

**M I E J S C O W Y                      P L A N  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**„ WALISZEWO - część A ”**

**Obejmujący tereny zabudowy mieszkaniowej  
i usług, położone w rejonie ulic: Baranowskiej  
oraz Żwirki i Wigury**

**w PRZASNYSZU**



**mgr inż. arch. Stanisław Korpanty**  
czł. OIU nr WA - 086  
**06-413 Ciechanów, ul. Witosa 9/53**  
tel. 0 23 672 40 39

**Opracowanie:**

arch. arch. Stanisław Korpanty

Grzegorz Piekarski

Sławomir Tabor

**Uchwała Nr XL/289/2006**  
**Rady Miejskiej w Przasnyszu**  
**z dnia 31 sierpnia 2006r.**

**W sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „WALISZEWO - część A”, obejmującego tereny położone w rejonie ulic: Baranowskiej oraz Żwirki i Wigury.**

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. nr 142 poz. 1591 - tekst jednolity z późniejszymi zmianami), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80 poz. 717 - tekst jednolity z późniejszymi zmianami) w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Przasnyszu nr XXIX/198/2005 z dnia 28 kwietnia 2005r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta,

**Rada Miejska w Przasnyszu, po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Przasnysz” (uchwała nr XXXIII/230/2005 z dnia 27 października 2005 r.), postanawia co następuje:**

**R O Z D Z I A Ł I**  
**USTALENIA OGÓLNE**

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta, obejmujący część obszaru miasta Przasnysz, zwany dalej planem.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z następujących, integralnych części uchwały:
  - a) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały;
  - b) części graficznej, na którą składa się rysunek w sali 1:2000, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
  - c) listy uwag do projektu planu, wraz z rozstrzygnięciami dotyczącymi sposobu ich rozpatrzenia, stanowiącej załącznik nr 2 do uchwały;
  - d) rozstrzygnięć dotyczących sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiących załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 2.**

Niniejsza uchwała składa się z dziewięciu rozdziałów:

- I. Ustalenia ogólne;
- II. Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania;
- III. Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego;
- IV. Ochrona środowiska i przyrody;
- V. Kształtowanie przestrzeni publicznej;
- VI. Komunikacja;
- VII. Infrastruktura techniczna;

VIII. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów,

IX. Ustalenia przejściowe i końcowe.

### § 3.

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o :

1. **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
2. **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
3. **rysunku planu** – należy przez to rozumieć, stanowiący integralną część planu, rysunek w skali 1:2 000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
4. **symbolu** – należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego lub terenu komunikacji określony odpowiednio symbolem literowym;
5. **terenie** – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny lub teren komunikacji dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
6. **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię zabudowy w której należy lokalizować budynek. Ustalenia planu dotyczące obowiązującej linii zabudowy uznaje się za spełnione jeżeli co najmniej 60% powierzchni frontowej elewacji znajduje się przy linii zabudowy i leży w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez tę linię. Dla pozostałych budynków lokalizowanych na działce linia ta spełnia rolę nieprzekraczalnej linii zabudowy;
7. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość płaszczyzny elewacji noworealizowanego obiektu od linii rozgraniczającej terenu, krawędzi jezdni, granicy działki lub innego obiektu zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem logii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynków ( schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń );
8. **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które musi przeważać na danym terenie - nie może obejmować mniej niż 70% powierzchni użytkowej zlokalizowanych na tym terenie budynków;
9. **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które nie może przeważać na danym terenie - nie może obejmować więcej niż 30% powierzchni użytkowej zlokalizowanych na tym terenie budynków;
10. **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć część terenu funkcjonalnego, wyznaczoną liniami rozgraniczającymi i projektowanymi liniami podziału, do którego inwestor musi uzyskać prawo dysponowania na cele budowlane przy ubieganiu się o pozwolenie na budowę;
11. **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i realizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni całkowitej działki;
12. **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną w planie nieprzekraczalną ilość kondygnacji nadziemnych budynku oraz

nieprzekraczalny pionowy wymiar budynku w metrach, mierzony od poziomu gruntu rodzimego przy wejściu do budynku do najwyższego punktu przekrycia dachu;

13. **usługach uciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi związane z przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko, wymagające sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów szczególnych, za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej miasta;
14. **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć: usługi handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła nieuciążliwego ( z wyłączeniem warsztatów obsługi samochodów i stacji paliw ), administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, usługi turystyczne, hotelarskie, rekreacji i sportu, banków i innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których celem jest zaspokajanie potrzeb miejscowej ludności a których funkcjonowanie:
  - nie polega na wytwarzaniu dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi;
  - nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym terenem inwestycji, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska;
  - nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów;
  - w żaden inny sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. poprzez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowania nieestetycznych odpadów na otwartej powierzchni;
15. **usługach niekomercyjnych** - należy przez to rozumieć usługi ogólnie dostępne, służące zaspokajaniu potrzeb ludności, które nie są nastawione na przynoszenie dochodu i są finansowane w całości lub w części z budżetu samorządowego lub budżetu państwa ( są to m.in. usługi w zakresie administracji, edukacji publicznej, kultury, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, kultury fizycznej i turystyki oraz zieleń ( parki, skwery, zieleń przyuliczna );
16. **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. z 2003 r. nr 80 poz.717 z późniejszymi zmianami );
17. **urządzeniu pomocniczym** - należy przez to rozumieć wszelkie wyposażenie techniczne dróg, miejsca parkingowe, a także oznakowania służące organizacji ruchu drogowego, ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenia służące informacji o terenie a także ogólnodostępne stacje telefoniczne;
18. **klasie drogi** - rozumie się przez to przyporządkowanie drodze publicznej odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z cech funkcjonalnych;
19. **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
20. **zieleni** - rozumie się przez to zespoły roślinności spełniające cele wypoczynkowe, zdrowotne, dydaktyczno-wychowawcze i estetyczne, a w szczególności : parki, zieleńce, zieleń na placach i ulicach , zieleń izolacyjna z wyłączeniem terenów ogrodów działkowych;
21. **szkodliwym oddziaływaniu na środowisko** – należy przez to rozumieć wszelkie

przekraczające dopuszczalne wielkości oddziaływanie na środowisko, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania oraz zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;

**22.powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej o gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, pokryta trwałą roślinnością, wodą powierzchniową a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>;

**23.proekologicznych systemach ciepłych** - należy przez to rozumieć systemy ciepłne wykorzystujące: gaz ziemny lub płynny, olej opałowy niskosiarkowy, energię elektryczną, wiatrową, słoneczną, pompy ciepłne, biomasę itp.

