



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 12 lipca 2017 r.

Poz. 6056

UCHWAŁA NR XXXVI/338/17 RADY MIASTA ZIELONKA

z dnia 29 czerwca 2017 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka w rejonie poniżej ul. Bankowej - obszar VII

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

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

2. Plan składa się z:

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

3. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 10) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc postojowych i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 11) sposoby usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych.

4. W planie nie określa się, ze względu na brak występowania:

- 1) zasad ochrony 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 obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Rozdział 1. **USTALENIA OGÓLNE**

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

- 1) ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, a ustalenia szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem cyfrowo – literowym;
- 2) następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - a) granice obszaru objętego planem;
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - d) cyfrowo - literowe oznaczenia terenów o określonym przeznaczeniu;
 - e) granica strefy ochronnej terenów kolejowych;
 - f) granica strefy potencjalnego zasięgu oddziaływania komunikacji kolejowej;
 - g) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
 - h) wymiarowanie odległości w metrach;
- 3) Pozostałe elementy rysunku planu nie wymienione w pkt 2 stanowią oznaczenia informacyjne:
 - a) granice administracyjne miasta.

b) granica terenów zamkniętych - kolejowych;

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

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

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

- **MN/ZL** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach zalesionych;
- **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- **KDD** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- **KDPJ** - tereny publicznego ciągu pieszo-jezdnego;
- **TZ** - teren zamknięty - kolejowy;
- **ZL** - tereny lasów.

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

- 1) ustala się obowiązek lokalizowania zabudowy na działce budowlanej w granicach terenów, zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.
 - a) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków znajdujących się w całości lub częściowo między linią rozgraniczającą teren, a linią zabudowy, z zastrzeżeniem, że rozbudowa tych budynków może nastąpić jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy, natomiast

w obrysie budynku dopuszcza się wyłącznie przebudowę, nadbudowę, remont bądź zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z parametrami zawartymi

w ustaleniach szczegółowych planu;

b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego oraz przepisów szczegółowych niniejszej uchwały oraz linii zabudowy określonych na rysunku planu.

2) zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki elewacji i pokryć dachowych zabudowy;

§ 6. 1. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) ustala się w zakresie ochrony środowiska:

a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem realizowania inwestycji celu publicznego;

b) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z dróg i placów utwardzonych do wód powierzchniowych i gruntu;

c) zakaz oddziaływania prowadzonej działalności gospodarczej poza teren inwestycji;

d) zakaz podwyższania i obniżania terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie w tym jej odpływu na działki sąsiednie;

e) zakaz wprowadzania do ziemi substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;

f) dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy odrębne dla terenów oznaczonych symbolem:

- **MN/ZL** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

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

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

1) ustala się w zakresie systemów komunikacji następujące zasady:

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

- **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

- **KDPJ** – tereny publicznego ciągu pieszo-jezdnego;

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

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, minimum 2 miejsca postojowe

/ 1 lokal mieszkalny;

- dla handlu i usług minimum 3,0 miejsca postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej;

- dla gastronomii minimum 3,5 miejsca postojowe / 10 miejsc konsumpcyjnych;

- dla przychodni i gabinetów lekarskich minimum 2 miejsca postojowe / 1 gabinet;

