symbolami: **MW-1, MW-2, MW-3, MW-4, MW-5, MW-6** należy traktować jako „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”;
- 2) tereny oznaczone symbolami: **ZP-1, ZP-2, ZP-3** należy traktować jako „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe”.

§ 14.

Na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 15.

1. Wyznacza się, na rysunku planu, oznaczeniem graficznym „granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego wraz z numerem ewidencyjnym” oraz obejmuje się ochroną stanowisko archeologiczne o numerze: 56-67/3.

2. W obrębie wyżej wymienionej strefy grunt, na którym będą prowadzone roboty ziemne lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, podlega ochronie w oparciu o przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 6

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 16.

Jako podstawową sieć publicznej komunikacji drogowej ustala się tereny oznaczone symbolami: **KDZ-1, KDZ-2**.

§ 17.

Jako uzupełniającą sieć komunikacji ustala się tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami: **KDW-1, KDW-2, KDW-3, KDW-4**.

§ 18.

Dopuszcza się realizację, innych niż wyznaczone na rysunku planu, dróg wewnętrznych i dojazdów oraz dróg rowerowych i ścieżek rowerowych na poszczególnych terenach funkcjonalnych zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych i prawa budowlanego.

§ 19.

Dostęp do dróg publicznych dla istniejących i nowo wydzielanych działek budowlanych należy realizować w szczególności z dróg publicznych, oznaczonych symbolami: **KDZ-1 i KDZ-2** oraz z dróg wewnętrznych, a także z dróg przylegających do obszaru planu, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych, przy czym dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych na dotychczasowych warunkach.

§ 20.

Ustala się następujące warunki dotyczące minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, i sposób ich realizacji:

- 1) dla funkcji mieszkaniowej należy zapewnić nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, przy czym nie mniej niż 20% wszystkich miejsc do parkowania zlokalizowanych na terenie działki budowlanej musi być zrealizowane w formie parkingów naziemnych;
- 2) dla funkcji z zakresu usług sportu i rekreacji oraz z zakresu usług kultury należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dla funkcji z zakresu usług handlu należy zapewnić nie mniej niż 4 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni sprzedaży, przy czym sumaryczna liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 3;
- 4) dla pozostałych funkcji usługowych należy zapewnić nie mniej niż 4 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej, przy czym sumaryczna liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 4;
- 5) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 6) miejsca do parkowania należy realizować na terenie działki budowlanej, na której jest realizowana inwestycja – z zastrzeżeniem pkt. 7), przy czym dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania zlokalizowanych w garażach i na parkingach podziemnych, jeśli ustalenia szczegółowe dopuszczają ich realizację;
- 7) dopuszcza się zachowanie miejsc do parkowania na terenach oznaczonych symbolami: **KP-1 i KDW-2** dla terenu **MW-4**.

Rozdział 7

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 21.

1. Ustala się realizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych na cele publiczne, w szczególności na terenach dróg publicznych, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej poza terenami przeznaczonymi na cele publiczne, a w szczególności na terenach dróg wewnętrznych.
3. Dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem.
4. Ustala się zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, zaopatrzenia w gaz i energię elektryczną poprzez istniejące i nowo realizowane sieci oraz obiekty znajdujące się w obszarze planu w powiązaniu z zewnętrznym układem tych sieci zrealizowanym poza obszarem planu.
5. Na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

§ 22.

Na terenach funkcjonalnych ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się podłączenie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi do sieci elektroenergetycznej umożliwiającej pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki;
- 2) sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia należy realizować jako podziemną;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 4) i zapisów § 21 ust. 5.
- 4) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w ogniwach fotowoltaicznych poniżej 100 kW na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) ustala się podłączenie do sieci wodociągowej budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi; w razie braku warunków przyłączenia do sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 6) zasilanie w wodę z wodociągu należy realizować z przewodów wodociągowych o średnicy nie mniejszej niż 80 mm realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków;
- 7) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej realizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego, zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków oraz z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) dopuszcza się, do czasu zrealizowania sieci kanalizacyjnej, stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 9) ustala się średnicę przewodów kanalizacji sanitarnej na nie mniejszą niż 200 mm, czy czym nie dotyczy to średnic przewodów sieci i instalacji tłocznych oraz średnic przewodów przyłączy;
- 10) dopuszcza się realizację odcinków tłocznych sieci i instalacji kanalizacyjnych;
- 11) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego i ochrony środowiska, a w szczególności przez infiltrację do gruntu oraz do zbiorników retencyjnych i retencyjno-rozsączających na działkach budowlanych z zastrzeżeniem pkt. 12), 14), 15);
- 12) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do istniejącej i planowanej sieci kanalizacji deszczowej;
- 13) ustala się średnicę przewodów sieci kanalizacji deszczowej na nie mniejszą niż 200 mm, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów sieci i instalacji tłocznych oraz średnic przewodów przyłączy;

