

**UCHWAŁA NR LXII/578/2014**  
**Rady Miasta Ząbki**  
**z dnia 23 października 2014 r.**  
**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki**  
**– rejon cmentarza parafialnego przy ul. Piłsudskiego**

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 2012 r., poz. 647, z późn. zm.<sup>2)</sup>), 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), a także 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:

**DZIAŁ I**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

**Zakres i zasady obowiązywania planu**

**§ 1.**

Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki - rejon cmentarza parafialnego przy ul. Piłsudskiego, zwaną dalej „planem”.

**§ 2.**

1. Plan obejmuje obszar ograniczony:
  - 1) od północy: północną granicą ul. Rómmla - północna granica działek ewidencyjnych nr 69/4 i 87 obręb 03-24, zachodnia granica działki ewidencyjnej nr 43, północna granica działek ewidencyjnych nr: 55/4, 55/5, 55/6, 55/7, 55/2 i 55/3 w obręb 03-25;
  - 2) od zachodu: zachodnią granicą pasa drogowego ul. Piłsudskiego - zachodnia granica działki ewidencyjnej nr 22 w obręb 03-23, zachodnia granica działki ewidencyjnej nr 7 w obręb 03-30;
  - 3) od południa: południową granicą pasa drogowego ulicy Miłej - południowa granica działek ewidencyjnych nr 11/10 i 11/11 w obręb 03-31;
  - 4) od wschodu: zachodnią granicą działki ewidencyjnej nr 28 w obręb 03-31, północną granicą obrębu 03-31 oraz wschodnią granicą działek ewidencyjnych nr: 66/2, 66/1, 62,56 i 55/3.
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.

---

1 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.

2 Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 r. poz. 951 i 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238 i poz. 1446, z 2014 r. poz. 379 i 768.

### § 3.

1. W planie określa się:
  - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
  - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
  - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
  - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 10) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu;
  - 11) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.
2. W niniejszej uchwale nie określa się:
  - 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ponieważ takie tereny i obiekty nie występują w granicach planu
  - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ponieważ takie przestrzenie nie zostały wskazane w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki uchwalonego uchwałą Nr IX/48/2011 Rady Miasta Ząbki z dnia 26 kwietnia 2011 r.

### § 4.

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) tereny wyposażone w ścieżki rowerowe;
  - 5) strefa ochronna od linii elektroenergetycznej 110kV na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
  - 6) granica terenów do rewitalizacji;
  - 7) szpalery drzew do nasadzeń;
  - 8) szpalery drzew do zachowania;
  - 9) pasaż pieszy;
  - 10) nawierzchnie wymagające specjalnego opracowania posadzki;
  - 11) ozdobny obiekt małej architektury;
  - 12) obiekt objęty ochroną będący w gminnej ewidencji zabytków – cmentarz;
  - 13) bezkolizyjne przejście dla pieszych;
  - 14) wejścia na teren cmentarza;
  - 15) główne wejścia i wjazdy na teren cmentarza;
  - 16) przeznaczenie terenów określone symbolami terenów funkcjonalnych.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, są oznaczeniami o charakterze informacyjnym.

## § 5.

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) adaptacji zabudowy - należy przez to rozumieć możliwość zachowania istniejącej zabudowy w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością jej remontu i przebudowy; rozbudowa, nadbudowa i zmiana sposobu użytkowania tej zabudowy jest możliwa wyłącznie przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu dotyczącymi terenu, na którym położona jest ta zabudowa;
- 2) budynku w zabudowie bliźniaczej – należy przez to rozumieć budynek, w którym jedna ze ścian zewnętrznych przylega do drugiego budynku o podobnych gabarytach, a pozostałe trzy elewacje usytuowane są swobodnie;
- 3) budynku w zabudowie szeregowej – należy przez to rozumieć budynek z jednym lub dwoma lokalami mieszkalnymi, w którym dwie ściany zewnętrzne przylegają do sąsiednich budynków, a dwie stanowią przednią i tylną elewację; w przypadku skrajnego budynku w zabudowie szeregowej jedna ściana zewnętrzna przylega do sąsiedniego budynku, a pozostałe stanowią elewacje;
- 4) dachu krzywiznowym – należy przez to rozumieć dach inny niż płaski i spadzisty, a w szczególności dach kolebkowy, beczkowy, czaszowy, ostrołukowy;
- 5) miejscu postojowym – należy przez to rozumieć miejsce do parkowania urządzone w poziomie terenu, w tym na podjazdach do garaży oraz stanowiska w garażach, które należy realizować na terenie danej działki budowlanej, na której jest realizowana inwestycja;
- 6) modernizacji – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności lub podniesieniu standardu istniejącego obiektu budowlanego; modernizacją może być remont, przebudowa lub rozbudowa;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji noworealizowanych budynków; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy przebudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejącej zabudowy; poza tę linię mogą wykraczać: balkony, schody zewnętrzne, pochylnie, wykusze, loggie, zadaszenia wejść, gzymsy, pod warunkiem, że łączna powierzchnia wszystkich wymienionych elementów w rzucie nie będzie większa niż 10m<sup>2</sup> oraz podziemne części budynku, pod warunkiem, że nie przekraczają one linii rozgraniczającej terenu;
- 8) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno 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;
- 9) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
- 10) szyldzie - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, mogące zawierać: oznaczenie przedsiębiorcy – nazwę przedsiębiorcy ze wskazaniem formy prawnej, a w wypadku osoby fizycznej – imię i nazwisko przedsiębiorcy oraz nazwę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą, oraz związane określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej;
- 11) uciążliwościach – należy przez to rozumieć emisje, będące skutkiem działalności człowieka przekraczające standardy emisyjne i standardy jakości środowiska, utrudniające życie ludzi, takie jak 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, powstałe w wyniku realizacji inwestycji dopuszczonych w planie;
- 12) usługach - należy przez to rozumieć budynki lub lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;