#### § 4.

Celem regulacji zawartych w planie jest określenie:

1. przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2. zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3. zasad ochrony środowiska i przyrody;
4. parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
5. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
6. zasad budowy, rozbudowy i modernizacji systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
7. szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
8. szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
9. sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
10. stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

#### § 5.

Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

1. zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
2. granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

## § 6.

1. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:
  - a) granic obszaru objętego planem, oznaczonych literami ABCD;
  - b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - c) nieprzekraczalnych linii zabudowy terenów;
  - d) przeznaczenia terenów funkcjonalnych i terenów komunikacji określonych odpowiednio symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi je spośród innych terenów: **MW**, **M.U**, **MN**, **MN<sub>A</sub>**, **U**, **P.U**, **ZP**, **E**, **KD**, **KDW**, **KD<sub>x</sub>**.
2. Linie wewnętrznych podziałów i lokalizacja budynków nie stanowią ustaleń niniejszego planu - pokazane zostały w sposób orientacyjny i stanowią jedynie zasadę podziału na działki budowlane terenu objętego planem.

## R O Z D Z I A Ł II

### PRZEZNACZENIE TERENÓW I SPOSOBY ICH ZAGOSPODAROWANIA

## § 7.

Przedmiotem planu są ustalenia dla terenów:

1. tereny zabudowy mieszkaniowej o wysokiej intensywności zabudowy ( ok. 50 % ), oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**;
2. tereny zabudowy mieszkaniowej o średniej intensywności zabudowy ( 30-50 % ) i usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **M.U**;
3. tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy (do 30 % ), oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
4. tereny adaptacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN<sub>A</sub>**
5. tereny usług ( preferencje dla lokalizacji usług publicznych ) wraz z zielenią, małą architekturą i miejscami postojowymi dla samochodów, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
6. teren produkcji, składów, magazynów i usług oznaczony na rysunku planu symbolem **P. U**;
7. teren publicznej zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
8. tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD**;
9. teren ciągu pieszego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD<sub>x</sub>**;

## § 8.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokiej intensywności zabudowy ( wskaźnik ok. 50 % ), oznaczonych symbolami:

**2 MW** - pow. ok. 0,90 ha,

**3 MW** - pow. ok. 1,03 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu na zabudowę mieszkaniową o wysokiej

- intensywności zabudowy ( wskaźnik ok. 50 % ) ;
2. Przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe jako uzupełnienie funkcji podstawowej, realizowane jako wbudowane lub zespolone z bryłą budynku mieszkalnego, z wyłączeniem wszelkiej produkcji i usług mechaniki pojazdowej;
  3. Zakaz realizacji usług uciążliwych;
  4. Obsługa komunikacyjna od istniejącej drogi wojewódzkiej nr 544 ( ul. Żwirki i Wigury ) i drogi powiatowej nr 028331 ( ul. Baranowska ) poprzez planowane drogi publiczne, zgodnie z rysunkiem planu;
  5. Nieprzekraczalną linię zabudowy od ulic i sąsiednich terenów w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających te tereny, zgodnie z rysunkiem planu;
  6. Obowiązującą linię zabudowy w miejscach kształtowania usługowych pierzei ulicznych w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających te tereny, zgodnie z rysunkiem planu;
  7. Przy zagospodarowaniu terenów **2 MW** i **3 MW** możliwość podziału na działki budowlane, przy czym minimalna powierzchnia wydzielonej działki musi być nie mniejsza niż 750 m<sup>2</sup> ;
  8. Możliwość realizacji budynków mieszkalnych w zabudowie zwartej ( w oparciu o kompleksowy projekt architektoniczno - urbanistyczny ), o wysokości od 2 do 4 kondygnacji, z poddaszami użytkowymi, dachami o kącie nachylenia połąci 30-45<sup>o</sup>, kalenicach na wysokości max 16,0 m nad poziom terenu i poziomie posadowienia posadzki parteru max 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
  9. Maksymalny wskaźnik zabudowy działki - do 50% jej powierzchni. Przy wyliczaniu tego wskaźnika należy uwzględnić zabudowę kubaturową wraz z tarasami i podcieniami oraz nawierzchnie utwardzone. Nieutwardzoną powierzchnię przeznaczyć należy na urządzenie zieleni;
  10. Dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług podstawowych w parterach budynków, z poziomem parteru max. 0,60 m. nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
  11. Konieczność zapewnienia w ramach wyznaczonego terenu miejsc postojowych ( łącznie z garażami ) dla samochodów osobowych w ilości 1 mp/1 mieszkanie;
  12. Miejsca na pojemniki na śmiecie - jako osłonięte i zadaszne na wydzielonych placach gospodarczych;
  13. Ogrodzenia - wysokości do 1,80 m ( od strony ulic realizowane w linii rozgraniczającej ) i przy zachowaniu jako obowiązującej zasady jednego wjazdu na działkę z przyległej ulicy;
  14. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy utwardzić materiałami trwałymi ( płyty chodnikowe, kostka brukowa );
  15. Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
  16. Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić elementy istniejącej infrastruktury technicznej;
  17. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów **2 MW** i **3 MW**,

ustala się w wysokości 20%.

## § 9.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej o średniej intensywności zabudowy ( wskaźnik ok. 30 -50 % ) i usług, oznaczonych symbolami:

