

Uchwała Nr XXVII/242/08

Rady Miasta Zielonka

z dnia 29 września 2008 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka dla działek położonych przy ul. Poniatowskiego i ul. Wąskiej

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) oraz art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. Nr 142 z 2001r., poz. 1591, z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XLIII/498/06 Rady Miasta Zielonka z dnia 26 czerwca 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka dla działek położonych przy ul. Poniatowskiego i ul. Wąskiej, Rada Miasta Zielonka, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielonka, przyjętego Uchwałą Nr XVII/145/08 Rady Miasta Zielonka z dnia 7 lutego 2008r. uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o powierzchni 0,84 ha.
2. Plan zawiera ustalenia dla terenów wskazanych na rysunku planu, sporządzonym na kopii mapy zasadniczej w skali 1: 1 000 w następujących granicach:
 - 1) od strony północnej – północna granica działki numer ewidencyjny 74 (obręb 5-40-10);
 - 2) od strony wschodniej – wschodnie granice działek numer ewidencyjny: 74, 10/7 (obręb 5-40-10);
 - 3) od strony południowej – południowe granice działek numer ewidencyjny: 10/5, 10/4 (obręb 5-40-10) oraz 123/2 (obręb 5-40-09);
 - 4) od strony zachodniej – zachodnie granice działek numer ewidencyjny: 123/2 (obręb 5-40-09), 7/2, 74 (obręb 5-40-10).
3. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające 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;
- 5) zasad i warunków łączenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 8) stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.

2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) zasad ochrony krajobrazu kulturowego;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożonych osuwaniem mas ziemnych oraz granic terenów górniczych.

§ 3

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) przeznaczenie terenu – określone symbolem terenu w formie oznaczenia cyfrowo-literowego;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu:
 - 1) linie rozgraniczające tereny poza obszarem opracowania i ich symbole przeznaczenia;
 - 2) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 4

Na obszarze objętym planem **wydziela się tereny funkcjonalne:**

- 1) **KDG** – tereny drogi publicznej klasy głównej – poszerzenie;
- 2) **KPJ** – tereny ciągu pieszo-jezdnego – poszerzenie;
- 3) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 4) **P** – tereny zabudowy produkcyjnej, składy, magazyny.

§ 5

1. W planie stosuje się definicje pojęć, określone w art. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. w rozumieniu przyjętym w ustawie.

2. Ilekroć w planie używa się określeń takich jak:

- 1) **linia rozgraniczająca** - należy przez to rozumieć obowiązującą linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określa rysunek planu;
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy**- należy przez to rozumieć nieprzekraczalną granicę usytuowania ściany budowanych i rozbudowywanych budynków od linii rozgraniczającej z drogą lub ciągiem pieszo-jezdnym;
- 3) **powierzchnia biologicznie czynna** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, określoną w % w stosunku do powierzchni ogólnej działki, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, nieutwardzona, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo;
- 4) **powierzchnia zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki mierzoną po obrysie murów, określoną w %;
- 5) **powierzchnia zabudowana** - należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy wraz ze wszystkimi powierzchniami utwardzonymi w obrębie działki budowlanej, określoną w %;
- 6) **przeznaczenie podstawowe** - należy przez to rozumieć przeznaczenie wskazane dla terenu oznaczonego symbolem terenu, którego udział w zagospodarowaniu działki budowlanej w granicach tego terenu wynosi więcej niż 50% udziału powierzchni użytkowej wszystkich budynków znajdujących się na działce budowlanej;
- 7) **przeznaczenie towarzyszące** - należy przez to rozumieć przeznaczenie dopuszczone dla terenu oznaczonego symbolem terenu, którego udział w zagospodarowaniu działki budowlanej w granicach tego terenu wynosi nie więcej niż 50% udziału powierzchni użytkowej budynków znajdujących się na tej działce;
- 8) **teren** - należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonym w planie podstawowym sposobem przeznaczenia, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem przeznaczenia;
- 9) **usługi nieuciążliwe** - należy przez to rozumieć usługi, które spełniają wymagania sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia terenu, nie wykazują uciążliwości dla środowiska i nie wymagają przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko określonego w obowiązujących przepisach odrębnych o ochronie środowiska;
- 10) **uciążliwości dla środowiska** - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne jak: hałas, wibracje, składowanie odpadów, emisja pyłów i gazów zanieczyszczających powietrze oraz odory, których występowanie utrudnia życie lub powoduje zagrożenie zdrowia ludzi oraz uszkodzenie lub zniszczenie środowiska;
- 11) **wskaźnik intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków mierzonych po obrysie zewnętrznych murów łącznie z balkonami, loggiami i tarasami do powierzchni działki, na której jest on usytuowany;