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

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

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

- d) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować w ilości oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się w zakresie systemów komunikacji – infrastruktury kolejowej następujące zasady:
- a) adaptuje się istniejący przebieg linii kolejowej nr 449 Warszawa – Rembertów – Zielonka;
- 4) ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:
- a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieć wodociągowej o przekrojach od 40 mm;
- b) projektowaną sieć wodociągową należy włączyć do istniejących wodociągów;
- c) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
- d) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci wodociągowej, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenach położonych w liniach rozgraniczających tereny dróg oraz terenach publicznego ciągu pieszo-jezdnego;
- f) dopuszcza się lokalizowanie obiektów, urządzeń, sieci i przyłączy poza terenami dróg oraz terenami publicznego ciągu pieszo-jezdnego, jeżeli nie naruszy to przepisów odrębnych oraz nie wpłynie na możliwość realizowania przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego terenu;
- g) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i przeniesienie istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu;
- h) ustala się zachowanie istniejących ujęć wody dla wodociągu miejskiego z dopuszczeniem ich rozbudowy, przebudowy i remontu;
- i) dopuszcza się budowę nowych ujęć wody na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) ustala się zasady z zakresu odprowadzenia i oczyszczania ścieków:
- a) odprowadzenie ścieków sanitarnych miejską siecią kanalizacyjną o przekrojach od 50 mm do oczyszczalni lub kolektora zbiorczego;
- b) dopuszcza się na obszarach nie objętych siecią kanalizacyjną odprowadzenie ścieków bytowych tymczasowo do szczelnych atestowanych zbiorników bezodpływowych, a docelowo przyłączenie ich do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu;
- c) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci kanalizacji sanitarnej, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg oraz terenach publicznego ciągu pieszo-jezdnego;
- e) dopuszcza się lokalizowanie obiektów, urządzeń, sieci i przyłączy poza terenami dróg oraz terenami publicznego ciągu pieszo-jezdnego, jeżeli nie naruszy to przepisów odrębnych oraz nie wpłynie na możliwość realizowania przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego terenu,
- f) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i przeniesienie istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu;
- 6) ustala się zasady z zakresu odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) wody opadowe i roztopowe należy ująć w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, a przed ich wprowadzeniem do wód lub ziemi oczyścić zgodnie z przepisami odrębnymi;

- b) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych miejską siecią kanalizacji deszczowej o przekrojach od 200 mm oraz poprzez rowy;
- c) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci kanalizacji deszczowej, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.
- 7) ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zachowuje się linie elektroenergetyczne napowietrzne i kablowe, średniego i niskiego napięcia oraz stacje transformatorowe;
- b) ustala się obowiązek zachowania minimalnych odległości od sieci i urządzeń średniego i niskiego napięcia do zieleni i obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) dopuszcza się możliwość skablowania sieci średniego i niskiego napięcia;
- d) ustala się zaopatrzenie istniejącej i projektowanej zabudowy z istniejącej i projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia zgodnie z zasadami:
- podłączenie do sieci elektroenergetycznej obiektów budowlanych poprzez projektowane przyłącza indywidualne.
 - w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, dopuszcza się możliwość przebudowy w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- e) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci elektroenergetycznej, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- f) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg oraz publicznego ciągu pieszo-jezdnego;
- g) dopuszcza się lokalizowanie obiektów, urządzeń, sieci i przyłączy poza terenami dróg oraz terenami publicznego ciągu pieszo-jezdnego, jeżeli nie będzie to kolidowało z zabudową i zagospodarowaniem terenu,
- h) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i przeniesienie istniejącej sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu;
- 8) ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych gazem, energią elektryczną, olejem niskosiarkowym lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW;
- 9) ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:
- a) dopuszcza się możliwość zaopatrzenia zabudowy w gaz sieciami o przekrojach od 25 mm
- b) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci gazowych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających tereny dróg oraz publicznego ciągu pieszo-jezdnego;
 - dopuszcza się lokalizowanie obiektów, urządzeń, sieci i przyłączy poza terenami dróg publicznych oraz terenami publicznego ciągu pieszo-jezdnego, jeżeli nie będzie to kolidowało z zabudową i zagospodarowaniem terenu,
 - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i przeniesienie istniejącej sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu;
- 10) ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:

- a) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci telekomunikacyjnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenach położonych w liniach rozgraniczających tereny dróg oraz publicznym ciągu pieszo-jezdnym;
 - dopuszcza się lokalizowanie obiektów, urządzeń, sieci i przyłączy poza terenami dróg oraz terenami publicznego ciągu pieszo-jezdnego, jeżeli nie będzie to kolidowało z zabudową i zagospodarowaniem terenu,
 - dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i przeniesienie istniejącej sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu;
- b) dopuszcza się skablowanie istniejących sieci telekomunikacyjnych;

11) ustala się zasady z zakresu gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) ustala się parametry działek powstałych w następstwie procedury scalenia i podziału:

a) minimalne szerokości frontów działek w granicach terenów oznaczonych w planie symbolem MN/ZL, MN – 20 m;

b) minimalne powierzchnie działek w granicach terenów oznaczonych w planie symbolem MN/ZL 1400 m²;

c) minimalne powierzchnie działek w granicach terenów oznaczonych w planie symbolem MN:

- dla zabudowy szeregowej – 180 m² (dla 1 segmentu);
- dla zabudowy bliźniaczej – 280 m² (dla 1 segmentu);
- dla zabudowy wolnostojącej – 500 m²;

3) ustala się kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80 – 110°.