- 4 M.U** - pow. ok. 0,46 ha,
- 9 M.U** - pow. ok. 0,37 ha,
- 12 M.U** - pow. ok. 1,80 ha,
- 19 M.U** - pow. ok. 0,77 ha,
- 20 M.U** - pow. ok. 0,85 ha,
- 25 M.U** - pow. ok. 0,36 ha,
- 26 M.U** - pow. ok. 0,37 ha,
- 31 M.U** - pow. ok. 0,33 ha,
- 32 M.U** - pow. ok. 0,92 ha,
- 39 M.U** - pow. ok. 0,77 ha,
- 40 M.U** - pow. ok. 1,15 ha,
- 41 M.U** - pow. ok. 0,27 ha,
- 42 M.U** - pow. ok. 0,28 ha,
- 43 M.U** - pow. ok. 0,88 ha,
- 44 M.U** - pow. ok. 0,36 ha,
- 45 M.U** - pow. ok. 0,62 ha,
- 46 M.U** - pow. ok. 0,25 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu na zabudowę mieszkaniową i usługi ;
2. Zakaz realizacji usług uciążliwych;
3. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska oraz wszelkiej produkcji i usług mechaniki pojazdowej oraz handlu typu bazarowego;
4. Obsługa komunikacyjna od istniejącej drogi wojewódzkiej nr 544 ( ul. Żwirki i Wigury) i drogi powiatowej nr 028331 ( ul. Baranowska ) poprzez planowane drogi publiczne, zgodnie z rysunkiem planu;
5. Obsługa komunikacyjna terenów **18 M.U**, **19 M.U**, **20 M.U** poprzez publiczne drogi lokalne - 10 KDL, 11 KDL i 13 KDL;
6. Nieprzekraczalną linię zabudowy od ulic i sąsiednich terenów w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających te tereny, zgodnie z rysunkiem planu;
7. Dla terenu **4 M.U** obowiązująca linia zabudowy ( dotyczy planowanej pierzei ulicznej ) w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających te tereny, zgodnie z rysunkiem planu;
8. Zaleca się realizację zabudowy o zwartych pierzejach, w oparciu o kompleksowy projekt architektoniczno-urbanistyczny;
9. Dla terenów **9 M.U**, **12 M.U** i **32 M.U** - adaptacja istniejącej oraz możliwość realizacji nowej zabudowy , przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy od ul. Żwirki i Wigury w odległości 10,0 m. od linii rozgraniczającej w/w drogi, zgodnie z rysunkiem planu;



10. Przy zagospodarowaniu terenów **12 M.U**, **19 M.U**, **20 M.U** i **25 M.U** należy uwzględnić istniejącą linię elektroenergetyczną SN 15kV - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości min. 6,0 m. od osi w/w linii;
11. Przy zagospodarowaniu terenu **32 M.U** dopuszcza się możliwość realizacji drogi wewnętrznej z włączeniem do planowanej drogi publicznej 7KDL , jako kontynuacja drogi 26 KDD;
12. Możliwość realizacji budynków mieszkalnych i usługowych w zabudowie zwartej o wysokości do 3 kondygnacji, z poddaszami użytkowymi, dachami o kącie nachylenia połąci 30-45<sup>o</sup> , kalenicach na wysokości max 12,0 m nad poziom istniejącego terenu i przy dopuszczeniu możliwości rozbudowy budynków mieszkalnych do bocznych granic działek ( zabudowa szeregowa ). Poziom posadowienia posadzki parteru - max 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
13. Maksymalny wskaźnik zabudowy działki - do 50% jej powierzchni. Przy wyliczaniu tego wskaźnika należy uwzględnić zabudowę kubaturową wraz z tarasami i podcieniami oraz nawierzchnie utwardzone. Nieutwardzoną powierzchnię przeznaczyć należy na urządzenie zieleni;
14. Dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług podstawowych oraz funkcji gospodarczej i garażowej, realizowanych jako wbudowane lub zespolone z bryłą budynku, z poziomem parteru max 0,30 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku, z wyłączeniem wszelkiej produkcji i usług mechaniki pojazdowej;
15. Dla działki o funkcji mieszkaniowej należy zapewnić co najmniej 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (w tym miejsce w garażu ). W przypadku działki o funkcji mieszkalno - usługowej ich ilość należy zwiększyć o wielkości wynikające z § 12 pkt.19;
16. Przy zagospodarowaniu terenów **4 M.U**, **25 M.U**, **26 M.U**, **31 M.U** i **32 M.U** - możliwość podziału na działki budowlane, przy czym minimalna powierzchnia wydzielonej działki musi być nie mniejsza niż 750 m<sup>2</sup> ;
17. Miejsca postojowe dla samochodów związane z funkcją terenów należy zapewnić w granicach własnych działki;
18. Miejsca na pojemniki na śmiecie - osłonięte i zadaszone na wydzielonych placach gospodarczych lub w ramach ogrodzeń poszczególnych działek;
19. Możliwość łączenia kilku działek w jedną działkę budowlaną;
20. Ogrodzenia - wysokości do 1,80 m ( od strony ulic realizowane w linii rozgraniczającej ) i przy zachowaniu zasady jednego wjazdu na działkę z przyległej ulicy;
21. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy utwardzić materiałami trwałymi ( płyty chodnikowe, kostka brukowa );
22. Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
23. Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić elementy istniejącej infrastruktury technicznej;
24. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów: **4M.U**,

**9M.U, 12M.U, 19M.U, 20M.U, 25M.U, 26M.U, 31M.U, 32M.U, 39M.U, 40M.U, 41M.U, 42M.U, 43M.U, 44M.U, 45M.U, 46M.U**, ustala się w wysokości 25%.

#### § 10.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej intensywności zabudowy ( wskaźnik do 30 % ), oznaczonych symbolami:

- 11 MN** - pow. ok. 0,69 ha,
- 15 MN** - pow. ok. 0,60 ha,
- 16 MN** - pow. ok. 0,34 ha,
- 17 MN** - pow. ok. 0,76 ha,
- 18 MN** - pow. ok. 0,52 ha,
- 21 MN** - pow. ok. 0,38 ha,
- 22 MN** - pow. ok. 1,49 ha,
- 23 MN** - pow. ok. 0,86 ha,
- 24 MN** - pow. ok. 0,81 ha,
- 27 MN** - pow. ok. 0,91 ha,
- 28 MN** - pow. ok. 0,86 ha,
- 29 MN** - pow. ok. 0,32 ha,
- 30 MN** - pow. ok. 0,44 ha,
- 34 MN** - pow. ok. 1,86 ha,
- 35 MN** - pow. ok. 0,89 ha,
- 36 MN** - pow. ok. 0,42 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodziną o niskiej intensywności;
2. Przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe jako uzupełnienie funkcji podstawowej, realizowane jako wbudowane lub zespolone z bryłą budynku mieszkalnego, z wyłączeniem wszelkiej produkcji i usług mechaniki pojazdowej;
3. Zakaz realizacji usług uciążliwych;
4. Obsługa komunikacyjna od istniejącej drogi wojewódzkiej nr 544 ( ul. Żwirki i Wigury) i drogi powiatowej nr 028331 ( ul. Baranowska ) poprzez istniejące oraz planowane drogi publiczne, zgodnie z rysunkiem planu;
5. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową ustala się ich max. powierzchnię o wielkości do 1200 m<sup>2</sup> , szerokość frontu działki min. 20,0 m i pozostawienie minimum 60% jej powierzchni jako biologicznie czynnej;
6. Nieprzekraczalną linię zabudowy od ulic i sąsiednich terenów w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających te tereny, zgodnie z rysunkiem planu;
7. Dla terenu **30 MN** - adaptacja istniejącej oraz możliwość realizacji nowej zabudowy, przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy od ul. Żwirki i Wigury w odległości 10,0 m. od linii rozgraniczającej w/w drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
8. Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić elementy istniejącej infrastruktury technicznej;
9. Przy zagospodarowaniu terenów **17MN, 23MN, 24MN, 28MN i 29MN** należy uwzględnić istniejące i planowane linie elektroenergetyczne SN 15kV - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości min. 6,0 m. od osi w/w linii;
10. Możliwość realizacji budynków mieszkalnych z dachami o kącie nachylenia połąci 30-45° i kalenicach na wysokości max 12,0 m nad poziom istniejącego terenu, przy dopuszczeniu możliwości rozbudowy budynków mieszkalnych do bocznych granic

