

Uchwała Nr VI/59/2015  
Rady Miasta Ząbki  
z dnia 30 marca 2015 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
miasta Ząbki - rejon Szpitala Drewnica II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, z późn. zm.<sup>1</sup>) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 i 443), 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 uchwałą Nr VIII/52/2007 Rady Miasta Ząbki z dnia 26 kwietnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ząbki zmienioną uchwałą Nr XVIII/139/2011 Rady Miasta Ząbki z dnia 7 listopada 2011 r., uchwałą Nr XIX/145/2011 Rady Miasta Ząbki z dnia 29 listopada 2011 r., uchwałą Nr XXII/173/2012 z dnia 25 stycznia 2012 r., uchwałą Nr XXXIII/271/2012 Rady Miasta Ząbki z dnia 29 listopada 2012 r., uchwałą Nr XXXV/282/2012 Rady Miasta Ząbki z dnia 17 grudnia 2012 r. i uchwałą Nr LIV/489/2014 Rady Miasta Ząbki z dnia 3 kwietnia 2014 r., stwierdzając, że zmiana planu miejscowego jest zgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki, uchwalonego, uchwałą Nr IX/48/2011 Rady Miasta Ząbki z dnia 26 kwietnia 2011 r., Rada Miasta Ząbki, uchwała co następuje:

Rozdział 1  
Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki - rejon Szpitala Drewnica II, zwaną dalej "planem", obejmującą obszar ograniczony granicami:
  - 1) od północy - granicą administracyjną miasta Ząbki z miastem Marki;
  - 2) od zachodu - zachodnią granicą pasa drogowego ulicy Szpitalnej (zachodnią granicą działek nr ewid. 6/10, 34 i 54/9 z obrębu 01-03, zachodnią granicą działek nr ewid. 62, 21/8, 105/3 i odcinka na terenie działki nr ewid. 72 z obrębu 01-05, odcinka zachodniej granicy działki nr ewid. 115, odcinków na terenie działek nr ewid. 17/5, 17/4, 18, zachodnią granicą działki nr ewid. 19/3, odcinek zachodniej granicy działki nr ewid. 115 z obrębu 01-10);
  - 3) od południa - południową granicą działek nr ewid. 1, 2/21, 2/24, 2/25 i 2/27 z obrębu 01-06;
  - 4) od wschodu - wschodnią granicą obrębu 01-06.
2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1, uwidoczniono na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1 000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
4. Uchwała nie obejmuje rozstrzygnięcia Rady Miasta Ząbki o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu, ponieważ nie wniesiono żadnych uwag.

§ 2

Ilekróć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) kiosku – należy przez to rozumieć obiekt budowlany o funkcji handlowo – usługowej, posiadający maksymalnie jedną kondygnację naziemną o powierzchni użytkowej do 12 m<sup>2</sup> i wysokości do 3,5 m;
- 2) liniach zabudowy nieprzekraczalnych – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość, w jakiej może być usytuowana nadziemna część budynku w stosunku do linii rozgraniczającej ulicy, linii rozgraniczającej innego terenu, bez uwzględnienia:
  - a) balkonów, loggii, werand, ganków, wykuszy stanowiących łącznie nie więcej niż 30% powierzchni elewacji,
  - b) okapów i nadwieszów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m,
  - c) schodów zewnętrznych, podestów i ramp przy wejściach do budynków;
- 3) liniach zabudowy obowiązujących – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie usytuowania zewnętrznej, najbliższej w stosunku do linii rozgraniczającej terenu ściany nadziemnej części budynku, bez uwzględnienia:
  - a) balkonów, loggii, werand, ganków i wykuszy stanowiących łącznie nie więcej niż 30% powierzchni

<sup>1</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz U. z 2013 r. poz. 645 I 1318 oraz z 2014 r. poz. 379 i 1072

- elewacji,
- b) wycofań stanowiących nie więcej niż 20% elewacji,
  - c) okapów i nadwieszów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m,
  - d) schodów zewnętrznych, podestów i ramp przy wejściach do budynków;
- 4) maksymalnym lub minimalnym wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik będący ilorazem sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych, mierzonych w obrysie zewnętrznym, wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce budowlanej (w stanie wykończonym bez tarasów, schodów zewnętrznych, ramp i podjazdów), do powierzchni tej działki;
  - 5) miejscu publicznym – należy przez to rozumieć przestrzeń ogólnodostępną dla wszystkich użytkowników obszaru objętego planem, w szczególności drogę, plac i teren zieleni ogólnodostępnej;
  - 6) minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej, wyrażoną w procentach, w odniesieniu do powierzchni tej działki;
  - 7) nośniku reklamowym - należy przez to rozumieć urządzenie w jakiegokolwiek materialnej formie, ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną, nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną, przeznaczone do eksponowania reklam, nie będące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych ani pojazdem samobieżnym;
  - 8) powierzchni użytkowej podstawowej – należy przez to rozumieć część powierzchni użytkowej przeznaczonej do zaspokajania podstawowych potrzeb właściwych dla funkcji budynku, w szczególności powierzchnię sprzedaży w obiektach handlowych, powierzchnię pomieszczeń do nauki w budynkach szkolnych i powierzchnię pomieszczeń biurowych w budynkach biurowych,
  - 9) przejściach ekologicznych – należy przez to rozumieć otwory w ogrodzeniach umożliwiające migrację drobnej zwierzyny;
  - 10) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy prawa inne niż ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 11) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustaloną w planie funkcję zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu przeważający na działce budowlanej, jeżeli ta funkcja lub ten sposób zajmuje co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynku, z wyłączeniem garaży podziemnych;
  - 12) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone w planie, jeżeli dopuszczona funkcja zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu zajmuje nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynku, z wyłączeniem garaży podziemnych, a w przypadku lokali usługowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych - ich sumaryczna powierzchnia użytkowa nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na terenie, z wyłączeniem powierzchni użytkowej garaży;
  - 13) punktach charakterystycznych zabudowy – należy przez to rozumieć eksponowane, wyróżniające się części budynku, mające indywidualną formę architektoniczną, ułatwiające identyfikację danego miejsca w przestrzeni miejskiej, w szczególności unikalne detale, podcienia, wykusze i rzeźby;
  - 14) reklamie – należy przez to rozumieć przekazywaną w jakiegokolwiek wizualnej formie i przy wykorzystaniu określonego nośnika reklamy informację o towarach i usługach zachęcającą do ich nabycia lub do uczestniczenia w określonych wydarzeniach;
  - 15) szpalerach zieleni – należy przez to rozumieć uporządkowany szereg nasadzeń zielenią wysoką lub średnią;
  - 16) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
  - 17) usługach - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, prowadzoną w obiektach wolno stojących lub lokalach użytkowych wbudowanych;
  - 18) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, które zgodnie z przepisami odrębnymi nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

## Rozdział 2

Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania obszaru.