- 14) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni zanieczyszczonych wymaga podczyszczania, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i ochrony środowiska;
- 15) dopuszcza się dotychczasowy sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych dla istniejących obiektów budowlanych i dla istniejącego zagospodarowania;
- 16) dopuszcza się wykorzystanie, gromadzone w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;
- 17) nakazuje się zachowanie ciągłości układu urządzeń i rozwiązań służących odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych, przy czym dopuszcza się przebudowę rowów i ich zamianę na rurociągi oraz przebudowę przepustów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i prawa budowlanego;
- 18) wszystkie budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi muszą posiadać źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją;
- 19) dopuszcza się dostarczanie ciepła do budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej i indywidualnych źródeł ciepła: z wykorzystaniem paliw płynnych, z urządzeń kogeneracyjnych, źródeł energii odnawialnej – z wyjątkiem turbin wiatrowych; dopuszcza się dostarczanie ciepła również z innych źródeł, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 20) dopuszcza się zaopatrzenie obiektów budowlanych na terenie objętym planem z istniejącej i projektowanej sieci gazowej o minimalnej średnicy 32 mm, przy czym dopuszcza się zachowanie i realizację indywidualnych rozwiązań, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.

§ 23.

1. Gospodarowanie odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami oraz z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach.
2. Na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz lokalizacji obiektów służących przetwarzaniu odpadów.
3. W zakresie magazynowania odpadów – na całym obszarze planu dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę.

§ 24.

Dopuszcza się lokalizowanie stacji bazowych telefonii komórkowej i innych inwestycji z zakresu telekomunikacji na całym obszarze planu pod warunkiem, że nie będą one wymagały realizacji wolnostojących masztów antenowych oraz przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i prawa telekomunikacyjnego.

Rozdział 8

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

§ 25.

1. Wyznacza się, na rysunku planu, „granicę strefy – pasa technologicznego – istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia 220 kV”, w obrębie której:
 - 1) zakazuje się realizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
 - 2) prace budowlane i lokalizację obiektów budowlanych należy realizować zgodnie z ustaleniami planu w oparciu o przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego i z zakresu elektroenergetyki;
 - 3) zakazuje się sadzenia drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m, pod linią i w odległości 6,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego;
 - 4) dopuszcza się modernizację, wymianę, wykonywanie napraw oraz prac remontowych i konserwacyjnych na istniejących liniach.

2. Na terenach, na których w ustaleniach szczegółowych dopuszczono możliwość „adaptacji budynków”, dopuszcza się, dla budynków zrealizowanych zgodnie z przepisami obowiązującymi przed dniem wejścia w życie planu: remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę budynków, z zachowaniem ustaleń planu i przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, przy czym dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę budynków istniejących wyłącznie w częściach działek budowlanych objętych nieprzekraczalną linią zabudowy.

Rozdział 9

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 26.

1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy oraz w formie terenów zieleni i parkingów.
2. Zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie budowy i modernizacji oraz obiektów tymczasowych służących realizacji funkcji sportowo-rekreacyjnej, wystawienniczej i kulturowej, na wybranych terenach, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych planu.

Rozdział 10

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 27.

Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną szerokość frontu działki określa się w ustaleniach szczegółowych planu;
- 2) minimalną powierzchnię działki określa się w ustaleniach szczegółowych planu;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: ustala się na nie mniejszy niż 70°;
- 4) zasady i warunki, o których mowa w pkt. 1), 2) i 3) nie dotyczą działek wydzielanych pod budowę infrastruktury technicznej oraz pod drogi.

DZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 11

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolami: MW-1, MW-2, MW-3, MW-4, MW-5, MW-6

§ 28.