- 12) **maksymalna wysokość zabudowy** - należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wysokość budynku, mierzoną od poziomu gruntu do najwyższej położonej krawędzi lub najwyższej położonego punktu dachu, stropodachu lub innego pokrycia, przy czym do wysokości budynku nie wlicza się wystających ponad pokrycie budynku elementów technicznego wyposażenia, takich jak czerpnie i wyrzutnie wentylacyjne, kominy, anteny itp;
- 13) **zabudowa** - należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków oraz inne obiekty kubaturowe.

Rozdział 2 **Ustalenia dla terenów**

§ 6

Dla terenu projektowanej **zabudowy usługowej**, oznaczonego na rysunku planu symbolami **1-U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: zabudowa usługowa,
- b) towarzyszące: mieszkalnictwo;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) dopuszcza się wprowadzanie nowej zabudowy w formie budynków wolnostojących,
- b) dopuszcza się lokale mieszkalne w budynkach usługowych,
- c) dopuszcza się modernizację i budowę nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, central telefonicznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych,
- d) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów użytkowników na działce własnej, dopuszcza się realizację miejsc postojowych na działce sąsiadującej, będącej własnością inwestora jako uzupełnienie bilansu potrzeb parkingowych,
- e) dopuszcza się umieszczanie tablic i obiektów reklamowych w obrębie działki, pod warunkiem:
 - utrzymania łącznej powierzchni reklamowej nie przekraczającej 8.00 m²,
 - umieszczania tablic i obiektów reklamowych do maksymalnej wysokości: pierwszej kondygnacji budynków,
 - budowy wolnostojących obiektów reklamowych o maksymalnej wysokości do: 5.00m;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 35% powierzchni działki,
- b) w związku z położeniem terenu w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu nakazuje się uwzględnienie nakazów, zakazów i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych w tej mierze,
- c) nakazuje się kształtowanie powierzchni terenu działek w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości przed sływem wód opadowych i roztopowych,

- d) nakazuje się grodzenie działek indywidualnych w sposób umożliwiający migrację drobnej fauny,
 - e) zakazuje się wysypywania, zakopywania, wylewania i składowania wszelkich odpadów lub innych nieczystości, oraz innego zanieczyszczania wód, gleby oraz powietrza,
 - f) zakazuje się przechowywania na wolnym powietrzu materiałów powodujących pylenie,
 - g) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności dróg i sieci technicznych,
 - h) ustala się przyporządkowanie terenu pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, o którym mowa w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, jako terenu przeznaczonego „pod zabudowę mieszkaniowo-usługową”;
- 4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) nakazuje się sytuowanie wszelkiej zabudowy, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się stosowanie dachów jedno, dwu- i wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie od 10 do 45°,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy 12.00m,
 - d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych 3 (z dopuszczeniem dodatkowej kondygnacji w dachu),
 - e) ogranicza się powierzchnię zabudowaną do: 65% powierzchni działki,
 - f) ogranicza się powierzchnię zabudowy do: 55% powierzchni działki,
 - g) ogranicza się wskaźnik intensywności zabudowy do 1.8,
 - h) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki, pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej,
 - i) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów użytkowników w ilości:
 - 1 miejsce na 1 mieszkanie o wielkości poniżej 60 m²,
 - 1,5 miejsca na 1 mieszkanie o wielkości ponad 60 m²,
 - 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej dla handlu i usług;
- 5) **szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:**
- a) nakazuje się zapewnienie obsługi komunikacyjnej z przyległego ciągu pieszo-jezdnego,
 - b) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych przy zachowaniu:
 - minimalnej powierzchni 1000.00 m²,
 - minimalnej szerokości frontu działki: 25.00m,
 - kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 70-90°,
 - c) dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż określona planem, wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzeń pasów drogowych lub dołączenia do nieruchomości sąsiedniej;