- działek. Poziom posadowienia posadzki parteru - max 0,30 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
11. Maksymalny wskaźnik zabudowy działki -do 30% jej powierzchni. Przy wyliczaniu tego wskaźnika należy uwzględnić zabudowę kubaturową wraz z tarasami i podcieniami oraz nawierzchnie utwardzone. Nieuutwardzoną powierzchnię przeznaczyć należy na urządzenie zieleni;
  12. Dopuszczenie realizacji funkcji; nieuciążliwych usług, gospodarczej i garażowej, realizowanych jako wbudowane lub zespolone z bryłą budynku mieszkalnego. Poziom posadowienia posadzki parteru - max 0,30 m nad poziom terenu;
  13. Możliwość łączenia dwóch sąsiednich działek w jedną działkę budowlaną;
  14. Dla działki o funkcji mieszkaniowej należy zapewnić co najmniej 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (w tym miejsce w garażu ). W przypadku działki o funkcji mieszkalno - usługowej ich ilość należy zwiększyć o wielkości wynikające z § 12 pkt.19;
  15. Realizację zadaszonych osłon pojemników na śmiecie w ramach ogrodzeń poszczególnych działek;
  16. Ogrodzenia - wysokości do 1,80 m ( od strony ulic realizowane w linii rozgraniczającej ) i przy zachowaniu zasady jednego wjazdu na działkę z przyległej ulicy;
  17. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy utwardzić materiałami trwałymi utwardzić materiałami trwałymi ( płyty chodnikowe, kostka brukowa);
  18. Teren należy traktować, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu, jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową;
  19. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów: **11 MN, 15MN, 16 MN, 17 MN, 18 MN, 21 MN, 22 MN, 23 MN, 24 MN, 27 MN, 28 MN, 29 MN, 30 MN, 34 MN, 35 MN i 36 MN** ustala się w wysokości 20%.

#### § 11.

Dla terenów adaptacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności ( wskaźnik do 30 % ), oznaczonych symbolami:

- 13 MN<sub>A</sub>** - pow. ok. 1,17 ha,
- 14 MN<sub>A</sub>** - pow. ok. 2,98 ha,
- 33 MN<sub>A</sub>** - pow. ok. 6,78 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu na adaptację, rozbudowę i realizację nowej zabudowy mieszkaniowej wg zasad określonych planem;
2. Przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe jako uzupełnienie funkcji podstawowej;
3. Utrzymanie istniejącego zagospodarowania terenu i zabudowy, z dopuszczeniem jej przebudowy i budowy nowych obiektów ściśle związanych z funkcją terenu;
4. Obsługa komunikacyjna poszczególnych działek poprzez istniejące włączenia ( zachowanie jednego wjazdu ) do ul. Baranowskiej ( droga powiatowa nr 028331) oraz planowane drogi publiczne **KD**, zgodnie z rysunkiem planu;

5. Nieprzekraczalną linię zabudowy od ul. Baranowskiej w odległości 10,0 m. od linii rozgraniczającej drogi, a od planowanych dróg publicznych w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających te tereny, zgodnie z rysunkiem planu;
6. Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić elementy istniejącej infrastruktury technicznej;
7. Możliwość realizacji budynków mieszkalnych z dachami o kącie nachylenia połąci 30-45° i kalenicach na wysokości max 12,0 m nad poziom istniejącego terenu, przy dopuszczeniu możliwości rozbudowy budynków mieszkalnych do bocznych granic działek. Poziom posadowienia posadzki parteru - max 0,30 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
8. Możliwość łączenia działek oraz dokonywania nowych podziałów w ramach wyznaczonych terenów, przy czym minimalna powierzchnia wydzielonej działki musi być nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>;
9. Dopuszczenie realizacji funkcji; nieuciążliwych usług, gospodarczej i garażowej. Poziom posadowienia posadzki parteru - max 0,30 m nad poziom terenu;
10. Realizację zadaszonych osłon pojemników na odpady w ramach działek;
11. W przypadku braku możliwości usytuowania sieci i obiektów infrastruktury technicznej, związanych z obsługa terenu, poza jego liniami rozgraniczającymi, mogą być one sytuowane w ramach terenu, po uprzednim uzyskaniu zgody i na warunkach ustalonych z właścicielem gruntu;
12. Ogrodzenia - wysokości do 1,80 m ( od strony ulic realizowane w linii rozgraniczającej ) i przy zachowaniu zasady jednego wjazdu na działkę z przyległej ulicy;
13. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy utwardzić materiałami trwałymi;
14. Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
15. Miejsca postojowe dla samochodów związane z funkcją terenów należy zapewnić w granicach własnych działki;
16. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów: **13 MN<sub>A</sub>, 14 MN<sub>A</sub> i 33 MN<sub>A</sub>** ustala się w wysokości 20%.