### § 3

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren usług publicznych - oznaczony symbolem UP;
- 2) teren usług publicznych z zakresu zdrowia - oznaczony symbolem UP(Z);

- 3) teren usług - oznaczony symbolem U;
  - 4) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - oznaczony symbolem MW;
  - 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone symbolem MN;
  - 6) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z gruntem leśnym - oznaczone symbolem MNL;
  - 7) tereny dróg wewnętrznych - oznaczone symbolem KD-W;
  - 8) tereny dróg publicznych:
    - a) dróg zbiorczych - oznaczone symbolem KD-Z,
    - b) dróg dojazdowych - oznaczone symbolem KD-D.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania, określone w rozdziale 3, w odniesieniu do poszczególnych terenów, wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.

#### § 4

1. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) wyznacza się linie rozgraniczające dzielące obszar planu na:
    - a) tereny zabudowy ograniczone liniami zabudowy, w szczególności tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz tereny usług,
    - b) tereny komunikacji;
  - 2) nakazuje się sytuowanie zabudowy z uwzględnieniem ustalonych na rysunku planu linii zabudowy nieprzekraczalnych i obowiązujących oraz z uwzględnieniem punktów charakterystycznych zabudowy.
2. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:
  - 1) dopuszcza się realizację ogrodzeń poszczególnych terenów wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi, a także ogradzanie działek wydzielonych w ich granicach, tak aby ogrodzenia nie zamykały możliwości dojazdu w przypadku pożaru lub innych sytuacji awaryjnych;
  - 2) dla lokalizacji ogrodzeń w obrębie miejsc publicznych:
    - a) zakazuje się poprzecznego dzielenia ogrodzeniami terenów komunikacji publicznej oznaczonych symbolem KD z wyjątkiem urządzeń bezpieczeństwa ruchu takich jak bariery ochronne i podobne,
    - b) nie uważa się za ogrodzenia elementów detalu urbanistycznego, w szczególności pachołków, słupków, pojemników na rośliny i okresowych ogródków kawiarnianych;
  - 3) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (za wyjątkiem słupków i cokołów) i ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych, co nie dotyczy jednak ogrodzeń od strony drogi KD-S (poza obszarem planu);
  - 4) nakazuje się lokalizowanie ogrodzeń w linii rozgraniczającej terenu, przy czym dopuszcza się wycofanie ogrodzenia w głąb działki o nie więcej niż 1 m w miejscu projektowanych bram wjazdowych i w przypadku potrzeby ominięcia istniejących drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.;
  - 5) nakazuje się zachowanie kątów widoczności - narożnych ściąg linii ogrodzeń przy skrzyżowaniach - po przekątnej kwadratu o długości boku 5 m;
  - 6) w przypadku realizacji budynku z usługami na parterze, dopuszcza się wycofanie ogrodzenia i zlokalizowanie go w linii zabudowy;
  - 7) ogrodzenia zewnętrzne muszą odpowiadać wymaganiom określonym w przepisach odrębnych oraz spełniać następujące warunki:
    - a) nie mogą być wyższe niż 1,6 m licząc od poziomu terenu, przy dopuszczeniu lokalnego podwyższenia dla urządzenia bram, furtek i wjazdów,
    - b) wysokość cokołu nie może być większa niż 0,4 m,
    - c) w cokole należy przewidzieć stosowanie przejść ekologicznych dla drobnej zwierzyny,
    - d) część pełna ogrodzenia nie może stanowić więcej niż 30% jego całkowitej długości,
    - e) łączna powierzchnia prześwitów w ogrodzeniu nie może być mniejsza niż 60% jego powierzchni,
    - f) dopuszcza się stosowanie żywopłotów jako ogrodzenia.
3. Ustala się następujące zasady rozmieszczenia reklam, szyldów i znaków informacyjno - plastycznych:
  - 1) zakazuje się lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych;
  - 2) zakazuje się lokalizacji reklam ruchomych o zmiennych treściach oraz wykorzystujących światło migające i pulsujące;
  - 3) ustala się zasady umieszczania reklam i szyldów na elewacjach budynków i budowli:
    - a) dopuszcza się lokalizację reklam wyłącznie na elewacjach budynków o funkcji usługowej,
    - b) zakazuje się przesłaniania okien oraz detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany przez nośniki reklam, reklamy i szyldy umieszczane na ścianach,

- c) dopuszcza się umieszczanie reklam i szyldów w formie stałych tablic i stałych urządzeń reklamowych na elewacjach budynków jeśli ich powierzchnia ma nie więcej niż 0,5 m<sup>2</sup> lub miejsce na reklamę zostało wyznaczone w projekcie budowlanym budynku,
  - d) dopuszcza się umieszczanie reklam i szyldów bannerowych wyłącznie okazjonalnie, na okres nie dłuższy niż 30 dni; takie reklamy i szyldy nie mogą przesłaniać otworów okiennych i wystawowych;
- 4) dopuszcza się lokalizację reklam i znaków informacyjno-plastycznych w powiązaniu z elementami małej architektury;
- 5) ustalenia w zakresie rozmieszczenia reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych nie dotyczą informacji zamieszczanej przez organy władzy publicznej, jak również reklam i szyldów umieszczanych wewnątrz obiektów budowlanych.