- 6) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
- a) nakazuje się realizację ogrodzeń o jednolitym wyglądzie i wysokości dla terenu zabudowy objętego jednym projektem budowlanym i jedną decyzją o pozwoleniu na budowę,
 - b) nakazuje się budowę nowych ogrodzeń w linii rozgraniczającej tereny z terenami dróg publicznych i terenu ciągu pieszo-jezdnego z możliwością wycofania ogrodzeń w głąb terenu,
 - c) maksymalna wysokość ogrodzeń 2.0 m od poziomu terenu, 50% powierzchni ażurowej w stosunku do powierzchni całkowitej ogrodzenia,
 - d) dopuszcza się stosowanie elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek;
- 7) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** dopuszcza się tymczasowe wykorzystania terenów jako terenów zieleni.

§ 7

Dla terenu projektowanej **zabudowy usługowej**, oznaczonego na rysunku planu symbolami: **2-U** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) podstawowe: zabudowa usługowa,
- b) towarzyszące: mieszkalnictwo;

2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- a) adaptuje się istniejące budynki mieszkaniowe z możliwością rozbudowy, przebudowy, nadbudowy lub zmiany funkcji na usługowe,
- b) dopuszcza się wprowadzanie nowej zabudowy usługowej w formie budynków wolnostojących lub wymianę istniejących budynków mieszkaniowych na usługowe,
- c) w przypadku wymiany budynków mieszkaniowych na usługowe dopuszcza się lokale mieszkalne w budynkach usługowych,
- d) rozbudowa istniejących obiektów przy nawiązaniu wystroju zewnętrznego oraz układu dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym,
- e) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, w tym garaży w skali i formie architektonicznej dopasowanej do budynku głównego,
- f) dopuszcza się modernizację i budowę nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych,
- g) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów użytkowników na działce własnej,
- h) dopuszcza się umieszczanie tablic i obiektów reklamowych w obrębie działki, pod warunkiem:
 - utrzymania łącznej powierzchni reklamowej nie przekraczającej: 8.00m²,
 - umieszczania tablic i obiektów reklamowych do maksymalnej wysokości pierwszej kondygnacji budynków,
 - budowy wolnostojących obiektów reklamowych o maksymalnej wysokości do: 5.00 m;

3) ochrona wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego:

- a) nakazuje się utrzymanie udziału powierzchni biologicznie czynnej minimum 35% powierzchni działki,
- b) w związku z położeniem terenu w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu nakazuje się uwzględnienie nakazów, zakazów i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych w tej mierze,
- c) nakazuje się kształtowanie powierzchni terenu działek w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości przed wpływem wód opadowych i roztopowych,
- d) nakazuje się grodzenie działek indywidualnych w sposób umożliwiający migrację drobnej fauny,
- e) zakazuje się wysypywania, zakopywania, wylewania i składowania wszelkich odpadów lub innych nieczystości, oraz innego zanieczyszczania wód, gleby oraz powietrza,
- f) zakazuje się przechowywania na wolnym powietrzu materiałów powodujących pylenie,
- g) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności dróg i sieci technicznych,
- h) ustala się przyporządkowanie terenu pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, o którym mowa w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, jako terenu przeznaczonego „pod zabudowę mieszkaniowo-usługową”;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) nakazuje się sytuowanie wszelkiej zabudowy, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
- b) nakazuje się sytuowanie garaży i budynków gospodarczych w głębi działki,
- c) nakazuje się stosowanie dachów w budynkach rozbudowywanych i budowanych:
 - dla budynków mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych: dwu i wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie od 20 do 45°,
 - dla budynków usługowych jedno, dwu lub wielospadowych od 10 do 45°,
- d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 12.00m dla budynków mieszkaniowych usługowych i mieszkaniowo - usługowych,
 - 7.00 m dla garaży i budynków gospodarczych,
- e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
 - 3 (z dopuszczeniem dodatkowej kondygnacji w dachu) dla budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych i usługowych,
 - 1 dla garaży i budynków gospodarczych,
- f) ogranicza się powierzchnię zabudowaną do: 65% powierzchni działki,
- g) ogranicza się powierzchnię zabudowy do: 55% powierzchni działki,
- h) ogranicza się wskaźnik intensywności zabudowy do 1.8,
- i) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej,