## § 12.

Dla terenów usług, oznaczonych symbolami:

- 5 U** - pow. ok. 0,23 ha,
- 6 U** - pow. ok. 0,24 ha,
- 7 U** - pow. ok. 0,41 ha,
- 8 U** - pow. ok. 1,19 ha,
- 37 U** - pow. ok. 0,22 ha,
- 38 U** - pow. ok. 0,50 ha,
- 48 U** - pow. ok. 0,39 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu - usługi o charakterze ogólnomiejskim wraz z zielenią i miejscami postojowymi dla samochodów ( preferencje dla lokalizacji niekomercyjnych usług publicznych );
2. Przeznaczenie uzupełniające - lokalizacja funkcji mieszkaniowej dla właściciela;
3. Obsługa komunikacyjna od istniejącej drogi wojewódzkiej nr 544 ( ul. Żwirki i Wigury) i drogi powiatowej nr 028331 ( ul. Baranowska ) poprzez istniejące oraz planowane drogi publiczne, zgodnie z rysunkiem planu;
4. Zakaz realizacji usług uciążliwych;
5. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska oraz wszelkiej produkcji i usług mechaniki pojazdowej oraz handlu typu bazarowego;
6. Uciążliwość realizowanych funkcji w rozumieniu przepisów ochrony środowiska nie może wykraczać na sąsiednie tereny, w tym tereny zabudowy mieszkaniowej. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić przepisy szczególne, między innymi wynikające z sąsiedztwa ww. zabudowy;
7. Nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających te tereny, zgodnie z rysunkiem planu;
8. Dla terenu **7 U** obowiązująca linia zabudowy ( planowana pierzeja uliczna ) w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających te tereny, zgodnie z rysunkiem planu;
9. Przy zagospodarowaniu terenu **8 U** należy uwzględnić możliwość lokalizacji stacji transformatorowej 15/0,4kV, zgodnie z warunkami Zakładu Energetycznego Warszawa-Teren S.A.;
10. Przy zagospodarowaniu terenu **48 U** należy uwzględnić możliwość zmiany przebiegu linii elektroenergetycznej SN 15kV ( nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości min. 6,0 m. od osi w/w linii ), zgodnie z warunkami Zakładu Energetycznego Warszawa-Teren S.A.;
11. Przy zagospodarowaniu terenów **5 U** i **6 U** dopuszcza się zachowanie istniejących podziałów własnościowych;
12. Przy zagospodarowaniu terenów **7 U** i **8 U** dopuszcza się możliwość realizacji drogi wewnętrznej z włączeniem do planowanej drogi publicznej 6 KDL , jako kontynuacja drogi 25 KDD;
13. Realizacja zabudowy usługowej o wysokości do 3 kondygnacji i powierzchni usługowej do 2000 m<sup>2</sup>. Poziom posadowienia posadzki parteru - max 0,30 m nad poziom terenu;
14. Maksymalny wskaźnik zabudowy działki do 70% jej powierzchni. Przy wyliczaniu tego wskaźnika należy uwzględnić zabudowę kubaturową wraz z tarasami i podcieniami oraz nawierzchnie utwardzone. Nietwardzoną powierzchnię przeznaczyć należy na urządzenie zieleni;
15. Dopuszczenie realizacji funkcji gospodarczej i garażowej jako wbudowanej lub zespolonej z bryłą budynku usługowego ;
16. Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
17. Możliwość realizacji ogrodzeń od strony ulic w linii zabudowy a od terenów zabudowy mieszkaniowej w linii rozgraniczającej te tereny - o wysokości

do 1,80 m i przy zachowaniu jako zasady jednego wjazdu na działkę z przyległej ulicy;

18. Miejsca na pojemniki na odpadki - osłonięte i zadaszone, realizowane w obrębie budynku;
19. Dla działki budowlanej o funkcji usługowej należy zapewnić:
  - a. 1 miejsce parkingowe na 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu, nie mniej jednak niż 1 miejsce,
  - b. 3 miejsca parkingowe na 10 miejsc w obiektach usług gastronomii, nie mniej jednak niż 3 miejsca,
  - c. 3 miejsca parkingowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług innych, nie mniej jednak niż 3 miejsca;
20. Miejsca postojowe dla samochodów, związane z funkcjonowaniem obiektów usługowych, należy zlokalizować w wyznaczonych granicach tych terenów i zagospodarować jako "zielone miejsca postojowe" z nie mniej niż jednym drzewem na każde 4 miejsca postojowe;
21. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy utwardzić materiałami trwałymi ( płyty chodnikowe, kostka brukowa );
22. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów: **5 U, 6 U, 7 U, 8 U, 37 U, 38 U i 48 U** ustala się w wysokości 30%.

### § 13.

Dla terenu produkcji, składów, magazynów i usług, oznaczonego symbolem:

**10 P. U** - pow. ok. 1,08 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - adaptacja, modernizacja oraz realizacja nowych obiektów jako uzupełnienie istniejącej funkcji terenu;
2. Zakaz realizacji usług uciążliwych;
3. Obsługa komunikacyjna poprzez istniejący wjazd od ul. Baranowskiej ( droga powiatowa nr 028331 ), zgodnie z rysunkiem planu;
4. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska oraz wszelkiej produkcji i usług mechaniki pojazdowej oraz handlu typu bazarowego;
5. Uciążliwość realizowanych funkcji w rozumieniu przepisów ochrony środowiska nie może wykraczać na sąsiednie tereny, w tym tereny zabudowy mieszkaniowej. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić przepisy szczególne, między innymi wynikające z sąsiedztwa ww. zabudowy;
6. Nieprzekraczalną linię zabudowy od ulicy Baranowskiej w odległości 10,0 m a od sąsiednich terenów w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających te tereny, zgodnie z rysunkiem planu;
7. Możliwość realizacji nowej zabudowy o wysokości max 15,0 m nad poziom istniejącego terenu i poziomie posadowienia posadzki parteru - max 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
8. Maksymalny wskaźnik zabudowy działki - do 70% jej powierzchni. Przy wyliczaniu

tego wskaźnika należy uwzględnić zabudowę kubaturową wraz z tarasami i podcieniami oraz nawierzchnie utwardzone. Nieutwardzoną powierzchnię przeznaczyc należy na urządzenie zieleni;

9. Konieczność zapewnienia w ramach wyznaczonego terenu miejsc postojowych ( łącznie z garażami ) dla samochodów związanych z funkcjonowaniem obiektów usługowych ( wielkości wynikające z § 12 pkt. 19 ) oraz dla mieszkańców w ilości 1 mp/1 mieszkanie;
10. Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić elementy istniejącej infrastruktury technicznej;
11. Miejsca postojowe dla samochodów należy zagospodarować jako " zielone", z nie mniej niż jednym drzewem na każde 4 miejsca postojowe;
12. Miejsca na pojemniki na śmiecie - osłonięte i zadaszne na wydzielonych placzkach gospodarczych lub jako wbudowane w bryłę budynku;
13. Ogrodzenia - wysokości do 1,80 m ( od strony ulic realizowane w linii rozgraniczającej ) i przy zachowaniu zasady jednego wjazdu na działkę z przyległej ulicy;
14. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy utwardzić materiałami trwałymi ( płyty chodnikowe , kostka brukowa);
15. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 30 %.