- 13) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, które zgodnie z przepisami odrębnymi nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 14) zabudowie istniejącej - 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.

## DZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

### Rozdział 1

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

#### § 6.

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

- 1) teren cmentarza, oznaczony symbolem ZC-1;
- 2) tereny usług otoczenia cmentarza, oznaczone symbolami: UZC-1 i UZC-2;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: U-1, U-2, U-3;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: MN-1, MN-2, MN-3;
- 5) tereny parkingów, oznaczone symbolami: KP-1, KP-2;
- 6) teren obsługi komunikacji samochodowej oznaczonej symbolem: KS-1;
- 7) teren drogi publicznej klasy drogi głównej, oznaczony symbolem KDG-1;
- 8) tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej, oznaczone symbolami: KDZ-1, KDZ-2;
- 9) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej, oznaczone symbolami: KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4.

#### § 7.

Wyznacza się jako tereny przeznaczone do rozmieszczenia inwestycji celu publicznego następujące tereny:

- 1) teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem ZC-1, jako teren zakładania i utrzymywania cmentarza oraz teren opieki nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) tereny usług otoczenia cmentarza, oznaczone na rysunku planu symbolami UZC-1 i UZC-2, jako tereny utrzymywania cmentarza;
- 3) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDG-1, KDZ-1, KDZ-2, KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4 jako tereny budowy i utrzymania dróg publicznych.

#### § 8.

1. Na terenach U-1, U-2, U-3, KP-1, KP-2, KS-1, MN-1, MN-2 i MN-3 ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:
  - 1) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetonowych, przy czym dopuszcza się wykorzystanie elementów prefabrykowanych wyłącznie w formie słupów, cokołów lub fundamentów;
  - 2) ogrodzenia muszą być ażurowe co najmniej w 50% powierzchni każdego metra bieżącego swojej długości;
  - 3) maksymalna wysokość ogrodzeń nie może przekraczać 1,6 m za wyjątkiem ogrodzeń obiektów sportowych;
  - 4) odległość ogrodzenia od rowu nie może być mniejsza niż 3 m;
  - 5) maksymalna wysokość cokołu nie może przekraczać 0,4 m, a w przypadku realizacji podmurówek wyższych niż poziom terenu, nakazuje się wykonanie przerw lub otworów w podmurówce umożliwiających migrację małych zwierząt.
2. Na terenach ZC-1, UZC-1 i UZC-2 ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) zakazuje się wykonywania ogrodzeń z blachy i prefabrykowanych elementów żelbetonowych, przy czym dopuszcza się wykorzystanie elementów prefabrykowanych wyłącznie w formie słupów, cokołów lub fundamentów;
- 2) maksymalna wysokość ogrodzeń nie może przekraczać 1,6 m;
- 3) wyznacza się, na rysunku planu, oznaczeniem graficznym „wejścia na teren cmentarza” miejsca, w których ustala się nakaz zachowania lub realizacji furtek w ogrodzeniu cmentarza, przy czym dopuszcza się realizację dodatkowych furtek w innych fragmentach ogrodzenia;
- 4) wyznacza się, na rysunku planu, oznaczeniem graficznym „główne wejścia i wjazdy na teren cmentarza” miejsca, w których ustala się nakaz zachowania lub realizacji furtek i bram wjazdowych w ogrodzeniu cmentarza, przy czym dopuszcza się realizację dodatkowych bram wjazdowych w innych fragmentach ogrodzenia.