## § 5

1. Nakazuje się ochronę wartości przyrodniczych i krajobrazowych, to znaczy:
- 1) istniejącego drzewostanu;
  - 2) stosunków wodnych;
  - 3) wód podziemnych;
  - 4) ukształtowania terenu;
  - 5) powietrza i klimatu akustycznego
- zgodnie z przepisami o ochronie środowiska i ochronie przyrody.
2. Nakazuje się objęcie szczególną ochroną istniejącej zieleni poprzez obowiązek dostosowania lokalizacji nowych budynków na działce budowlanej do istniejącego cennego drzewostanu i ukształtowania terenu.
3. Zakazuje się dokonywania samowolnych zmian poziomu gruntu w stosunku do działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu wody opadowej, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.
4. Zakazuje się wprowadzania ścieków bytowych do wód gruntowych i do gruntu.
5. Nakazuje się zachowanie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
6. Ustala się następujące zasady ochrony przed hałasem:
- 1) nakazuje się ochronę przed hałasem i zapewnienie właściwego standardu akustycznego dla istniejącej i projektowanej zabudowy chronionej akustycznie, poprzez przestrzeganie w poszczególnych terenach dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych przepisami o ochronie środowiska, przy czym tereny oznaczone symbolami MN i MNL kwalifikuje się w rozumieniu przepisów o dopuszczalnym poziomie hałasu jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, tereny MW kwalifikuje się jako „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej”, tereny UP(Z) jako „tereny szpitali w miastach”, zaś tereny UP - w zależności od ich szczegółowego przeznaczenia;
  - 2) ustala się strefy potencjalnej uciążliwości akustycznej ponadlokalnych tras komunikacyjnych dla drogi klasy KD-S (poza obszarem planu) szerokości 50 m i dla drogi klasy KD-Z szerokości 25 m, w których:
    - a) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej oraz szpitali,
    - b) dopuszcza się realizację funkcji usługowych i biurowych, przy czym dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi nakazuje się stosowanie rozwiązań projektowych i technicznych zabezpieczeń przeciwhałasowych, przy zapewnieniu wentylacji zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - c) nakazuje się obsadzenie granicy terenów od strony tras komunikacyjnych, w miejscach oznaczonych na rysunku planu, szpalerami zieleni.
7. Ustala się następujące zasady ochrony istniejących zasobów wód podziemnych, w tym wód gruntowych, oraz działań, mających na celu ochronę i zapobieganie obniżaniu się zwierciadła wód gruntowych:
- 1) nakazuje się docelowe podłączenie do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wszystkich realizowanych obiektów, w których funkcjonować ma instalacja wodociągowa i kanalizacyjna;
  - 2) retencja i odprowadzanie wód opadowych z dachów budynków oraz z terenów utwardzonych dróg i placów miejskich ma odbywać się zgodnie z § 12 ust. 4.
8. Ustala się następujące zasady ochrony przed zanieczyszczeniami powietrza:
- 1) realizacja systemu ciepłowniczego ma odbywać się zgodnie z § 12 ust.6;
  - 2) zakazuje się lokalizacji usług emitujących ponadnormatywne zanieczyszczenia powietrza.

## § 6

1. Wskazuje się listę obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków podlegających ochronie, zgodnie z ustaleniami planu:
- 1) budynek murowany (oddział IV), 1915 r.;
  - 2) budynek murowany (kostnica), 1914 r.;

- 3) wieża ciśnień, murowana, 1937 r.;
  - 4) pomnik dr K. Rychlińskiego (rzeźba proj. M.Kamińskiego) 1932 r.
2. Ustala się następujące zasady działań inwestycyjnych dla obiektów, o których mowa w ust.1:
- 1) dopuszcza się remont i przebudowę pod warunkiem:
    - a) zachowania skali i gabarytu budynków,
    - b) zachowania i odtworzenia wskazanych przez konserwatora zabytków cech architektonicznych budynku, charakterystycznych dla okresu jego powstania takich jak:
      - bryła,
      - balkony i balustrady,
      - materiały elewacyjne,
      - podział elewacji,
      - detale architektoniczne i elementy elewacji, w szczególności boniowanie, gzymsy, cokoły, obramienia okien i okładziny elewacyjne,
    - c) zachowania oryginalnych osi kompozycyjnych elewacji, rytmu otworów okiennych i drzwiowych, wielkości i podziałów stolarki oraz jednolitej kolorystyki okien dla całego budynku,
    - d) zachowania oryginalnego kąta nachylenia połaci dachowej i oryginalnego materiału pokrycia dachu;
  - 2) dopuszcza się łączenie lokali w celu podwyższenia ich standardu i powierzchni użytkowej;
  - 3) nakazuje się stosowanie systemów docieplania ścian elewacyjnych zapewniających zachowanie kompozycji elewacji oraz wartościowych elementów jej wykończenia.
3. Nie wskazuje się obiektów dóbr kultury współczesnej ani stanowisk archeologicznych podlegających ochronie.

## § 7

1. W miejscach publicznych ustala się:
  - 1) ochronę istniejącej zieleni wysokiej i niskiej oraz jej wzbogacenie, z zastosowaniem gatunków dobranych do potrzeb lokalnego ekosystemu;
  - 2) nakaz dostosowania obiektów i ukształtowania terenu do korzystania przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich;
  - 3) obowiązek wyposażenia w elementy detalu urbanistycznego, podnoszące jakość użytkową i estetyczną przestrzeni.
2. Ustala się zasady lokalizowania kiosków:
  - 1) dopuszcza się sytuowanie pojedynczych kiosków w rejonie przystanków komunikacji zbiorowej;
  - 2) nakazuje się stosowanie trwałych, gładkich materiałów wykończeniowych;
  - 3) nie dopuszcza się stosowania okładzin z blachy falistej, trapezowej itp.