#### § 14.

Dla terenu publicznej zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem:

**1 ZP** - pow. ok. 1,00 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe na publiczną zielenią urządzonej. W części południowej realizacja ogólnodostępnego, otwartego placu publicznego a w części północnej - zespołu zieleni o charakterze zielonego skweru, parku;
2. Przeznaczenie uzupełniające – ogólnodostępne funkcje usługowe jako uzupełnienie funkcji podstawowej / handel, kultura, gastronomia /, realizowane w części podziemnej terenu;
3. Dopuszcza się lokalizację w poziomie terenu funkcji usługowej o charakterze czasowym ( pikniki, wystawy, kiermasze, pokazy , widowiska, spektakle itp. ), bez możliwości realizacji trwałych, stałych obiektów kubaturowych i na warunkach uzgodnionych z właściwymi władzami samorządowymi;
4. Zakaz realizacji usług uciążliwych;
5. Zakaz realizacji zabudowy kubaturowej;
6. Możliwość realizacji elementów tzw. " małej architektury ";
7. Możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

#### § 15.

Dla terenu infrastruktury technicznej ( elektroenergetyka ), oznaczonego symbolem:

**47 E** - pow. ok. 0,04 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu na adaptację istniejących urządzeń i sieci elektroenergetycznych SN 15kV - stacja transformatorowa, linie przesyłowe i słupy.

#### § 16.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia i sposobów zagospodarowania terenów przeznaczonych w planie na cele komunikacji ( **KD**, **KDW** i **KD<sub>x</sub>** ) - patrz rozdział VI KOMUNIKACJA.

### ROZDZIAŁ III OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŁADU PRZESTRZENNEGO

#### § 17.

Wszelka zabudowa i zagospodarowanie terenu pod względem funkcjonalnym i przestrzennym powinna uwzględniać:

1. wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury;
2. walory architektoniczne i krajobrazowe;
3. wymagania ochrony przyrody;
4. wymagania ochrony środowiska, zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia;
5. walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności;
6. wymagania przepisów szczegółowych i norm polskich, w szczególności dotyczących określenia odległości i warunków usytuowania elementów zagospodarowania terenu, w tym między innymi:
  - a) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
  - b) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

#### § 18.

Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania ładu przestrzennego;

1. Koncentrację usług publicznych i komercyjnych;
2. Ukształtowanie w ramach terenu **1 ZP** ogólnodostępnej przestrzeni publicznej o charakterze ogólnomiejskim;
3. Przy zagospodarowaniu terenu **1 ZP** wydzielenie w jego południowej części otwartej przestrzeni publicznej o charakterze placu, w powiązaniu kompozycyjnym z istniejącym budynkiem kościoła oraz planowanymi usługowymi pierzejami ulicznymi na terenach **2 MW**, **3 MW**, **4 M.U** i **7 U**;
4. Przekształcenie wskazanych w planie terenów w kierunku zgodnym z jego ustaleniami;
5. Działania porządkujące w zakresie ujednoczenia elementów przestrzeni ( wyposażenie i oświetlenie ulic, ogrodzenia, zieleni, mała architektura );



6. Każda działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej poprzez takie ukształtowanie działki budowlanej, które umożliwia wjazd na działkę z terenu drogi publicznej, zgodnie z przepisami szczegółowymi;
7. Budowa nowej oraz przebudowa i modernizacja istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacji;
8. Wszelkie obiekty i urządzenia niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta można realizować na każdym terenie funkcjonalnym w sposób zgodny z ustaleniami planu w zakresie warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, przepisami szczególnymi i zasadami współżycia społecznego.

## R O Z D Z I A Ł   I V

### OCHRONA ŚRODOWISKA I PRZYRODY

#### § 19.

W zakresie ochrony środowiska ustala się:

1. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów szczególnych;
2. Zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej mogącej powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu i zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego poza terenem działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;
3. Zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych;
4. Zaleca się stosowanie w nowych i przebudowywanych obiektach proekologicznych systemów ciepłych, które nie powodują emisji szkodliwych substancji do środowiska;
5. Obowiązek zgodnego z zasadami ochrony środowiska unieszkodliwiania odpadów – selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach i usuwanie zgodnie z systemem przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.

#### § 20.

W zakresie ochrony i kształtowania systemu przyrodniczego ustala się:

1. Utrzymanie i rozbudowę systemu przyrodniczego w ramach terenów;
  - a) publicznej zieleni urządzonej;
  - b) zieleni towarzyszącej innym funkcjom na poszczególnych terenach i działkach budowlanych - ogrody przydomowe i zieleń przydrożna;
2. Ochronę i utrzymanie w maksymalnym stopniu istniejących zadrzewień, zakrzaczeń, grup zieleni i pojedynczych drzew oraz odtworzenia zieleni w miejscach koniecznego jej usunięcia, przy uwzględnieniu podstawowej funkcji terenów;
3. Przeznaczenie nieutwardzonej powierzchni terenu działek budowlanych na urządzenie zieleni: zadrzewienia, zakrzaczenia, grupy zieleni, pojedyncze drzewa oraz zieleń niska;
4. Włączenie w drogowy pas zieleni drzew znajdujących się w obrębie działek drogowych, o ile nie przeszkodzi w przeprowadzeniu pasa jezdni;

5. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni każdej działki budowlanej został określony w ustaleniach dla poszczególnych terenów.

## ROZDZIAŁ V

### KSZTAŁTOWANIE PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

#### § 21.

1. Ustala się następujące tereny dla realizacji lokalnych celów publicznych:
  - a) teren publicznej zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
  - b) tereny publicznych dróg zbiorczych, lokalnych i dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami ( odpowiednio ): **KD<sub>Z</sub>**, **KD<sub>L</sub>**, **KD<sub>D</sub>**;
  - c) tereny dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW**;
  - d) teren publicznego ciągu pieszego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD<sub>X</sub>**;
  - e) teren infrastruktury technicznej ( elektroenergetyka ), oznaczony na rysunku planu symbolem **E**;
2. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację wszelkich zadań służących realizacji celów publicznych;
3. Na terenach o których mowa w pkt. 1 i 2, ustala się wymóg realizacji celów publicznych zgodny z ustaleniami szczegółowymi z zakresu warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz podziału na działki.

## ROZDZIAŁ VI

### KOMUNIKACJA

#### § 22.

Ustala się jako podstawowy element układu komunikacyjnego tereny dróg publicznych, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami :

1. **KD<sub>Z</sub>** - drogi zbiorcze klasy Z;
2. **KD<sub>L</sub>** - drogi lokalne klasy L;
3. **KD<sub>D</sub>** - drogi dojazdowe klasy D.