- j) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów użytkowników w ilości:
 - 1 miejsce na 1 mieszkanie o wielkości poniżej 60 m²,
 - 1,5 miejsca na 1 mieszkanie o wielkości ponad 60 m²,
 - 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej dla handlu i usług;
- 5) **szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:**
 - a) nakazuje się zapewnienie obsługi komunikacyjnej z przyległych dróg publicznych lub ciągu pieszo-jezdnego,
 - b) nakazuje się zapewnienie dostępności komunikacyjnej działki budowlanej do drogi publicznej za pośrednictwem drogi wewnętrznej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami oraz warunków technicznych dróg; działka bez dostępu do drogi publicznej nie jest działką budowlaną,
 - c) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych przy zachowaniu:
 - minimalnej powierzchni działki 600.00 m²,
 - minimalnej szerokości frontu działki 20.00 m,
 - kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie: 70-90°,
 - d) dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż określona planem, wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzeń pasów drogowych lub dołączenia do nieruchomości sąsiedniej;
- 6) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
 - a) nakazuje się realizację ogrodzeń o jednolitym wyglądzie i wysokości dla terenu zabudowy objętego jednym projektem budowlanym i jedną decyzją o pozwoleniu na budowę,
 - b) nakazuje się budowę nowych ogrodzeń w linii rozgraniczającej tereny z terenami dróg publicznych i terenu ciągu pieszo-jezdnego z możliwością wycofania ogrodzeń w głąb terenu,
 - c) maksymalna wysokość ogrodzeń 2.0 m. od poziomu terenu, 50% powierzchni ażurowej w stosunku do powierzchni całkowitej ogrodzenia,
 - d) dopuszcza się stosowanie elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek;
- 7) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** dopuszcza się tymczasowe wykorzystanie terenów jako terenów zieleni.

§ 8

Dla terenu istniejącej **zabudowy przemysłowej, składów i magazynów**, oznaczonej na rysunku planu symbolem **3-P** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** zabudowa produkcyjna, usługowa, składy i magazyny oraz ich zaplecze;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - a) dopuszcza się wprowadzanie nowej zabudowy w formie budynków wolnostojących,

- b) dopuszcza się modernizację i budowę nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, central telefonicznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych,
- c) dopuszcza się umieszczanie tablic i obiektów reklamowych w obrębie działki, pod warunkiem:
 - utrzymania łącznej powierzchni reklamowej nie przekraczającej 10.00 m²,
 - umieszczania tablic i obiektów reklamowych do maksymalnej wysokości: pierwszej kondygnacji budynków,
 - budowy wolnostojących obiektów reklamowych o maksymalnej wysokości do: 4.00m;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 10% powierzchni działki,
- b) w związku z położeniem wschodniej części terenu w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu nakazuje się uwzględnienie nakazów, zakazów i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych w tej mierze,
- c) zakazuje się wysypywania, zakopywania, wylewania i składowania wszelkich odpadów lub innych nieczystości, oraz innego zanieczyszczania wód, gleby oraz powietrza,
- d) zakazuje się przechowywania na wolnym powietrzu materiałów powodujących pylenie,
- e) ustala się maksymalny dopuszczalny poziom hałasu, o którym mowa w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, powstający na terenie, mierzony na granicy z sąsiednimi terenami zabudowy mieszkaniowo-usługowej jak dla terenów przeznaczonych „pod zabudowę mieszkaniowo-usługową”;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) nakazuje się sytuowanie wszelkiej zabudowy, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
- b) dopuszcza się stosowanie dachów jedno, dwu- i wielospadowych,
- c) nakazuje się stosowanie dachów o nachyleniu połaci w zakresie od 10 do 45°,
- d) maksymalna wysokość zabudowy 12.00m,
- e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych 3 (z kondygnacją w dachu włącznie),
- f) ogranicza się powierzchnię zabudowaną do: 90% powierzchni działki,
- g) ogranicza się powierzchnię zabudowy do: 60% powierzchni działki,
- h) ogranicza się wskaźnik intensywności zabudowy do 1.5,
- i) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej),
- j) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów użytkowników w ilości:
 - 35 na 100 zatrudnionych dla zakładów produkcyjnych,
 - 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej dla hurtowni,
 - 30 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej dla usług;