## § 8

1. Nakazuje się sytuowanie nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy.
2. O ile na rysunku planu nie ustala się linii zabudowy, nakazuje się lokalizację nowych budynków na działce w odległości od linii rozgraniczającej drogi co najmniej:
  - 1) 15 m dla dróg klasy S,
  - 2) 12 m dla dróg klasy Z,
  - 3) 5 m dla dróg klasy D,
  - 4) 4 m dla dróg KDW.
3. Zachowuje się istniejącą zabudowę działek, która nie stanowi samowoli budowlanej; dopuszcza się jej przebudowę, nadbudowę i rozbudowę, pod warunkiem, że zachowany zostaje procent powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki budowlanej oraz pozostałe warunki, dotyczące parametrów zabudowy, ustalone w planie.
4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy zgodnie z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów;
  - 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów;
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów, z uwzględnieniem warunków naświetlenia i widoczności określonych w przepisach odrębnych i przy uwzględnieniu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy sąsiednich terenów oraz z zastrzeżeniem pkt 4;
  - 4) nie ogranicza się wysokości urządzeń i obiektów technologicznych oraz masztów nadawczych i obiektów telefonii komórkowej;

- 5) wysokość wolno stojących budynków gospodarczych i garaży na terenach zabudowy mieszkaniowej nie może być większa niż 5 m, a na pozostałych terenach nie może być większa niż 10 m;
  - 6) materiał i kolorystyka elewacji:
    - a) nakazuje się stosowanie kolorów pastelowych i zakazuje się stosowania jaskrawej ceramiki elewacyjnej i okładzin; powyższe nie dotyczy tej części budynku, na której prezentowane jest logo użytkownika budynku wraz z właściwą dla tego logo kolorystyką,
    - b) dopuszcza się stosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych - np. aluminium, miedź, stal, stal nierdzewna, szkło, drewno, beton, ceramika i kamień;
  - 7) dopuszcza się wszystkie formy dachów o kącie nachylenia połaci dachowej do 42°;
  - 8) wymaga się, aby kolory dachu były w odcieniach klasycznej dachówki ceramicznej (czerwieni i brązów), z dopuszczeniem stonowanych odcieni grafitu oraz w naturalnych kolorach tradycyjnych pokryć dachowych (blach miedzianych, cynkowych i ocynkowanych, a także słomy, trzciny, gontu, itp.), przy czym wymagania te nie dotyczą dachów o kącie nachylenia poniżej 15°;
  - 9) dla terenów MN dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działek budowlanych jako zabudowy bliźniaczej oraz jej etapową (niejednoczesną) budowę i rozbudowę.
5. Ustala się zasady lokalizowania drugiego lub więcej budynków na działce budowlanej o ustalonym minimalnym normatywie:
- 1) dla terenów MN dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej, zaś dla terenów MNL dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolno stojącej;
  - 2) na terenach innych niż określone w pkt 1 dopuszcza się lokalizację budynków bez ograniczeń pozostałych terenach bez ograniczeń, o ile zostaną spełnione pozostałe wymogi planu i warunki określone w przepisach odrębnych.
6. Zakazuje się lokalizacji obiektów obsługi komunikacji takich jak stacje paliw i gazu płynnego, myjnie samochodowe oraz stacje obsługi samochodów.

#### § 9

1. W strefach potencjalnej uciążliwości akustycznej ponadlokalnych tras komunikacyjnych obowiązują ustalenia § 5 ust. 6 pkt 2.
2. W pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV obowiązują ustalenia przepisów odrębnych.
3. W sąsiedztwie masztu przekaźnikowego obowiązują ustalenia przepisów odrębnych.

#### § 10

1. Nie wyznacza się obszarów scalania i podziału nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych.
2. W przypadku wydzielania nowych działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału:
  - 1) ustala się minimalne wielkości nowo projektowanych działek:
    - a) dla terenów UP, UP(Z) i U - 500 m<sup>2</sup>,
    - b) dla terenów MW - 800 m<sup>2</sup>,
    - c) dla terenów MN - dla zabudowy wolnostojącej na jeden lokal mieszkalny - 500 m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej na jeden budynek w zabudowie bliźniaczej na jeden lokal mieszkalny - 350 m<sup>2</sup>,
    - d) dla terenów MNL - 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) ustala się minimalne szerokości frontu od strony dróg dla nowych działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału:
    - a) dla terenów UP, UP(Z), U, MW i MNL - 20 m,
    - b) dla terenów MN - dla zabudowy wolno stojącej - 18 m, dla zabudowy bliźniaczej - 12 m;
  - 3) w przypadku wydzielania nowych działek, za wyjątkiem działek narożnych, działek przeznaczonych pod komunikację i działek wyznaczonych w całości przez linie rozgraniczające planu, nakazuje się zachowanie kąta położenia granic działek ewidencyjnych do linii rozgraniczającej dróg w przedziale 75° – 105°;
  - 4) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej na działkach wydzielonych, bez określania ich minimalnej powierzchni.

#### § 11

1. Ustala się linie rozgraniczające terenów przewidzianych pod komunikację kołową, pieszą i rowerową oraz określa klasyfikację funkcjonalną układu drogowego i zasady obsługi komunikacyjnej działek, zgodnie z rysunkiem planu.
  - 1) droga 11KD-Z Szpitalna - stanowi powiązanie ponadlokalne w stosunku do obszaru planu;
  - 2) ustala się skrzyżowania dróg zbiorczych wyłącznie w miejscach wskazanych na rysunku planu;
  - 3) ustala się obowiązek dostosowania drogi 11KD-Z Szpitalnej - do potrzeb komunikacji autobusowej.

2. Dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu i ustala się dla nich następujące parametry i zasady prowadzenia:
  - 1) minimalna szerokość drogi wewnętrznej 8 m;
  - 2) drogi wewnętrzne o długości większej niż 60 m powinny mieć dwa włączenia do układu dróg publicznych lub zakończenie placem manewrowym o wymiarach co najmniej 12,5 m x 12,5 m;
  - 3) włączenia do dróg wewnętrznych z dróg publicznych powinny być sytuowane w przypadku istnienia warunków technicznych w osi drogi znajdującej się po przeciwnej stronie.
3. Ustala się lokalizację miejsc parkingowych na terenie działek własnych, położonych w granicach terenu objętego planem miejscowym, według następujących wskaźników parkingowych:
  - 1) dla budynków i lokali usługowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej budynków:
    - a) co najmniej 4 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych,
    - b) co najmniej 2 miejsca parkingowe dla rowerów;
  - 2) dla budynków i pomieszczeń z zakresu: nauki i szkolnictwa - na 100 miejsc dydaktycznych:
    - a) co najmniej 3 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych,
    - b) co najmniej 5 miejsc parkingowych dla rowerów;
  - 3) dla obiektów z zakresu ochrony zdrowia:
    - a) dla szpitali - na 100 łóżek co najmniej 40 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych i co najmniej 20 miejsc parkingowych dla rowerów,
    - b) dla przychodni - na 10 gabinetów co najmniej 10 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych i najwyżej 6 miejsc parkingowych dla rowerów;
  - 4) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - na jedno mieszkanie co najmniej 2 miejsca parkingowe;
  - 5) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych:
    - a) co najmniej 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
    - b) w ogólnej liczbie miejsc co najmniej 10% muszą stanowić miejsca ogólnodostępne,
    - c) co najmniej 1 miejsce parkingowe dla rowerów na lokal mieszkalny;
  - 6) dopuszcza się odstępstwa od przyjętych wskaźników dla inwestycji dotyczących istniejących budynków, jeżeli w budynkach nie zwiększa się ilości ich lokali mieszkalnych i powierzchnia usług.
4. Na parkingach dla samochodów osobowych, liczących więcej niż 9 miejsc postojowych, co najmniej 4% miejsc należy przeznaczyć i urządzić dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, nie mniej jednak niż 1 miejsce.
5. Dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych w obrębie dróg publicznych oraz bilansowanie dla terenów UP i UP(Z) miejsc parkingowych zlokalizowanych na terenie dróg publicznych bezpośrednio przyległych do działki.
6. Ustala się przebieg ścieżki rowerowej w drodze 11KD-Z Szpitalnej.
7. Dopuszcza się realizację wydzielonych zatok parkingowych na terenach dróg publicznych KD-D i dróg wewnętrznych KDW w ich liniach rozgraniczających.

## § 12

1. W zakresie ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:
  - 1) nakazuje się docelową obsługę istniejącego i nowego zainwestowania z miejskich systemów infrastruktury technicznej poprzez istniejące i nowo realizowane sieci, znajdujące się w obszarze planu w powiązaniu z zewnętrznym układem tych sieci zrealizowanym poza obszarem planu;
  - 2) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich modernizację, budowę, przebudowę lub rozbudowę wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;
  - 3) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanego zagospodarowania z istniejącymi urządzeniami infrastruktury technicznej, należy urządzenia te przebudować przy zachowaniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych;
  - 4) ustala się prowadzenie projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych; dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza tymi terenami pomiędzy linią rozgraniczającą terenu a linią zabudowy, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych i w taki sposób, aby zminimalizować koszty usuwania mogących wystąpić kolizji z zabudową i zagospodarowaniem terenu.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - 1) ustala się docelowe zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z miejskiej sieci wodociągowej, według przepisów odrębnych;
  - 2) w razie braku warunków przyłączenia do sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi;
  - 3) przekroje przewodów wodociągowych powinny uwzględniać zapotrzebowanie wody również dla

celów przeciwpożarowych.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych:

- 1) ustala się docelowe odprowadzenie ścieków ze wszystkich obiektów budowlanych do miejskiej sieci kanalizacyjnej, według przepisów odrębnych;
- 2) w razie braku warunków przyłączenia do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się realizacji nowych zbiorników bezodpływowych na terenie działek po zrealizowaniu miejskiej sieci kanalizacyjnej;
- 4) nakazuje się wyposażenie obiektów usługowych w odpowiednie urządzenia separujące lub podczyszczające ścieki technologiczne i dostosowujące je do warunków technicznych odbiorcy.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) dopuszcza się dotychczasowy sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych dla istniejących obiektów budowlanych i dla aktualnego zagospodarowania;
- 2) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych dla nowo realizowanej zabudowy lub nowo realizowanego zagospodarowania terenu w pierwszej kolejności na teren nieutwardzony w granicach własnej działki, z uwzględnieniem wielkości powierzchni biologicznie czynnej, przy czym dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych lub retencyjno-rozsączających oraz innych form zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstawania, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się w przypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki odprowadzenie bezpośrednio do miejskiej sieci kanalizacyjnej o ile taka istnieje, na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się wykorzystanie, gromadzone w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych i roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych.

5. W zakresie sieci gazowej i zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie w gaz z miejskiej sieci gazowej, według przepisów odrębnych.

6. W zakresie systemu ciepłowniczego i zaopatrzenia w ciepło:

- 1) dopuszcza się ogrzewanie budynków indywidualnie z własnych źródeł ciepła z wykorzystaniem sieci gazowej, elektroenergetycznej, paliw najmniej szkodliwych dla środowiska lub z odnawialnych źródeł energii;
- 2) zakazuje się stosowania systemów grzewczych opartych o paliwa stałe nieodnawialne i różnego rodzaju oleje.

7. W zakresie sieci elektroenergetycznych i zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasilanie istniejących i projektowanych obiektów z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej, według przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejących stacji transformatorowych oraz dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych lokalizowanych na terenie działek inwestycji lub na działkach wydzielonych;
- 3) dopuszcza się użytkowanie i modernizację istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych do czasu ich skablowania oraz ustala się realizację nowych linii elektroenergetycznych jako kablowych;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV z możliwością modernizacji na warunkach nie powodujących zwiększenia uciążliwości dla otoczenia i z zapewnieniem docelowo możliwości jej skablowania;
- 5) ustala się pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV szerokości 5 m z obu stron linii licząc od osi linii, w którym zakazuje się lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, z dopuszczeniem odstępiania od tego zakazu na tych fragmentach pasa, dla którego rzeczywiste pomiary promieniowania elektromagnetycznego nie wykażą przekroczenia dopuszczalnego poziomu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w odnawialnych źródłach energii, nie posiadających z poziomu ziemi widocznych elementów ruchomych lub urządzeniach kogeneracyjnych zasilanych z miejskiej sieci gazowej.