#### § 23.

Dla terenów dróg publicznych, ustala się:

1. Przeznaczenie na urządzenie dróg publicznych wraz z urządzeniami pomocniczymi;
2. Tereny znajdujące się w zasięgu systemu kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej muszą być wyposażone w tę kanalizację a zrzuty wód opadowych powinny posiadać urządzenia podczyszczające na wylotach;

3. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających dróg ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową oraz potrzebami ruchu drogowego. Po uzyskaniu zgody właściwego zarządcy drogi, dopuszcza się możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg, na terenach zabudowanych, elementów infrastruktury technicznej, które nie spowodują zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będą stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
4. Przynajmniej 5% powierzchni terenu dróg należy pozostawić jako teren biologicznie czynny;
5. Tereny w sąsiedztwie terenów zabudowy i przeznaczonych pod zabudowę muszą być oświetlone w sposób właściwy dla klasy drogi;
6. Powiązanie komunikacyjne z drogą wojewódzką nr 544 ( ul. Żwirki i Wigury ) i drogą powiatową nr 028331 ( ul. Baranowska ) poprzez miejskie ulice zbiorcze **3 KD<sub>z</sub>** i **4 KD<sub>z</sub>**, jako kontynuacja podstawowego układu komunikacyjnego miasta;
7. Zakaz realizacji obiektów kubaturowych;
8. Drogi powinny być wyposażone w chodnik lub pobocza utwardzone. Zakaz stosowania w nawierzchniach utwardzonych wykończenia z asfaltu i betonu wylewanego;
9. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 0 %

#### § 24.

Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oraz tereny dróg wewnętrznych i ewentualnych ciągów pieszo - jezdnych można również wydzielać i kształtować w zależności od potrzeb, na terenach funkcjonalnych w trakcie realizacji planu, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami szczególnymi.

#### § 25.

Dla terenów oznaczonych symbolami:

- 1 KD<sub>z</sub>** - pow. ok. 0,15 ha,
- 2 KD<sub>z</sub>** - pow. ok. 0,65 ha,
- 3 KD<sub>z</sub>** - pow. ok. 2,24 ha,
- 4 KD<sub>z</sub>** - pow. ok. 2,00 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenów na urządzenie dróg publicznych o znaczeniu zbiorczym;
2. Przeznaczenie terenów **1 KD<sub>z</sub>** i **2 KD<sub>z</sub>** na poszerzenie istniejących dróg publicznych o znaczeniu zbiorczym ( ul. Żwirki i Wigury - droga wojewódzka nr 544, ul. Baranowska - droga powiatowa nr 028331 );
3. Wyznaczenie pasa terenu **1 KD<sub>z</sub>** umożliwiającego poszerzenie ul. Żwirki i Wigury do szerokości 30,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
4. Wyznaczenie pasa terenu **2 KD<sub>z</sub>** umożliwiającego poszerzenie ul. Baranowskiej do szerokości 25,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
5. Wyznaczenie terenów o szerokości 25,0 m ( **3 KD<sub>z</sub>** ) i 20,0 m. ( **4 KD<sub>z</sub>** ) w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

6. Szerokość jezdni powinna być nie mniejsza niż 7,0 m;
7. Droga powinna być wyposażona w chodniki, ścieżki rowerowe lub ciągi pieszo -  
- rowerowe;
8. Możliwość realizacji ścieżek rowerowych, zgodnie z następującymi zasadami;
  - a) minimalna szerokość ścieżki rowerowej nie może być mniejsza niż:
    - 1,5 m dla ścieżki jednokierunkowej;
    - 2,0 m dla ścieżki dwukierunkowej.
  - b) minimalna szerokość ścieżki rowerowej jeśli jest realizowana jako ciąg pieszo - rowerowy ( tzn. ścieżki rowerowe z których mogą korzystać również piesi) nie może być mniejsza niż:
    - 2,0 m dla ciągów, na których ruch rowerów jest jednokierunkowy;
    - 2,5 m dla ciągów, na których ruch rowerów jest dwukierunkowy.
  - c) teren na obszarze zabudowanym lub przeznaczonym pod zabudowę powinien być oświetlony w sposób właściwy;
  - d) ścieżki rowerowe realizowane jako cele publiczne muszą zachować swoją ciągłość i pozostawać ogólnodostępne.
9. Drogi powinny umożliwiać prowadzenie komunikacji autobusowej.

## § 26.

Dla terenów oznaczonych symbolami:

- 5 KD<sub>L</sub>** - pow. ok. 0,30 ha,
- 6 KD<sub>L</sub>** - pow. ok. 0,41 ha,
- 7 KD<sub>L</sub>** - pow. ok. 0,23 ha,
- 8 KD<sub>L</sub>** - pow. ok. 0,45 ha,
- 9 KD<sub>L</sub>** - pow. ok. 0,14 ha,
- 10 KD<sub>L</sub>** - pow. ok. 0,98 ha,
- 11 KD<sub>L</sub>** - pow. ok. 0,37 ha,
- 12 KD<sub>L</sub>** - pow. ok. 0,05 ha,
- 13 KD<sub>L</sub>** - pow. ok. 0,31 ha,
- 14 KD<sub>L</sub>** - pow. ok. 0,20 ha,
- 15 KD<sub>L</sub>** - pow. ok. 0,11 ha,
- 16 KD<sub>L</sub>** - pow. ok. 0,70 ha,
- 17 KD<sub>L</sub>** - pow. ok. 0,04 ha,
- 18 KD<sub>L</sub>** - pow. ok. 0,05 ha,
- 19 KD<sub>L</sub>** - pow. ok. 0,05 ha,
- 20 KD<sub>L</sub>** - pow. ok. 0,03 ha,
- 21 KD<sub>L</sub>** - pow. ok. 0,24 ha,
- 22 KD<sub>L</sub>** - pow. ok. 0,23 ha,
- 23 KD<sub>L</sub>** - pow. ok. 0,18 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu na urządzenie drogi publicznej o znaczeniu lokalnym;
2. Wyznaczenie terenu o szerokości 18,0 m ( drogi: **5 KD<sub>L</sub>**, **6 KD<sub>L</sub>**, **7 KD<sub>L</sub>**) oraz 12,0 m ( drogi: **8 KD<sub>L</sub>** - **23 KD<sub>L</sub>** ) w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