#### § 9.

1. Ustala się następujące zasady sytuowania i rozmieszczania reklam:
  - 1) zakazuje się umieszczania reklam na terenie oraz na ogrodzeniu terenu ZC-1;
  - 2) dopuszcza się umieszczanie reklam o powierzchni ekspozycyjnej nie większej niż 4 m<sup>2</sup>;
  - 3) reklamy lokalizowane w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych nie mogą mieć więcej niż 5 m wysokości;
  - 4) zakazuje się umieszczania reklam w szpalerach drzew i na drzewach, a także w sposób powodujący pogorszenie warunków wegetacyjnych drzew;
  - 5) zakazuje się umieszczania reklam na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej, takich jak: szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, na słupach trakcji elektrycznych, stacji transformatorowych;
  - 6) dopuszcza się lokalizację reklam w powiązaniu z elementami małej architektury.
2. Ustala się następujące zasady sytuowania i rozmieszczania szyldów:
  - 1) dopuszcza się umieszczanie szyldów wyłącznie na ogrodzeniach i elewacjach budynków na wszystkich terenach, przy czym powierzchnia każdego szyldu nie może być większa niż 2m<sup>2</sup>;
  - 2) zakazuje się umieszczania szyldów w szpalerach drzew i na drzewach, a także w sposób powodujący pogorszenie warunków wegetacyjnych drzew.

#### § 10.

Wyznacza się oznaczeniem graficznym „pasaż pieszy”, działki, przez które w projektach zagospodarowania należy zapewnić przejście dla pieszych o szerokości nie mniejszej niż 8 m, łączące wskazane przyległe tereny.

#### § 11.

Wyznacza się oznaczeniem graficznym „nawierzchnie wymagające specjalnego opracowania posadzki” działki, dla których, na fragmentach wskazanych na rysunku planu, ustala się obowiązek opracowania w projekcie zagospodarowania terenu projektów posadzki i małej architektury, przy czym:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami KP-1, U-1 i UZC-1 ustala się szerokość nawierzchni nie mniejszą niż 8 m na każdej działce budowlanej;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem UZC-2 powierzchnia nawierzchni nie może być mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.

#### § 12.

Wyznacza się oznaczeniem graficznym „ozdobny obiekt małej architektury” działkę, na której należy zlokalizować obiekt małej architektury służący podkreśleniu reprezentacyjności miejsca, w szczególności pomnik lub fontannę, przy czym dopuszcza się również realizację innych obiektów małej architektury na innych terenach.

## Rozdział 2

### Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

#### § 13.

1. W zakresie podwyższenia standardów krajobrazowych i zmniejszenia uciążliwości, wyznacza się na rysunku planu lokalizację „szpalerów drzew do nasadzeń”.
2. W miejscu, w którym wskazano lokalizację „szpalerów drzew do nasadzeń”, nakazuje się uwzględnianie tego szpaleru w projektach zagospodarowania nowych inwestycji.

#### § 14.

Wyznacza się, na rysunku planu, oznaczeniem graficznym „szpalery drzew do zachowania”, tereny, na których w wyznaczonej lokalizacji ustala się:

- 1) uwzględnienie istniejących szpalerów w docelowym zagospodarowaniu terenu;
- 2) zakaz usuwania drzew znajdujących się w tych szpalerach, przy czym dopuszcza się wycinkę drzew ze względu na zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia.

#### § 15.

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami:

- 1) nakazuje się ograniczanie uciążliwości akustycznych pochodzących ze źródeł hałasu o natężeniu ponadnormatywnym, poprzez zabezpieczenia techniczne lub zmianę technologii i urządzeń;
- 2) ustala się stosowanie w zagospodarowaniu terenów dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, przy czym:
  - a) tereny oznaczone symbolami MN-1, MN-2 i MN-3, należy traktować jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”;
  - b) teren oznaczony symbolem U-3 należy traktować jako „teren mieszkaniowo-usługowy”.

#### § 16.

Wyznacza się, na rysunku planu, oznaczeniem graficznym „strefa ochronna od linii elektroenergetycznej 110 kV na terenach przeznaczonych pod zabudowę” tereny, w obrębie których:

- 1) prace budowlane i lokalizację zabudowy należy realizować w zgodzie z ustaleniami planu i na warunkach określonych przez operatora sieci, w oparciu o przepisy z zakresu elektroenergetyki;
- 2) zakazuje się sadzenia drzew pod linią i w odległości 6,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego;
- 3) dopuszcza się modernizację istniejącej linii oraz jej wymianę.