8. W zakresie systemu telekomunikacyjnego i sieci radiokomunikacyjnych:

- 1) dopuszcza się przyłączanie nowych abonentów do sieci telekomunikacyjnej w oparciu o istniejące i projektowane linie telekomunikacyjne, według przepisów odrębnych;
- 2) zakazuje się budowy nowych, napowietrznych linii telekomunikacyjnych oraz nakazuje się stopniową wymianę sieci napowietrznej na kablową;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie usuwania odpadów stałych nakazuje się wyposażenie nieruchomości w urządzenia i miejsca służące do selektywnej zbiórki odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.



### § 13

1. Jeżeli istniejące zagospodarowanie terenu jest niezgodne z ustalonym w planie, dopuszcza się użytkowanie terenów zgodnie ze stanem istniejącym do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem w planie.
2. Zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych i prowizorycznych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizowanie obiektów tymczasowych związanych z wykonywaniem prac budowlanych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa i tylko w czasie obowiązywania udzielonego pozwolenia na budowę.

### § 14

1. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się na 30%, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Dla terenów UP, UP(Z) i KD oraz terenów, dla których przeznaczeniem podstawowym jest zachowanie istniejącego zagospodarowania terenu, nie ustala się stawki procentowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

## Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

### § 15

Dla terenu usług publicznych, oznaczonego symbolem 1UP, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: usługi z zakresu administracji, oświaty, nauki, sportu i rekreacji, kultury, zdrowia oraz opieki społecznej i socjalnej,
  - b) dopuszczalne: budynki gospodarcze i garaże a także infrastruktura techniczna, konieczne zaplecze techniczne, dojazdy i miejsca postojowe;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) linie zabudowy i linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) lokalizacja zabudowy - według § 8 ust. 1 i 2,
  - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 1,4,
    - minimalny – 0,01,
  - e) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy działki budowlanej – 40%,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m (III kondygnacje do gzymsu lub okapu, a czwarta kondygnacja ukryta w dachu),
  - g) materiał i kolorystyka elewacji: według § 8 ust. 4 pkt 6,
  - h) materiał, kolorystyka i kształt dachów: według § 8 ust. 4 pkt 7 i 8,
  - i) ogrodzenia - według § 4 ust.2,
  - j) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych i reklam,
  - k) dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych według § 7 ust. 1 pkt 2;
- 3) zasady ochrony środowiska:
  - a) stosuje się odpowiednio przepisy § 5,
  - b) w zakresie ochrony przed hałasem teren UP zalicza się w zależności od jego szczegółowego przeznaczenia:
    - w przypadku lokalizacji usług zdrowia jako „tereny szpitali w miastach”,
    - w przypadku lokalizacji usług oświaty jako “tereny związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - według § 10;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - a) w zasięgu potencjalnej uciążliwości ponadlokalnych tras komunikacyjnych ustala się zagospodarowanie według § 5 ust. 6 pkt 2,
  - b) w zasięgu pasa technologicznego napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV ustala się zagospodarowanie według § 9 ust. 2;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
  - a) wskaźnik ilości miejsc parkingowych według § 11 ust. 3-5,
  - b) dojazd od strony dróg 12KD-D i 13KDW;
- 7) do zasad obsługi terenu infrastrukturą techniczną stosuje się odpowiednio przepisy § 12;

- 8) warunki tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - według § 13;
- 9) stawki procentowe - według § 14.

#### § 16

Dla terenu usług publicznych z zakresu zdrowia, oznaczonego symbolem 8UP(Z), ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: usługi z zakresu zdrowia i opieki społecznej,
  - b) dopuszczalne: towarzysząca zabudowa mieszkaniowa i zamieszkania zbiorowego, usługi z zakresu oświaty, handlu i gastronomii stanowiące nie więcej niż 20% powierzchni użytkowej obiektu, budynki gospodarcze i garaże, a także infrastruktura techniczna, konieczne zaplecze techniczne, dojazdy i miejsca postojowe;
- 2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) linie zabudowy i linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) lokalizacja zabudowy - według § 8 ust. 1 i 2,
  - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 40 %,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 1,4,
    - minimalny – 0,01,
  - e) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy działki budowlanej – 40%,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m (trzy kondygnacje do gzymsu lub okapu a czwarta kondygnacja ukryta w dachu),
  - g) materiał i kolorystyka elewacji - według § 8 ust. 4 pkt 6,
  - h) materiał, kolorystyka i kształt dachów - według § 8 ust. 4 pkt 7 i 8,
  - i) ogrodzenia - według § 4 ust.2,
  - j) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych i reklam,
  - k) dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych - według § 7 ust.1 pkt 2;
- 3) zasady ochrony środowiska:
  - a) stosuje się odpowiednio przepisy § 5;
  - b) w zakresie ochrony przed hałasem teren UP(Z) zalicza się do terenów szpitali w miastach;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - według § 10;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
  - a) wskaźnik ilości miejsc parkingowych - według § 11 ust. 3-5,
  - b) dojazd od strony 14KDW Rychlińskiego i drogi 16KD-D Projektowana;
- 6) do zasad obsługi terenu infrastrukturą techniczną stosuje się odpowiednio przepisy § 12;
- 7) warunki tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - według § 13;
- 8) stawki procentowe - według § 14.