1. Na terenach oznaczonych symbolami: **MW-1, MW-2, MW-3, MW-4, MW-5, MW-6** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: lokale usług nieuciążliwych z uwzględnieniem § 29 pkt 2).
2. Przeznaczenie uzupełniające w postaci usług nieuciążliwych może być realizowane wyłącznie w formie lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych i nie może stanowić więcej niż 20% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej.
3. Na terenach oznaczonych symbolami: **MW-1, MW-2, MW-3, MW-4, MW-5, MW-6** dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej, a w szczególności: miejsc postojowych urządzonych w poziomie terenu, parkingów podziemnych, infrastruktury technicznej, dojazdów i dojść, ogrodzeń, obiektów małej architektury, mebli ulicznych, placów zabaw, niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, dróg wewnętrznych, zbiorników retencyjno-rozsączających.

§ 29.

Na terenach oznaczonych symbolami: **MW-1, MW-2, MW-3, MW-4, MW-5, MW-6** ustala się zakaz:

- 1) realizacji wolnostojących budynków gospodarczych;
- 2) realizacji lokali usługowych, dla prowadzenia działalności, która zgodnie z przepisami odrębnymi, aktualnymi na dzień uchwalenia planu, należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

§ 30.

Na terenach oznaczonych symbolami: **MW-1, MW-2, MW-3, MW-4, MW-5, MW-6** ustala się szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości zgodnie z § 27 oraz zgodnie z następującymi zasadami:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem **MW-1**: 700 m²,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami: **MW-2, MW-3, MW-4, MW-5, MW-6**: 2000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 30 m.

§ 31.

Na terenach oznaczonych symbolami: **MW-1, MW-2, MW-3, MW-4, MW-5, MW-6** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami: **MW-1, MW-4, MW-5, MW-6** dopuszcza się adaptację budynków pod warunkiem zachowania ustaleń § 25 ust. 2;
- 2) miejsca do parkowania dla samochodów należy realizować na warunkach określonych w § 20;
- 3) w zagospodarowaniu terenów oznaczonych symbolami: **MW-2, MW-4, MW-6** należy uwzględnić „granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego wraz z numerem ewidencyjnym” na zasadach określonych w § 15;
- 4) w zagospodarowaniu terenów oznaczonych symbolami: **MW-1, MW-2, MW-3** i **MW-5** należy uwzględnić „granicę strefy – pasa technologicznego – istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia 220 kV” na zasadach określonych w § 25 ust. 1;
- 5) zasady dotyczące geometrii dachów i kształtowania elewacji frontowych budynków – zgodnie z § 10, przy czym dopuszcza się dachy płaskie lub spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami: **MW-1, MW-2, MW-4**: do 12°,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami: **MW-3, MW-5, MW-6**: do 25°,
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z: § 18 i § 19, przy czym:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem **MW-1** z drogi **KDZ-2** oraz z ulicy Powstańców zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem **MW-2** z dróg: **KDZ-2, KDW-1** i **KDW-3**,
 - c) na terenie oznaczonym symbolem **MW-3** z drogi **KDW-3** oraz z ulicy Powstańców zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - d) na terenie oznaczonym symbolem **MW-4** z dróg: **KDW-1, KDW-2** i **KDW-3**,
 - e) na terenie oznaczonym symbolem **MW-5** z dróg: **KDW-3** i **KDW-4** oraz z ulicy Powstańców zlokalizowanej poza obszarem planu.
 - f) na terenie oznaczonym symbolem **MW-6** z dróg: **KDW-2** i **KDW-4** oraz z ulicy marsz. Józefa Piłsudskiego zlokalizowanej poza obszarem planu.

§ 32.

Na terenach oznaczonych symbolami: **MW-1, MW-2, MW-3, MW-4, MW-5, MW-6** ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami: **MW-1, MW-4, MW-5, MW-6**: 50%,

- b) na terenach oznaczonych symbolami: **MW-2, MW-3**: 40%,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki: 17 m, przy czym dopuszcza się zachowanie istniejących budynków o większej wysokości z możliwością ich remontu i przebudowy,
 - b) obiekty małej architektury: 4 m,
 - c) pozostałe obiekty budowlane: 15 m z zastrzeżeniem § 8 pkt 3) oraz § 9 ust. 1 pkt 1) lit. c);
- 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych na terenach oznaczonych symbolami: **MW-1, MW-2, MW-3, MW-4, MW-5, MW-6**: 5, przy czym dopuszcza się zachowanie istniejących budynków o większej liczbie kondygnacji z możliwością ich remontu i przebudowy,
- 4) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami: **MW-1, MW-4, MW-5, MW-6**: 30%,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami: **MW-2, MW-3**: 40%,
- 5) dopuszcza się realizację ogrodzeń na zasadach określonych w § 8.
- 6) zasady sytuowania i rozmieszczenia reklam na terenach oznaczonych symbolami **MW-1, MW-2, MW-3, MW-4, MW-5, MW-6** zgodnie z § 9.