#### § 17.

1. Wyznacza się, na rysunku planu, oznaczeniem graficznym „granica strefy sanitarnej 50 m od cmentarza”, tereny dla których obowiązują wszelkie zakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych z zakresu cmentarzy i chowania zmarłych.
2. Tereny położone pomiędzy granicą planu, a granicą, o której mowa w ust. 1 należy traktować jako tereny położone w strefie sanitarnej od 50 do 150 metrów od cmentarza w rozumieniu przepisów z zakresu cmentarzy i chowania zmarłych.

### Rozdział 3

#### Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

##### § 18.

1. Wyznacza się, na rysunku planu, teren cmentarza znajdujący się w gminnej ewidencji zabytków, który obejmuje się ochroną.
2. Na terenie cmentarza wszelkie roboty budowlane, konserwatorskie, restauratorskie i zmiany w sposobie zagospodarowania, w tym wymianę ogrodzenia, mające wpływ na wygląd obiektu, należy realizować w oparciu o przepisy z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, przy czym:
  - 1) zakazuje się lokalizacji reklam i urządzeń reklamowych bez względu na rodzaj nośnika;
  - 2) zakazuje się realizacji obiektów tymczasowych;
  - 3) nakazuje się zachowanie istniejącego drzewostanu;
  - 4) nakazuje się zachowanie mogił wojennych.

### Rozdział 4

#### Ustalenia dotyczące zasad i warunków zagospodarowania obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej

##### § 19.

1. Wyznacza się, na rysunku planu, symbolem graficznym „granica terenów do rewitalizacji” obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.
2. Na terenach położonych w obrębie granicy, o której mowa w ust. 1, ustala się, że:
  - 1) prowadzenie wszelkich działań inwestycyjnych odbywa się w połączeniu z podnoszeniem jakości i standardu obiektów istniejących, poprzez:
    - a) poprawę standardu technicznego i funkcjonalnego poszczególnych budynków oraz modernizację infrastruktury technicznej,
    - b) ochronę wartości historycznych i kulturowych;
  - 2) rehabilitacja uwzględnia następujące elementy o charakterze przestrzennym:
    - a) przebudowę lub likwidację obiektów o charakterze przemysłowym,
    - b) remonty istniejących budynków,
    - c) uporządkowanie terenów zieleni.

### Rozdział 5

#### Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

##### § 20.

Jako podstawową sieć publicznej komunikacji drogowej ustala się tereny, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu następującymi symbolami: KDG-1, KDZ-1, KDZ-2, KDD-1, KDD-2 i KDD-3.

##### § 21.

Jako sieć dróg służących do powiązań z zewnętrznym układem drogowym ustala się tereny, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu następującymi symbolami: KDG-1, KDZ-1, KDZ-2, KDD-3 i KDD-4.

##### § 22.

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

#### § 23.

Dostęp do drogi publicznej dla istniejących i nowo wydzielanych działek budowlanych, na poszczególnych terenach, należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przepisów regulujących dostęp do dróg publicznych, przede wszystkim poprzez istniejące lub projektowane zjazdy oraz drogi wewnętrzne.

#### § 24.

Wyznacza się, na rysunku planu, oznaczeniem graficznym „bezkolizyjne przejście dla pieszych” miejsce, w którym dopuszcza się realizację bezkolizyjnego przejścia dla pieszych.

#### § 25.

Ustala się następujące warunki dotyczące liczby i lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

- 1) dla funkcji mieszkaniowej należy zapewnić minimalnie:
  - a) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny w budynkach wielorodzinnych, z zastrzeżeniem pkt 5,
  - b) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny w budynkach jednorodzinnych;
- 2) dla funkcji z zakresu usług handlu należy zapewnić minimum 4 miejsca postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 3 miejsca;
- 3) dla pozostałych funkcji usługowych należy zapewnić minimum 4 miejsca postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 3 miejsca;
- 4) dla funkcji cmentarza należy zapewnić co najmniej 1 miejsce na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni cmentarza;
- 5) dla funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 20% wszystkich miejsc parkingowych zlokalizowanych na terenie działki budowlanej musi być zrealizowane w formie parkingów naziemnych;
- 6) miejsca postojowe muszą być realizowane na terenie danej działki budowlanej, na której jest realizowana inwestycja, przy czym dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych dla terenów ZC-1, UZC-1 i UZC-2 na terenach oznaczonych symbolami KP-1 i KP-2.