#### § 17

Dla terenu usług, oznaczonego symbolem 3U, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: usługi nieuciążliwe,
  - b) dopuszczalne: budynki gospodarcze i garaże, a także infrastruktura techniczna, konieczne zaplecze techniczne, dojazdy i miejsca postojowe;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) linie zabudowy i linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) lokalizacja zabudowy - według § 8 ust. 1 i 2,
  - c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 1,0,
    - minimalny – 0,01,
  - e) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy działki budowlanej – 40%,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m (dwie kondygnacje do gzymsu lub okapu, a trzecia kondygnacja ukryta w dachu),
  - g) materiał i kolorystyka elewacji: według § 8 ust.4 pkt 6,
  - h) materiał, kolorystyka i kształt dachów- według § 8 ust.4 pkt 7 i 8,
  - i) ogrodzenia - według § 4 ust. 2,
  - j) zasady lokalizacji nośników reklamowych i reklam - według § 4 ust. 3,
  - k) dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych - według § 7 ust.1 pkt 2;
- 3) zasady ochrony środowiska:
  - a) stosuje się odpowiednio przepisy § 5,

- b) w zakresie ochrony przed hałasem terenu U nie zalicza się do terenów, dla których określa się dopuszczalne poziomy hałasu;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - według § 10;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: w zasięgu pasa technologicznego napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV ustala się zagospodarowanie według § 9 ust. 2;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
  - a) wskaźnik ilości miejsc parkingowych - według § 11 ust. 3 – 5,
  - b) dojazd od strony 17KDW;
- 7) do zasad obsługi terenu infrastrukturą techniczną stosuje się odpowiednio przepisy § 12;
- 8) warunki tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu - według § 13;
- 9) stawki procentowe - według § 14.

#### § 18

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem 4MW, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) dopuszczalne: obiekty zamieszkania zbiorowego, usługi nieuciążliwe w parterach budynków mieszkalnych, a także infrastruktura techniczna, konieczne zaplecze techniczne i miejsca postojowe realizowane w postaci garaży wbudowanych lub miejsc parkingowych na terenie;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) linie zabudowy i linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) lokalizacja zabudowy - według § 8 ust. 1 i 2,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 1,5,
    - minimalny – 0,01,
  - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30 %,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m (trzy kondygnacje do gzymsu lub okapu, a czwarta kondygnacja ukryta w dachu),
  - f) maksymalny procent zabudowy działki: 60 %,
  - g) materiał i kolorystyka elewacji: według § 8 ust. 4 pkt 6,
  - h) materiał, kolorystyka i kształt dachów: według § 8 ust. 4 pkt 7 i 8,
  - i) ogrodzenie terenu - według § 4 ust. 2,
  - j) do umieszczania nośników reklamowych i reklam oraz lokalizacji szyldów stosuje się odpowiednio przepisy § 4 ust. 3;
- 3) zasady ochrony środowiska:
  - a) stosuje się odpowiednio przepisy § 5,
  - b) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się teren MW do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - według § 10;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: w zasięgu pasa technologicznego napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV ustala się zagospodarowanie według § 9 ust. 2;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
  - a) wskaźnik ilości miejsc parkingowych według § 11 ust. 3 – 5,
  - b) dojazd od strony 14KDW Rychlińskiego;
- 7) do zasad obsługi terenu infrastrukturą techniczną stosuje się odpowiednio przepisy § 12;
- 8) warunki tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu - według § 13;
- 9) stawki procentowe - według § 14.

#### § 19

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem MN, w skład których wchodzi tereny 2MN, 6MN, 7MN i 9MN, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolno stojących i bliźniaczych,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe wyłącznie w formie lokali wbudowanych w budynki mieszkalne, zabudowa gospodarczo-garażowa, a także urządzenia infrastruktury technicznej, konieczne zaplecze techniczne, dojazdy i miejsca postojowe,
  - c) zakazuje się lokowania warsztatów samochodowych i stacji paliw;

- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) linie zabudowy i linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) lokalizacja zabudowy - według § 8 ust. 1 i 2,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
    - dla zabudowy wolnostojącej - 1,0,
    - dla zabudowy bliźniaczej - 1,2,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
  - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej,
    - dla zabudowy wolnostojącej - 50%,
    - dla zabudowy bliźniaczej - 40%,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m (dwie kondygnacje do gzymsu lub okapu, a trzecia kondygnacja ukryta w dachu),
  - g) maksymalny procent zabudowy działki:
    - dla zabudowy wolnostojącej - 40%,
    - dla zabudowy bliźniaczej - 50%,
  - h) materiał i kolorystyka elewacji - według § 8 ust.4 pkt 6,
  - i) materiał, kolorystyka i kształt dachów - według § 8 ust.4 pkt 7 i 8,
  - j) ogrodzenie terenu - według § 4 ust.2,
  - k) do umieszczania nośników reklamowych i reklam oraz lokalizacji szyldów stosuje się odpowiednio przepisy § 4 ust. 3;
- 3) zasady ochrony środowiska:
  - a) stosuje się odpowiednio przepisy § 5,
  - b) w zakresie ochrony przez hałasem zalicza się tereny MN do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - ustala się ochronę obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z § 6 ust. 2:
  - a) dla terenu 7MN: budynek murowany (kostnica), 1914 r. i pomnik dr K. Rychlińskiego (rzeźba proj. M. Kamińskiego) 1932 r.,
  - b) dla terenu 9MN: budynek murowany (oddział IV), 1915 r. i wieża ciśnień, murowana, 1937 r.;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - a) dla terenów 2MN, 6MN i 7MN, w zasięgu pasa technologicznego napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, ustala się zagospodarowanie według § 9 ust.2,
  - b) dla terenów 7MN i 9MN, w sąsiedztwie masztu przekaźnikowego obowiązują ustalenia przepisów odrębnych;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - według § 10;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
  - a) wskaźnik ilości miejsc parkingowych - według § 11 ust. 3 - 5;
  - b) dojazd:
    - dla terenu 2MN od strony 14KDW,
    - dla terenu 6MN i 7MN od strony 13KDW i 14KDW,
    - dla terenów 9MN od strony 14KDW i 15KDW;
- 8) do zasad obsługi terenu infrastrukturą techniczną stosuje się odpowiednio przepisy § 12;
- 9) warunki tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - według § 13;
- 10) stawki procentowe - według § 14.