3. Szerokość jezdni powinna być nie mniejsza niż 6,0 m;
4. Droga powinna być wyposażona w chodniki lub ciągi pieszo-rowerowe;

#### § 27.

Dla terenów oznaczonych symbolami:

- 24 KD<sub>D</sub>** - pow. ok. 0,10 ha,
- 25 KD<sub>D</sub>** - pow. ok. 0,16 ha,
- 26 KD<sub>D</sub>** - pow. ok. 0,16 ha,
- 27 KD<sub>D</sub>** - pow. ok. 0,13 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu na urządzenie drogi publicznej o znaczeniu dojazdowym;
2. Wyznaczenie terenu o szerokości 10,0 i 12,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Szerokość jezdni powinna być nie mniejsza niż 5,0 m;
4. Droga powinna być wyposażona w chodniki lub pobocza utwardzone;
5. Drogi dojazdowe do działek w ilości większej niż 3, będące sięgaczami powinny być zakończone placem manewrowym o min. wymiarach 12,5 x 12,5 m, zgodnie z przepisami szczególnymi.

#### § 28.

Dla terenów oznaczonych symbolami:

- 28 KDW** - pow. ok. 0,13 ha,
- 29 KDW** - pow. ok. 0,10 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu na drogi wewnętrzne – dojazdy do zabudowy.
2. Możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych ( nie pokazanych na rysunku planu ) przy zachowaniu minimalnej szerokości drogi 6,0 m;
3. Wyznaczenie terenu o szerokości 6,0 i 8,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
4. Szerokość jezdni powinna być nie mniejsza niż 3,5 m;
5. Droga powinna być wyposażona w chodniki lub pobocza utwardzone;
6. Drogi dojazdowe do działek w ilości większej niż 3, będące sięgaczami powinny być zakończone placem manewrowym o min. wymiarach 12,5 x 12,5 m, zgodnie z przepisami szczególnymi.

#### § 29.

Dla terenu ciągu pieszego, oznaczonego symbolem :

- 30 KD<sub>x</sub>** - pow. ok. 0,01 ha, ustala się :

1. Przeznaczenie terenu - komunikacja piesza;
2. Wyznaczenie terenu o szerokości ok. 4,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

3. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 0 %.

## ROZDZIAŁ VII

### INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

#### § 30.

Ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. W oparciu o odpowiednie sieci istniejące i projektowane ustala się jako docelowe wyposażenie terenu w sieci:
  - a) wodociągową,
  - b) kanalizacji sanitarnej,
  - c) kanalizacji deszczowej,
  - d) gazową,
  - e) elektroenergetyczną,
  - f) telekomunikacyjną.
2. Utrzymanie istniejącego uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną, z dopuszczeniem jej modernizacji, rozbudowy i przebudowy;
3. Planowane sieci i przyłącza infrastruktury technicznej należy wykonywać jako podziemne, od istniejących w sąsiedztwie sieci, w granicach linii rozgraniczających ulic, w uzgodnieniu z zarządcą ulic. W szczególnych przypadkach dopuszcza się możliwość realizacji sieci w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy i linią zabudowy - pod warunkiem zachowania innych ustaleń planu oraz przepisów szczególnych;
4. Realizacja poszczególnych elementów uzbrojenia musi być poprzedzona wykonaniem kompleksowego projektu technicznego, który uwzględni wzajemne wymagane odległości między sieciami;
5. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej ( zgodnie z ww. kompleksowymi opracowaniami ), w tym również na terenach nie przeznaczonych na cele publiczne, po uprzednim uzyskaniu zgody i na warunkach ustalonych z właścicielem gruntu;
6. Zaopatrzenie w wodę z istniejącej w sąsiedztwie miejskiej sieci wodociągowej. Każda działka powinna posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania działki;
7. Odprowadzenie ścieków poprzez planowaną w ulicach sieć kanalizacji sanitarnej do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej;
8. Odprowadzenie wód opadowych docelowo do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej. Jako rozwiązanie przejściowe - powierzchniowo, w granicach działki;
9. Usuwanie odpadów stałych na miejskie wysypisko śmieci w sposób i na warunkach określonych indywidualnie przez miejskie służby komunalne;
10. Sposób usuwania odpadów i odprowadzania ścieków związanych z usługami należy uzgodnić na etapie projektu inwestycji z właściwymi służbami ochrony środowiska i ochrony sanitarnej, w porozumieniu z miejskimi służbami komunalnymi;
11. Zaopatrzenie w energię elektryczną i oświetlenie ulic poprzez projektowane kablone linie NN, zasilane z istniejących ( po uprzednim dostosowaniu ich

- do zwiększonego obciążenia ) oraz nowych stacji transformatorowych, zgodnie z indywidualnymi warunkami Zakładu Energetycznego Warszawa - Teren S.A. ;
12. Projektowane linie kablowe niskiego napięcia NN umieszczone zostaną w pasie drogowym (w porozumieniu z zarządcą drogi) a zasilanie obiektów odbywać się będzie poprzez złącza kablowe z układami pomiarowymi umieszczonymi w granicach działki;
  13. Zachowanie przebiegu istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV a w przypadku ich przebudowy lub rozbudowy na terenie opracowania plan ustala przeprowadzenie ww. linii kablem podziemnym w granicach linii rozgraniczających ulic;
  14. Zaopatrzenie w gaz ziemny z sieci miejskiej na zasadach ustalonych z zarządcą ww. sieci;
  15. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł, z preferowanym zastosowaniem wysokosprawnych, proekologicznych rozwiązań. Możliwość zaopatrzenia w ciepło z miejskiej sieci co;
  16. Możliwość obsługi telekomunikacyjnej z wykorzystaniem istniejącej w sąsiedztwie sieci - poprzez sieć kablową jako rozwiązanie docelowe i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci.

## R O Z D Z I A Ł VIII

### **TYMCZASOWE ZAGOSPODAROWANIE, URZĄDZANIE I UŻYTKOWANIE TERENÓW**

#### § 31.

- 1) Plan nie dopuszcza, innego niż jest to w nim określone, tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej lub zagospodarowania w formie terenów zieleni;
- 2) Do czasu zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z określonymi w planie przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania, można je tymczasowo użytkować w sposób dotychczasowy - jednak bez prawa utrwalania ich przeznaczenia, zasad zagospodarowania i zabudowy niezgodnych z planem.

## R O Z D Z I A Ł IX

### **USTALENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

#### § 32.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Przasnysz.

#### § 33.

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

**Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Przasnyszu**