### Rozdział 6

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

#### § 26.

1. Ustala się realizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych na cele publiczne, w szczególności na terenach dróg publicznych.
2. Dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej poza terenami przeznaczonymi na cele publiczne.
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 i obiekty, znajdujące się w obszarze planu w powiązaniu z zewnętrznym układem tych sieci zrealizowanym poza obszarem planu.

#### § 27.

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

- 1) ustala się podłączenie budynków do sieci elektroenergetycznej umożliwiającej pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki;
- 2) nakazuje się podłączenie do sieci wodociągowej budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 3) nakazuje się, aby wszystkie budynki posiadały przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji budynku



i sposobu zagospodarowania działki; w razie braku warunków przyłączenia do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi;

- 4) zakazuje się realizacji nowych zbiorników bezodpływowych na terenie działek po zrealizowaniu miejskiej sieci kanalizacyjnej;
- 5) nakazuje się wyposażenie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w źródła dostarczania ciepła; jako źródło energii cieplnej należy stosować: gaz, energię elektryczną, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, odnawialne źródła energii lub inne ekologiczne źródła energii;
- 6) dopuszcza się dotychczasowy sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych dla istniejących obiektów budowlanych i dla aktualnego zagospodarowania;
- 7) 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;
- 8) 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;
- 9) dopuszcza się wykorzystanie, gromadzonych w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych i roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych.

#### § 28.

1. Dopuszcza się lokalizację miejsc do zbierania odpadów dla terenu ZC-1 na terenach UZC-1, UZC-2 i KP-2;
2. Na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz lokalizacji obiektów służących przetwarzaniu i unieszkodliwianiu odpadów.

#### § 29.

1. Dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej na terenach oznaczonych symbolami: U-1, U-2 i U-3 pod warunkiem, że nie będą wymagały realizacji wolno stojących masztów antenowych.
2. Dopuszcza się lokalizowanie, innych niż wymienione w ust.1, inwestycji z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem.

### Rozdział 7

#### Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

#### § 30.

Szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości, określa się w ustaleniach szczegółowych planu.

DZIAŁ III  
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu cmentarza oznaczonego symbolem ZC-1

§ 31.

1. Na terenie oznaczonym symbolem ZC-1 ustala się przeznaczenie podstawowe: cmentarz.
2. Dopuszcza się, na terenie oznaczonym symbolem ZC-1, realizację infrastruktury towarzyszącej takiej jak: miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy oraz ogrodzenia i mała architektura.

§ 32.

Na terenie oznaczonym symbolem ZC-1 wprowadza się zakaz:

- 1) realizacji zabudowy;
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do zagospodarowania w formie terenów zieleni.

§ 33.

Na terenie oznaczonym symbolem ZC-1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 5000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 70°;
- 3) minimalna szerokość frontu działki: 30 m;
- 4) zasady i warunki, o których mowa w pkt 1-3, nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne.

§ 34.

Na terenie oznaczonym symbolem ZC-1 ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu - zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi, przy czym:

- 1) obejmuje się ochroną i nakazuje się zachowanie terenu cmentarza zgodnie z §18;
- 2) zakazuje się, na fragmencie cmentarza wyznaczonym na rysunku planu oznaczeniem graficznym „kolumbarium - strefa z dopuszczeniem wyłącznie pochówków urnowych”, lokalizacji grobów ziemnych, murowanych i rodzinnych oraz katakumb;
- 3) zakazuje się, na fragmencie cmentarza wyznaczonym na rysunku planu oznaczeniem graficznym „nawierzchnie wymagające specjalnego opracowania posadzki”, lokalizacji powierzchni grzebalnej;
- 4) dopuszcza się lokalizację fragmentu budowli służącej realizacji „bezkolizyjnego przejścia dla pieszych”;
- 5) miejsca postojowe dla samochodów należy realizować na warunkach określonych w §25;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce: 10%;
- 7) realizacja ogrodzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, z uwzględnieniem zasad określonych w §8 ust. 2;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej: poprzez istniejące zjazdy z drogi KDZ-1 oraz od drogi KDD-2 i poprzez tereny KP-2 i UZC-2; nie dopuszcza się realizacji zjazdów na teren ZC-1 z drogi KDG-1.