Rozdział 12

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolami: U-1, U-2, U-3

§ 33.

1. Na terenach oznaczonych symbolami: **U-1, U-2, U-3** ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług nieuciążliwych z uwzględnieniem § 34 pkt 2).
2. Na terenach oznaczonych symbolami: **U-1, U-2, U-3** dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej, a w szczególności: miejsc postojowych urządzonych w poziomie terenu, parkingów podziemnych, infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, ogrodzeń, obiektów małej architektury, mebli ulicznych, placów zabaw, niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, dróg wewnętrznych, zbiorników retencyjno-rozsączających.

§ 34.

Na terenach oznaczonych symbolami: **U-1, U-2, U-3** ustala się zakaz:

- 1) realizacji zabudowy usługowej i lokali usługowych, dla prowadzenia działalności, która zgodnie z przepisami odrębnymi, aktualnymi na dzień uchwalenia planu, należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) realizacji usług wykorzystujących instalacje do dystrybucji paliw.

§ 35.

Na terenach oznaczonych symbolami: **U-1, U-2, U-3** ustala się szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości zgodnie z § 27 oraz zgodnie z następującymi zasadami:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem **U-1**: 700 m²,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami **U-2 i U-3**: 1500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 25 m.

§ 36.

Na terenach oznaczonych symbolami: **U-1, U-2, U-3** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) w zagospodarowaniu terenu oznaczonego symbolem **U-3** należy uwzględnić „granicę strefy – pasa technologicznego – istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia 220 kV” na zasadach określonych w § 25 ust. 1;
- 2) na terenie **U-1** dopuszcza się adaptację budynków pod warunkiem zachowania ustaleń § 25 ust. 2;

- 3) na terenie oznaczonym symbolem **U-2** dopuszcza się realizację **dominanty przestrzennej** w strefie jej lokalizacji na zasadach określonych w § 11;
- 4) miejsca do parkowania dla samochodów należy realizować na warunkach określonych w § 20;
- 5) w zagospodarowaniu terenu oznaczonego symbolem **U-2** należy uwzględnić „szpalery drzew do nasadzeń” na zasadach określonych w § 12;
- 6) zasady dotyczące geometrii dachów i kształtowania elewacji frontowych budynków zgodnie z § 10, przy czym dopuszcza się dachy płaskie lub spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych do 25°;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z: § 18 i § 19, przy czym:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem **U-1** z drogi **KDW-4**,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem **U-2** z drogi **KDW-4** oraz z ulicy Powstańców i z ulicy marsz. Józefa Piłsudskiego zlokalizowanych poza obszarem planu,
 - c) na terenie oznaczonym symbolem **U-3** z drogi **KDZ-2** oraz z ulicy zlokalizowanej poza obszarem planu.

§ 37.

Na terenach oznaczonych symbolami: **U-1, U-2, U-3** ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami **U-1** i **U-2**: 50%,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem **U-3**: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki realizowane na terenie oznaczonym symbolem **U-1**: 14 m,
 - b) budynki realizowane na terenie oznaczonym symbolem **U-2**: 15 m, przy czym w strefie dominanty – 20 m,
 - c) budynki realizowane na terenie oznaczonym symbolem: **U-3**: 8 m,
 - d) obiekty małej architektury: 4 m,
 - e) pozostałe obiekty budowlane: 15 m z zastrzeżeniem § 8 pkt 3) oraz § 9 ust. 1 pkt 1) lit. c);
- 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem **U-1**: 4,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem **U-2**: 3 przy czym w strefie dominanty – 6,
 - c) na terenie oznaczonym symbolem **U-3**: 2;
- 4) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce: 30%,
- 5) dopuszcza się realizację ogrodzeń na zasadach określonych w § 8;
- 6) zasady sytuowania i rozmieszczenia reklam zgodnie z § 9.

Rozdział 13

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolami: **ZP-1, ZP-2, ZP-3**

§ 38.