5) **szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:**

- a) nakazuje się zapewnienie obsługi komunikacyjnej z przyległych dróg publicznych,
- b) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych przy zachowaniu:
 - minimalnej powierzchni 500.00 m²,
 - minimalnej szerokości frontu działki: 20.00m,
 - kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 70-90°,
- c) dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż określona planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzeń pasów drogowych;

6) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- a) nakazuje się budowę nowych ogrodzeń w linii rozgraniczającej tereny z terenami dróg publicznych i terenu ciągu pieszo-jezdnego z możliwością wycofania ogrodzeń w głąb terenu,
- b) maksymalna wysokość ogrodzeń 2.0 m. od poziomu terenu, 30% powierzchni ażurowej w stosunku do powierzchni całkowitej ogrodzenia,
- c) dopuszcza się stosowanie elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek.

Rozdział 3

Ustalenia z zakresu komunikacji drogowej

§ 9

1. Na obszarze opracowania znajduje się teren przeznaczony pod poszerzenie:
 - 1) drogi publicznej, położony w ciągu drogi wojewódzkiej nr 634 Warszawa – Wołomin – Tłuszcz, oznaczony symbolem **4-KDG** służący powiązaniom zewnętrznym;
 - 2) ciągu pieszo-jezdnego – ul. Wąska, oznaczony symbolem **5-KPJ**, służący obsłudze terenów przyległych.
2. Dopuszcza się, poza wyznaczonymi na rysunku planu drogami publicznymi wydzielanie dróg wewnętrznych, w tym sięgaczy dojazdowych, dla których ustala się:
 - 1) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 6 m;
 - 2) nakaz wyposażania zakończeń sięgaczy dojazdowych w plac manewrowy o minimalnych wymiarach 12.5m x 12.5m.

§ 10

Dla terenu **komunikacji drogowej – poszerzenia drogi publicznej klasy głównej**, oznaczonego na rysunku planu symbole **4-KDG** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** komunikacja drogowa – poszerzenie drogi publicznej klasy głównej;

2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) dopuszcza się budowę chodników, ścieżek rowerowych w obrębie linii rozgraniczających, oraz innych obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej, takich jak: zatoki i przystanki autobusowe, w dostosowaniu ich wymiarów do wymogów zawartych w przepisach odrębnych,
- b) dopuszcza się umieszczanie w liniach rozgraniczających urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- c) zachowuje się istniejące zjazdy do istniejącej zabudowy.

§ 11

Dla terenu **komunikacji drogowej – poszerzenia ciągu pieszo-jezdnego**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **5-KPJ** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** komunikacja drogowa - poszerzenia ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - a) dopuszcza się umieszczanie w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
 - b) zachowuje się bezpośrednio zjazdy do istniejącej zabudowy,
 - c) dopuszcza się stosowanie zjazdów bezpośrednich do nowej zabudowy w miejscach i na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi;
- 3) zakazuje się umieszczania tablic i obiektów reklamowych.

Rozdział 4

Ustalenia z zakresu infrastruktury technicznej

§ 12

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) nakazuje się rezerwowanie i prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych, na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele w przypadku braku możliwości prowadzenia jak w pkt 2 i po uzyskaniu zgody właściciela terenu.

§ 13

Zasady dotyczące **gospodarki ściekowej:**

- 1) nakazuje się podłączenie do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej oraz posiadanie przyłącza kanalizacyjnego umożliwiającego odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji, sposobu zagospodarowania i zabudowy działki dla wszystkich budynków oraz działek budowlanych;

- 2) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni komunikacyjnych o trwałej nawierzchni docelowo do gminnej sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do systemu rowów odprowadzających do czasu realizacji kanalizacji deszczowej;
- 4) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów działek budowlanych do gruntu w granicach własnej działki;
- 5) nakazuje się wyposażanie na wylotach zrzutu wód opadowych i roztopowych z powierzchni komunikacyjnych i niosących zanieczyszczenia w urządzenia podczyszczające na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 14