## Rozdział 2

### Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów usług otoczenia cmentarza oznaczonych symbolami UZC-1 i UZC-2

#### § 35.

1. Na terenach oznaczonych symbolami UZC-1 i UZC-2 ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe związane z otoczeniem cmentarza takie jak: administracja, usługi kultu religijnego, kaplice;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi handlu detalicznego.
2. Dopuszcza się, na terenach oznaczonych symbolami UZC-1 i UZC-2, realizację infrastruktury towarzyszącej takiej jak: zaplecze administracyjno-gospodarcze dla cmentarza, dom przedpogrzebowy, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

#### § 36.

Na terenach oznaczonych symbolami UZC-1 i UZC-2 wprowadza się zakaz:

- 1) lokalizacji powierzchni grzebalnej;
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do zagospodarowania w formie terenów zieleni i parkingów.

#### § 37.

Na terenach oznaczonych symbolami UZC-1 i UZC-2 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 70°;
- 3) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
- 4) zasady i warunki, o których mowa w pkt 1-3, nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne.

#### § 38.

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

- 1) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 2) główne połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek o pochyleniu od 15° do 45°, dopuszcza się również dachy krzywiznowe;
- 3) nakazuje się stosowanie kolorów pastelowych na elewacjach budynków;
- 4) miejsca postojowe dla samochodów należy realizować na warunkach określonych w §25;
- 5) nakazuje się na terenie UZC-1 realizację „pasażu pieszego” zgodnie z §10;
- 6) nakazuje się realizację „nawierzchni wymagających specjalnego opracowania posadzki” zgodnie z §11;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) teren UZC-2 - z drogi KDD-2,
  - b) teren UZC-1 - z drogi KDD-2.

#### § 39.

Na terenach oznaczonych symbolami UZC-1 i UZC-2 ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu na każdej działce budowlanej:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy: 2;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 25%;
- 5) dopuszcza się realizację ogrodzeń na zasadach określonych w §8 ust. 2.

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

§ 40.

1. Na terenach oznaczonych symbolami U-1, U-2 i U-3 ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe,
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: na terenie U-3 - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Dopuszcza się, na terenach oznaczonych symbolami U-1, U-2 i U-3, realizację infrastruktury towarzyszącej takiej jak: miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia, mała architektura.

§ 41.

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

- 1) lokalizacji zabudowy mieszkaniowej na terenach U-1 i U-2;
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urzędowania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do zagospodarowania w formie terenów zieleni;
- 3) dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i stałe oraz inne substancje niebezpieczne, za wyjątkiem gazu rozprowadzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców;
- 4) realizacji kondygnacji podziemnej budynków na terenach oznaczonych symbolami U-1 i U-2.

§ 42.

Na terenach oznaczonych symbolami U-1, U-2 i U-3 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1500 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 70°;
- 3) minimalna szerokość frontu działki: 30 m;
- 4) zasady i warunki, o których mowa w pkt 1-3, nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne.

§ 43.

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

- 1) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy;
- 2) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem U-3 budynki należy realizować z uwzględnieniem „strefy ochronnej od linii elektroenergetycznej 110kV na terenach przeznaczonych pod zabudowę” na zasadach określonych w §16;
- 4) nakazuje się na terenie U-1 realizację „pasażu pieszego” zgodnie z §10;
- 5) nakazuje się na terenie U-1 realizację „nawierzchni wymagających specjalnego opracowania posadzki” zgodnie z §11;
- 6) główne połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć spadek o nachyleniu od 0° do 45°;
- 7) nakazuje się stosowanie kolorów pastelowych na elewacjach budynków;
- 8) miejsca postojowe dla samochodów należy realizować na warunkach określonych w §25;
- 9) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) teren U-1 - z drogi KDD-1 oraz poprzez istniejące zjazdy z drogi KDZ-1;
  - b) teren U-2 - z drogi KDD-1 lub KDD-2;
  - c) teren U-3 - z drogi KDZ-2 poprzez teren KS-1 i poprzez istniejące zjazdy z drogi KDG-1 oraz z ul. Reymonta położonej poza obszarem planu.

#### § 44.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) na terenach oznaczonych symbolami U-1 i U-2,; 10 m,
  - b) na terenie oznaczonym symbolem U-3: 16 m;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
  - a) na terenie oznaczonym symbolem U-2: 30%,
  - b) na terenach oznaczonych symbolami U-1 i U-3, 25%;
- 4) dopuszcza się realizację ogrodzeń na zasadach określonych w §8 ust. 1.

#### Rozdział 4

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem MN-1, MN-2 i MN-3

#### § 45.

1. Na terenach oznaczonych symbolami MN-1, MN-2 i MN-3 ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe.
2. Dopuszcza się, na terenach oznaczonych symbolami MN-1, MN-2, MN-3, realizację infrastruktury towarzyszącej takiej jak: miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

#### § 46.

Na terenach oznaczonych symbolami MN-1, MN-2 i MN-3 wprowadza się zakaz:

- 1) realizacji wolno stojących budynków gospodarczych;
- 2) realizacji usług, które zgodnie z przepisami odrębnymi należą do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej i łączności publicznej;
- 3) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do zagospodarowania w formie terenów zieleni;
- 4) realizacji usług wykorzystujących instalacje do dystrybucji paliw.