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

- 1) w granicach strefy potencjalnego oddziaływania komunikacji kolejowej od strony linii kolejowej obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi
- 2) w strefie ochronnej terenów kolejowych w odległości mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego dopuszcza się lokalizację inwestycji zgodnie

z przepisami odrębnymi.

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

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

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

- 1) MN/ZL, MN – 10%;
- 2) Pozostałe tereny – 0,1%;

Rozdział 2. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 12. 1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem 1-MN/ZL, 2-MN/ZL, 3-MN/ZL, 4-MN/ZL,

5-MN/ZL, 6-MN/ZL, 7-MN/ZL:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach zalesionych;
- 2) ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) realizacja na działce 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego w formie wolnostojącej;
 - b) wyłączenia z produkcji leśnej dla realizacji budynku mieszkalnego oraz dojazd i dojazdów nie może przekroczyć 20% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 250- 400 m² w zależności od wielkości działki;
 - c) obowiązek utrzymania trwałej uprawy leśnej na części działki pozostałej po wydzieleniu terenu niezbędnego dla realizacji budynku mieszkalnego i dojazd i dojazdów;
 - d) na działkach na 8, 9, 11 i 13 (obręb 5-20-12) oraz działkach na 88 i 89 (obręb 5-20-09) zabudowa winna by lokalizowana na części działki, która stanowi powierzchnię nieleśną;
 - e) ustala się zakaz realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej;
 - f) ustala się zakaz zmiany istniejącego ukształtowania terenu oraz naturalnego charakteru leśnego;
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu dla zabudowy wolnostojącej:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80 %;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki – 20 %;
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,5;
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1;
- 4) ustala się dla budynków **mieszkalnych jednorodzinnych**:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 2 kondygnacje plus poddasze użytkowe, nie wyżej niż 13 m;
 - dopuszcza się wykonanie dodatkowo jednej kondygnacji podziemnej;
 - dopuszcza się lokalizację garażu na kondygnacji podziemnej;
 - b) dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 10° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, blachodachówką lub blachą w kolorystyce barw stonowanych;
 - dopuszcza się do pokryć dachowych stosowanie materiałów bitumicznych w kolorystyce barw stonowanych;
 - c) w elewacjach stosować materiały ceramiczne, kamień, tynk.
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1400 m²;
- 6) ustala się zachowanie istniejących granic geodezyjnych działek nr 74, 75, 76, 77, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85 i 86 (obręb 5-20-09) oraz działek nr 2, 5, 6, 7, 14, 15, 16, 18, 19, 34, 35, 36, 37, 40, 41, 42, 61, 62, 65, 66, 67, 68, 70, 71, 72, 73, 74, 76, 77 i 78 (obręb 5-20-12);
- 7) dopuszcza się podział na działki o powierzchni minimalnej 1400m² działki nr 75 (obręb 5-20-12).

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

1) tereny **1-MN/ZL, 3-MN/ZL, 5-MN/ZL** częściowo oraz tereny **6-MN/ZL, 7-MN/ZL**

w całości znajdują się w strefie potencjalnego oddziaływania komunikacji kolejowej, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi zgodnie z §9, ust. 1, pkt. 1);

2) tereny **1-MN/ZL, 3-MN/ZL, 5-MN/ZL, 6-MN/ZL, 7-MN/ZL** częściowo znajdują się

w strefie ochronnej terenów kolejowych, dla których dopuszcza się lokalizację inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi zgodnie z §9, ust. 1, pkt. 2).

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

1) ustala się przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

b) uzupełniające: zabudowa usług nieuciążliwych;

2) ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej;

b) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektami o przeznaczeniu uzupełniającym nie może przekroczyć 30% powierzchni terenu inwestycji;

c) dopuszcza się budynki gospodarcze i garażowe;

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

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu dla zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej:

a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30 %;

b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki – 60 %

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,0;

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1.