Zasady dotyczące **zaopatrzenia w wodę**:

- 1) nakazuje się podłączenie wszystkich działek budowlanych i budynków do miejskiej sieci wodociągowej i posiadanie przyłączy wodociągowych umożliwiających pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania;
- 2) dopuszcza się pobór wody m.in. do celów gospodarczych, technologicznych, porządkowych z własnego ujęcia, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 15

1. Zasady dotyczące **zaopatrzenia w energię elektryczną**:

- 1) nakazuje się podłączenie do sieci elektroenergetycznej wszystkich działek budowlanych i budynków, oraz realizację przyłączy umożliwiających pobór energii w stopniu wystarczającym dla obsługi przeznaczenia, sposobu zagospodarowania i zabudowy działki;
- 2) dopuszcza się realizowanie sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w miarę możliwości jako podziemnej.

2. Zasady dotyczące lokalizowania nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV:

- 1) dopuszcza się realizację na całym obszarze objętym planem zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się zapewnienie bezpośredniego dostępu od drogi publicznej;
- 3) ustala się minimalną wielkość wydzielanej działki – 6m x 5m.

§ 16

Zasady dotyczące **zaopatrzenia w gaz przewodowy**:

- 1) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń gazowniczych na całym obszarze objętym planem zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się budowę szafek gazowych w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci;
- 3) dopuszcza się budowę ogrodzeń w odległości nie mniejszej niż 0.5m od gazociągu.

§ 17

Zasady dotyczące **zaopatrzenia w ciepło**:

- 1) dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych z zastosowaniem technologii i paliw ekologicznych;
- 2) dopuszcza się stosowanie paliw stałych do kominków.

§ 18

Zasady dotyczące **zaopatrzenia w łącza telekomunikacyjne**:

- 1) ustala się zaopatrzenie z istniejących i projektowanych linii telekomunikacyjnych;
- 2) zakazuje się realizacji stacji bazowych telefonii komórkowej na całym obszarze objętym ustaleniami planu.

§ 19

Zasady dotyczące **gospodarki odpadami**:

- 1) ustala się obowiązek wyposażania nieruchomości w urządzenia i miejsca umożliwiające segregację odpadów;
- 2) obowiązek gospodarki odpadami zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi.

Rozdział 5 Ustalenia końcowe

§ 20

Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) w wysokości 15%.

§ 21

Na obszarze objętym planem traci moc Uchwała Nr XVII/168/04 Rady Miasta Zielonka z dnia 17 lutego 2004r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka.

§ 22

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Zielonka.

§ 23

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Zielonka.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta Zielonka