#### § 47.

Na terenach oznaczonych symbolami MN-1, MN-2 i MN-3 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
  - a) 400 m<sup>2</sup> - dla budynków w zabudowie wolno stojącej,
  - b) 250 m<sup>2</sup> - dla pojedynczego budynku w zabudowie bliźniaczej,
  - c) 200 m<sup>2</sup> - dla pojedynczego budynku w zabudowie szeregowej;
- 2) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 70°;
- 3) minimalna szerokość frontu działki:
  - a) 15 m - dla budynków w zabudowie wolno stojącej,
  - b) 12 m - dla pojedynczego budynku w zabudowie bliźniaczej,
  - c) 10 m - dla pojedynczego budynku w zabudowie szeregowej;
- 4) zasady i warunki, o których mowa w pkt 1-3, nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne.

#### § 48.

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

- 1) dopuszcza się adaptację zabudowy;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie nowej zabudowy w formie budynków wolno stojących lub w zabudowie bliźniaczej, przy czym na terenie MN-3 dopuszcza się również realizację zabudowy szeregowej;
- 3) w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej i szeregowej dopuszcza się realizację budynków na granicy działki;
- 4) dopuszcza się realizację wolno stojących garaży;
- 5) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 6) na terenie oznaczonym symbolem MN-3 budynki należy realizować z uwzględnieniem „strefy ochronnej od linii elektroenergetycznej 110kV na terenach przeznaczonych pod zabudowę” na zasadach określonych w §16;
- 7) usługi nieuciążliwe, mogą być realizowane tylko jako wbudowane w budynek mieszkalny pod warunkiem, że nie będą stanowić więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku;
- 8) główne połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek o pochyleniu od 15° do 45°;
- 9) nakazuje się stosowanie kolorów pastelowych na elewacjach budynków;
- 10) miejsca postojowe dla samochodów należy realizować na warunkach określonych w §25;
- 11) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) tereny MN-1 i MN-2 - z drogi KDD-2 i KDD-4,
  - b) teren MN-3 - z drogi KDD-3.

#### § 49.

Na terenach oznaczonych symbolami MN-1, MN-2 i MN-3 ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu na każdej działce budowlanej:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 10 m – dla budynków mieszkalnych,
  - b) 6 m – dla garaży;
- 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy: 2;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 45%;
- 5) dopuszcza się realizację ogrodzeń na zasadach określonych w §8 ust. 1.

Rozdział 5  
Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów parkingów  
oznaczonych symbolami KP-1 i KP-2

§ 50.

1. Na terenach oznaczonych symbolami KP-1 i KP-2 ustala się przeznaczenie podstawowe – parkingi urządzone w poziomie terenu.
2. Dopuszcza się, na terenach oznaczonym symbolami KP-1 i KP-2, realizację infrastruktury towarzyszącej takiej jak: infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy oraz ogrodzenia i mała architektura.

§ 51.

Na terenach oznaczonych symbolami KP-1 i KP-2 wprowadza się zakaz:

- 1) realizacji zabudowy;
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do zagospodarowania w formie terenów zieleni;
- 3) realizacji usług wykorzystujących instalacje do dystrybucji paliw.

§ 52.

Na terenach oznaczonych symbolami KP-1 i KP-2 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki: 800 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 70°;
- 3) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
- 4) zasady i warunki, o których mowa w pkt 1-3, nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne.

§ 53.

Na terenach oznaczonych symbolami KP-1 i KP-2 ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu na każdej działce budowlanej:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
  - a) na terenie oznaczonym symbolem KP-1 – 10%,
  - b) na terenie oznaczonym symbolem KP-2 – 25%;
- 2) dopuszcza się realizację ogrodzeń wyłącznie na zasadach określonych w §8 ust. 1;
- 3) nakazuje się na terenie KP-1 realizację „pasażu pieszego” zgodnie z §10;
- 4) nakazuje się na terenie KP-1 realizację „nawierzchni wymagających specjalnego opracowania posadzki” zgodnie z §11;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) teren KP-1 - z drogi KDZ-1, z drogi KDZ-1 poprzez teren U-1 oraz z drogi KDD-1 poprzez teren U-1,
  - b) teren KP-2 - z drogi KDD-2.