4) ustala się dla budynków **mieszkalnych jednorodzinnych i budynków usługowych:**

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne nie wyżej niż 14 m;

- dopuszcza się wykonanie dodatkowo jednej kondygnacji podziemnej;

- dopuszcza się lokalizację garażu na kondygnacji podziemnej;

b) dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, blachodachówką lub blachą w kolorystyce barw stonowanych;

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

c) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki w kolorystyce barw stonowanych;

5) ustala się dla zabudowy szeregowej i bliźniaczej nakaz:

- zastosowania jednakowej kolorystyki pokrycia dachowego przy realizacji zespołu zabudowy;

6) ustala się dla budynków gospodarczych i garażowych:

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

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

c) dopuszcza się do pokryć dachowych stosowanie materiałów bitumicznych w kolorystyce barw stonowanych;

7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:

- a) dla zabudowy wolnostojącej: 500 m²;
- b) dla pojedynczego segmentu w zabudowie szeregowej: 180 m²;
- c) dla pojedynczego segmentu w zabudowie bliźniaczej: 280 m².

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

- 1) tereny **1-MN, 3-MN** częściowo znajdują się w strefie potencjalnego oddziaływania komunikacji kolejowej, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi zgodnie z §9, ust. 1, pkt. 1);
- 2) tereny **1-MN, 3-MN** częściowo znajdują się w strefie ochronnej terenów kolejowych, dla których dopuszcza się lokalizację inwestycji zgodnie

z przepisami odrębnymi zgodnie z §9, ust. 1, pkt. 1).

§ 14. Teren oznaczony w planie symbolem TZ - tereny zamknięte – kolejowe.

§ 15. 1. Zasady kształtowania zabudowy terenów oznaczonych w planie symbolem 1-ZL, 2-ZL, 3-ZL:

1) ustala się przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: tereny lasów.

2) Na terenach oznaczonych symbolem **1-ZL, 2-ZL, 3-ZL** wprowadza się zakaz:

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

§ 16. 1. Zasady kształtowania zabudowy terenów oznaczonych w planie symbolem 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD:

1) ustala się przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

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

2) ustala się zasady zagospodarowania terenu:

a) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w zatokach postojowych przy jezdni;

c) dopuszcza się w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy dojazdowej lokalizację wiat przystankowych oraz kiosków o maksymalnej wysokości 3m, zgodnie z przepisami odrębnymi;

d) dopuszcza się w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy dojazdowej lokalizację obiektów małej architektury o maksymalnej wysokości 5m;

3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy dojazdowej:

a) 1KDD – ul. Waryńskiego - 8,0m;

b) 2KDD – ul. Rolna - 8,5m;

c) 3KDD – ul. Sosnowa - 8,5m.

d) 4KDD - 8,5m;

e) 5KDD - ul. Wilsona - zmienna od 10,5 do 11,0;

f) 6KDD – 8,0 m.

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

- 1) tereny **1KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD** częściowo znajdują się w strefie ochronnej terenów kolejowych, dla których dopuszcza się lokalizację inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. 1. Zasady kształtowania zabudowy terenu oznaczonego w planie symbolem 1-KDPJ:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: tereny publicznego ciągu pieszo-jezdnego;

- 2) ustala się zasady zagospodarowania terenu:

a) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego:

a) 1KDPJ - zmienna od 5,0 do 6,5m.

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

- 1) teren w całości znajduje się w strefie ochronnej terenów kolejowych, dla których dopuszcza się lokalizację inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. Postanowienia końcowe.

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Zielonka.

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

Przewodniczący Rady Miasta Zielonka

Andrzej Marek Grodzki

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZIELONKA - W REJONIE PONIŻEJ UL. BANKOWEJ - OBSZAR VII



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXXVI/338/17
Rady Miasta Zielonka
z dnia 29.06.2017 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu
Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka w rejonie poniżej
ul. Bankowej - obszar VII**

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

1. W sprawie sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka w rejonie poniżej ul. Bankowej - obszar VII, stwierdza się, że do wyłożonego projektu planu do publicznego wglądu w ustawowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXXVI/338/17
Rady Miasta Zielonka
z dnia 29.06.2017 r.

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Miasta związanych z uchwaleniem projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka w rejonie poniżej ul. Bankowej - obszar VII.

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

- 1) budowy, modernizacji i utrzymania istniejących i projektowanych dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych w projekcie planu symbolami KDD za pomocą jednostek wykonawczych wyłonionych w formie przetargu, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych oraz finansowanych ze środków własnych gminy i środków zewnętrznych;
- 2) budowy publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego w planie symbolem KDPJ;
- 3) budowy, modernizacji i utrzymania sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu.

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