1. Na terenach oznaczonych symbolami: **ZP-1, ZP-2, ZP-3** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej.
2. Na terenach oznaczonych symbolami: **ZP-1, ZP-2** ustala się przeznaczenie uzupełniające: zabudowa nieuciążliwych usług: kultury, sportu i rekreacji z uwzględnieniem § 39 pkt 2).
3. Na terenach oznaczonych symbolami: **ZP-1, ZP-2, ZP-3** dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej, a w szczególności: miejsc wypoczynku, placów zabaw, niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, obiektów małej architektury, mebli ulicznych, infrastruktury technicznej, zbiorników retencyjno-rozsączających.
4. Na terenach oznaczonych symbolami: **ZP-1, ZP-2** dopuszcza się:

- 1) lokalizację obiektów tymczasowych towarzyszących przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych służących realizacji funkcji sportu i rekreacji, pawilonów wystawienniczych, usług gastronomii;
- 2) realizację stałych wystaw i ekspozycji plenerowych.

§ 39.

Ustala się zakaz:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem **ZP-3** realizacji budynków;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami: **ZP-1, ZP-2, ZP-3** realizacji zabudowy usługowej i lokali usługowych, dla prowadzenia działalności, która zgodnie z przepisami odrębnymi, aktualnymi na dzień uchwalenia planu, należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 40.

Na terenach oznaczonych symbolami: **ZP-1, ZP-2, ZP-3** ustala się szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości zgodnie z § 27 oraz zgodnie z następującymi zasadami:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 20 m.

§ 41.

Na terenach oznaczonych symbolami: **ZP-1, ZP-2, ZP-3** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) w zagospodarowaniu terenów oznaczonych symbolami: **ZP-1, ZP-2** należy uwzględnić „granicę strefy – pasa technologicznego – istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia 220 kV” na zasadach określonych w § 25 ust. 1;
- 2) zasady dotyczące geometrii dachów i kształtowania elewacji frontowych budynków zgodnie z § 10, przy czym dopuszcza się dachy płaskie oraz dachy krzywiznowe;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z: § 18 i § 19, przy czym:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem **ZP-1** z dróg: **KDZ-1** i **KDZ-2** oraz z ulicy Powstańców zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem **ZP-2** z dróg: **KDZ-1** i **KDZ-2**,
 - c) na terenie oznaczonym symbolem **ZP-3** z dróg: **KDW-2** i **KDW-3**.

§ 42.

Na terenach oznaczonych symbolami: **ZP-1, ZP-2, ZP-3** ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem **ZP-1**: 20%,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem **ZP-2**: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki realizowane na terenach: **ZP-1, ZP-2**: 6 m,;
 - b) obiekty małej architektury: 4 m,
 - c) pozostałe obiekty budowlane: 15 m z zastrzeżeniem § 8 pkt 3);
- 3) na terenach oznaczonych symbolami: **ZP-1, ZP-2** maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
- 4) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami: **ZP-1, ZP-2**: 60%,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem **ZP-3**: 70%;
- 5) dopuszcza się realizację ogrodzeń na zasadach określonych w § 8.

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenu parkingu oznaczonego symbolem KP-1

§ 43.

1. Na terenie oznaczonym symbolem **KP-1** ustala się przeznaczenie podstawowe: parking urządzony w poziomie terenu.
2. Na terenie oznaczonym symbolem **KP-1** dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej, a w szczególności: infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, ogrodzeń, mebli ulicznych i obiektów małej architektury.

§ 44.

Na terenie oznaczonym symbolem **KP-1** wprowadza się zakaz realizacji budynków.

§ 45.

Na terenie oznaczonym symbolem **KP-1** ustala się szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości zgodnie z § 27 oraz zgodnie z następującymi zasadami:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1400 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 15 m.

§ 46.

Na terenie oznaczonym symbolem **KP-1** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się adaptację budynków pod warunkiem zachowania ustaleń § 25 ust. 2;
- 2) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić „granicę strefy – pasa technologicznego – istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia 220 kV” na zasadach określonych w § 25 ust. 1;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 18 i § 19, a w szczególności z drogi **KDW-3** oraz z ulicy Powstańców zlokalizowanej poza obszarem planu.

§ 47.

Na terenie oznaczonym symbolem **KP-1** ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące standardów zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) obiekty małej architektury: 4m,
 - b) pozostałe obiekty budowlane: 15 m z zastrzeżeniem § 8 pkt 3) oraz § 9 ust. 1 pkt 1) lit. c)
- 2) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce: 5%;
- 3) dopuszcza się realizację ogrodzeń na zasadach określonych w § 8;
- 4) zasady sytuowania i rozmieszczenia reklam zgodnie z § 9 ust. 1 i 3.