## § 20

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach z gruntem leśnym, oznaczonych symbolem MNL, w skład których wchodzi tereny 5MNL i 10MNL, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolno stojących,
  - b) dopuszczalne: usługi nieuciążliwe wyłącznie jako wbudowane w budynki mieszkalne oraz zabudowa gospodarczo-garażowa - jeden budynek na działce, a także urządzenia infrastruktury technicznej, konieczne zaplecze techniczne, dojazdy i miejsca postojowe,
- 2) zakazuje się lokowania warsztatów samochodowych i stacji paliw;
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) linie rozgraniczające i linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) lokalizacja zabudowy - według § 8 ust. 1 i 2,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5,
  - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m (dwie kondygnacje do gzymsu lub okapu, a trzecia

- kondygnacja ukryta w dachu),
- f) maksymalny procent zabudowy działki: 20%,
  - g) materiał i kolorystyka elewacji - według § 8 ust. 4 pkt 6,
  - h) materiał, kolorystyka i kształt dachów - według § 8 ust. 4 pkt 7 i 8,
  - i) ogrodzenie terenu według § 4 ust. 2,
  - j) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych i reklam,
  - k) zasady lokalizacji szyldów - według § 4 ust. 3;
- 4) zasady ochrony środowiska:
- a) stosuje się odpowiednio przepisy § 5,
  - b) w zakresie ochrony przez hałasem zalicza się tereny MNL do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: w zasięgu pasa technologicznego napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV ustala się zagospodarowanie - według § 9 ust. 2;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości według § 10;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) wskaźnik ilości miejsc parkingowych według § 11 ust. 3 – 5,
  - b) dojazd od strony 15KDW;
- 8) do zasad obsługi terenu infrastrukturą techniczną stosuje się odpowiednio przepisy § 12;
- 9) warunki tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - według § 13;
- 10) stawki procentowe - według § 14.

## § 21

Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami KDW, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne - komunikacja samochodowa, komunikacja piesza i rowerowa oraz miejsca postojowe dla samochodów osobowych, według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów a także zieleń w postaci szpalerów drzew oraz urządzenia techniczne związane z oświetleniem i odwodnieniem dróg;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna – sieci i urządzenia uzbrojenia inżynierskiego, słupy ogłoszeniowe oraz elementy małej architektury;
- 3) zakazuje się lokalizowania zabudowy, za wyjątkiem tymczasowych obiektów budowlanych i ogrodzeń związanych z remontem i przebudową urządzeń komunikacyjnych i sieci uzbrojenia inżynierskiego oraz innymi pracami budowlanymi;
- 4) stawki procentowe - według § 14;
- 5) dla terenu 13KDW ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: 15 m,
  - b) zasady zagospodarowania przekroju poprzecznego: przekrój 1x2,
  - c) wydzielone jezdnie i chodniki, dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych;
- 6) dla terenu 14KDW ul. Rychlińskiego ustala się:
  - a) klasa drogi – dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających: 8-12 m, zgodnie z parcelacją,
  - c) zasady zagospodarowania przekroju poprzecznego: przekrój 1x2,
  - d) wydzielone jezdnie i chodniki lub jednoprzestrzenna, dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych;
- 7) dla terenu 15KDW ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: 15 m,
  - b) zasady zagospodarowania przekroju poprzecznego: przekrój 1x2,
  - c) wydzielone jezdnie i chodniki, dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych;
- 8) dla terenu 17KDW ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: 15 m,
  - b) zasady zagospodarowania przekroju poprzecznego: przekrój 1x2,
  - c) wydzielone jezdnie i chodniki, dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych;
- 9) dla terenu 18KDW ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: 1-22 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) zasady zagospodarowania przekroju poprzecznego: przekrój 1x2,
  - c) wydzielone jezdnie i chodniki, dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych.

## § 22

Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych symbolami KD-Z (drogi zbiorcze) i KD-D (drogi dojazdowe), ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne - komunikacja samochodowa, komunikacja zbiorowa, komunikacja piesza i rowerowa oraz miejsca postojowe dla samochodów osobowych, według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych dróg, a także zieleń w postaci szpalerów drzew oraz urządzenia techniczne związane z oświetleniem i odwodnieniem dróg;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna – sieci i urządzenia uzbrojenia inżynierskiego, słupy ogłoszeniowe oraz elementy małej architektury;
- 3) zakazuje się lokalizowania zabudowy, za wyjątkiem tymczasowych obiektów budowlanych i ogrodzeń związanych z remontem i przebudową urządzeń komunikacyjnych i sieci uzbrojenia inżynierskiego oraz z innymi pracami budowlanymi;
- 4) stawki procentowe - według § 14.
- 5) dla drogi 11KD-Z ul. Szpitalna ustala się:
  - a) klasa drogi – zbiorcza,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających: 9-14 m w granicach planu,
  - c) zasady zagospodarowania przekroju poprzecznego: przekrój 1x2,
  - d) wydzielone jezdnie, chodniki i ścieżka rowerowa;
- 6) dla drogi 12KD-D ul. Projektowana ustala się:
  - a) klasa drogi – dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m,
  - c) zasady zagospodarowania przekroju poprzecznego: przekrój 1x2,
  - d) wydzielone jezdnie i chodniki;
- 7) dla drogi 16KD-D ul. Projektowana ustala się:
  - a) klasa drogi – dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających: 15 m,
  - c) zasady zagospodarowania przekroju poprzecznego: przekrój 1x2,
  - d) wydzielone jezdnie, chodniki, dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych.

#### Rozdział 4 Przepisy końcowe

##### § 23

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Ząbki określone uchwałą Nr 90/XVIII/03 Rady Miejskiej w Ząbkach z dnia 19 grudnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2004 r. Nr 42, poz. 1227, Nr 183, poz. 4799, poz. 1345 oraz z 2014 r., poz. 1346, poz. 1347 i poz. 1348).

##### § 24

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ząbki

##### § 25

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Miasta Ząbki oraz ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

##### § 26

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

Przewodniczący Rady

Miasta Ząbki