## Rozdział 6

### Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu obsługi komunikacji samochodowej oznaczonego symbolem KS-1

#### § 54.

1. Na terenie oznaczonym symbolem KS-1 ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: stacja paliw;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe.
2. Dopuszcza się, na terenie oznaczonym symbolem KS-1, realizację infrastruktury towarzyszącej takiej jak: miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy oraz ogrodzenia i mała architektura.

#### § 55.

Na terenie oznaczonym symbolem KS-1 wprowadza się zakaz:

- 1) realizacji wolnostojących garaży;
- 2) realizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>;
- 3) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do zagospodarowania w formie terenów zieleni.

#### § 56.

Na terenie oznaczonym symbolem KS-1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 70°;
- 3) minimalna szerokość frontu działki: 30 m;
- 4) zasady i warunki, o których mowa w pkt 1-3, nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne.

#### § 57.

Na terenie oznaczonym symbolem KS-1 ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu z uwzględnieniem „strefy ochronnej od linii elektroenergetycznej 110kV na terenach przeznaczonych pod zabudowę” na zasadach określonych w §16;
- 2) główne połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek o nachyleniu od 0° do 45°;
- 3) miejsca postojowe dla samochodów należy realizować na warunkach określonych w §25;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej: z drogi KDZ-2.

#### § 58.

Na terenie oznaczonym symbolem KS-1 ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu na każdej działce budowlanej:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
- 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy: 2;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%;
- 5) dopuszcza się realizację ogrodzeń wyłącznie na zasadach określonych w §8 ust. 1.



## Rozdział 7

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów dróg oznaczonych symbolami KDG-1, KDZ-1, KDZ-2, KDD-1, KDD-2, KDD-3 i KDD-4, dróg wewnętrznych realizowanych na terenach funkcjonalnych oraz terenów wyposażonych w ścieżki rowerowe wyznaczonych na rysunku planu

### § 59.

1. Na terenie oznaczonym symbolem KDG-1 ustala się funkcję podstawową: droga publiczna klasy drogi głównej.
2. Na terenach oznaczonych symbolami KDZ-1 i KDZ-2 ustala się funkcję podstawową: droga publiczna klasy drogi zbiorczej.
3. Na terenach oznaczonych symbolami KDD-1, KDD-2, KDD-3 i KDD-4 ustala się funkcję podstawową: droga publiczna klasy drogi dojazdowej.
4. Na terenach oznaczonych symbolami KDG-1, KDZ-2 i KDD o numerach od 1 do 4 dopuszcza się realizację miejsc postojowych.

### § 60.

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

- 1) ustala się szerokości terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 2) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym urządzeń służących odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych oraz urządzeń związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego;
- 3) określa się szerokość jezdni nie mniejszą niż 7 m;
- 4) nakazuje się realizację ścieżki rowerowej zgodnie z § 64.

### § 61.

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

- 1) ustala się szerokości terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 2) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym urządzeń służących odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych oraz urządzeń związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego;
- 3) określa się szerokość jezdni nie mniejszą niż 6 m;
- 4) nakazuje się realizację ścieżki rowerowej zgodnie z § 64.

### § 62.

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

- 1) ustala się szerokości terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 2) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym urządzeń służących odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych oraz urządzeń związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego;
- 3) określa się szerokość jezdni nie mniejszą niż 5 m.

### § 63.

Drogi wewnętrzne realizowane, w zależności od potrzeb, na terenach funkcjonalnych muszą spełniać następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna szerokości drogi w liniach rozgraniczających: 6 m;
- 2) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach z zakresu ochrony przeciwpożarowej;

- 3) dopuszcza się realizację dróg bez wyodrębnienia jezdni i chodników.

#### § 64.

Wskazuje się, na rysunku planu, oznaczeniem graficznym „tereny wyposażone w ścieżki rowerowe”, drogi i tereny, które muszą być wyposażone w drogi rowerowe realizowane w postaci: ścieżek rowerowych, ciągów pieszo-rowerowych lub pasów ruchu dla rowerów zgodnie z zasadami określonymi w przepisach z zakresu dróg publicznych.

### DZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

#### § 65.

Ustala się stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KS-1, U-1, U-2, U-3, MN-1, MN-2, MN-3 - w wysokości 30%;
- 2) dla pozostałych terenów oznaczonych na rysunku planu, ze względu na przewidywany brak wzrostu wartości nieruchomości - w wysokości 0,1%.

#### § 66.

W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu 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, z późn zm.).

#### § 67.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ząbki.

#### § 68.

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 dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIASTA ZĄBKI