Rozdział 15

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów dróg oznaczonych symbolami: **KDZ-1, KDZ-2, KDW-1, KDW-2, KDW-3, KDW-4** i dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu oraz ścieżek rowerowych wyznaczonych na rysunku planu

§ 48.

Na terenach oznaczonych symbolami: **KDZ-1, KDZ-2** ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy drogi zbiorczej.

§ 49.

Na terenach oznaczonych symbolami: **KDZ-1, KDZ-2** ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych, przy czym:
 - a) terenu oznaczonego symbolem **KDZ-1**: od 14 do 15 m dla części drogi położonej w granicach planu,
 - b) terenu oznaczonego symbolem **KDZ-2**: od 20 do 26,5 m;
- 2) określa się szerokość jezdni nie mniejszą niż 6 m;
- 3) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 4) dopuszcza się realizację miejsc postojowych;
- 5) dopuszcza się realizację urządzeń służących uspokojeniu ruchu pojazdów samochodowych;
- 6) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury i mebli ulicznych;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) obiekty małej architektury: 4 m,
 - b) pozostałe obiekty budowlane: 12 m z uwzględnieniem § 9 ust. 1 pkt 1) lit. c);
- 8) nakazuje się realizację ścieżek rowerowych zgodnie z § 53;
- 9) w zagospodarowaniu terenów oznaczonych symbolami: **KDZ-1**, **KDZ-2** należy uwzględnić „granicę strefy – pasa technologicznego – istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia 220 kV” na zasadach określonych w § 25 ust. 1;
- 10) w zagospodarowaniu terenu oznaczonego symbolem **KDZ-2** należy uwzględnić „szpalery drzew do nasadzeń” na zasadach określonych w § 12.

§ 50.

Na terenach oznaczonych symbolami: **KDW-1**, **KDW-2**, **KDW-3**, **KDW-4** ustala się przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna.

§ 51.

Na terenach oznaczonych symbolami: **KDW-1**, **KDW-2**, **KDW-3**, **KDW-4** ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego, przy czym:
 - a) terenu oznaczonego symbolem **KDW-1**: 8 m,
 - b) terenu oznaczonego symbolem **KDW-2**: 12 m,
 - c) terenu oznaczonego symbolem **KDW-3**: od 8 do 14 m;
 - d) terenu oznaczonego symbolem **KDW-4**: od 6 do 8 m;
- 2) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury i mebli ulicznych;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) obiekty małej architektury: 4 m,
 - b) pozostałe obiekty budowlane: 12 m z uwzględnieniem § 9 ust. 1 pkt 1) lit. c);
- 5) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej;
- 6) dopuszcza się realizację dróg jako ciągów pieszo-jezdnych bez rozgraniczenia stref ruchu pieszego i kołowego;
- 7) w zagospodarowaniu terenów oznaczonych symbolami: **KDW-1**, **KDW-2** należy uwzględnić „granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego wraz z numerem stanowiska na zasadach określonych w § 15;
- 8) w zagospodarowaniu terenu oznaczonego symbolem **KDW-3** należy uwzględnić „granicę strefy – pasa technologicznego – istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia 220 kV” na zasadach określonych w § 25 ust. 1.

§ 52.

Drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu muszą spełniać następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna szerokości drogi: 6 m;
- 2) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej;
- 3) dopuszcza się realizację dróg jako ciągów pieszo-jezdnym bez rozgraniczenia stref ruchu pieszego i kołowego.

§ 53.

Wskazuje się, na rysunku planu, oznaczeniem graficznym „tereny wyposażone w ścieżkę rowerową”, drogę publiczną, która musi być wyposażona w drogi rowerowe realizowane w postaci: ścieżek rowerowych, ciągów pieszo-rowerowych lub pasów ruchu dla rowerów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych i prawa ruchu drogowego.

DZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

§ 54.

Ustala się stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30% na terenach oznaczonych symbolami: **MW-1, MW-2, MW-3, MW-4, MW-5, MW-6, U-1, U-2, U-3** oraz w wysokości 0,1% na pozostałych terenach.

§ 55.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ząbki.

§ 56.

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i publikacji na stronie internetowej Miasta Ząbki.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA ZĄBKI