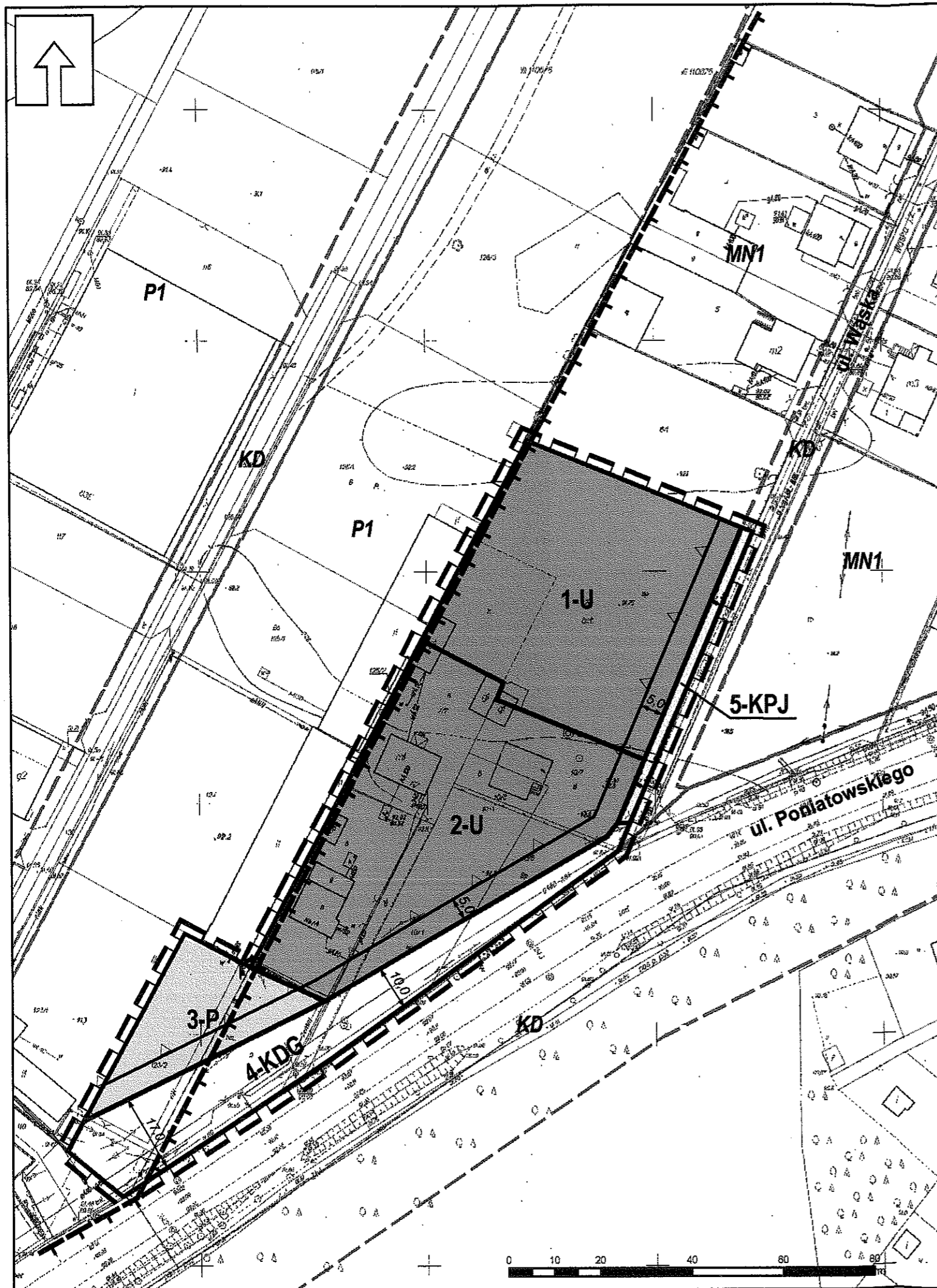

Adam Pulit

**Uzasadnienie do Uchwały Nr XXVI/242/08 Rady Miasta Zielonka z dnia
29.09.2008 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania
Przestrzennego Miasta Zielonka dla działek położonych przy
ul. Poniatowskiego i ul. Wąskiej.**

W związku z zakończeniem prac projektowych, związanych z opracowaniem zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka dla działek położonych przy ul. Poniatowskiego i ul. Wąskiej, przygotowano projekt uchwały w przedmiotowej sprawie.

Procedura opracowania planu była zgodna z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 z późn.zm.). Uzyskano 13 pozytywnych uzgodnień i opinii do projektu planu od właściwych instytucji, w tym pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Projekt planu wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 21.07.2008. do 11.08.2008. W dniu 04.08.2008r. o godz. 16.00 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do wyłożonego projektu planu nie wpłynęły uwagi. W związku z powyższym uchwała nie zawiera załącznika: „Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag”. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasady ich finansowania, odnoszące się do tego obszaru miasta, zostały zawarte w załączniku Nr 3 do uchwały Nr XVII/168/04 Rady Miasta Zielonka z dnia 17.02.2004r. Z tego też powodu nie było potrzeby sporządzania w/w załącznika do uchwały. Główne ustalenia planu polegają na zmianie przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowej z usługami na strefy usługowe, a także na zwiększeniu maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy do 1,8 oraz zmniejszeniu minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 35% i ograniczeniu wysokości zabudowy do 12m – przy zachowaniu zgodności z ustaleniami obowiązującego studium.


BURMISTRZ
Adam Losen



ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXVI/242/08
RADY MIASTA ZIELONKA
Z DNIA 29 września 2008r.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZIELONKA
dla działek położonych przy ulicy Poniatowskiego i Wąskiej**

skala 1:1000

OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- GRANICA PLANU
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
- PRZEZNACZENIE TERENÓW:**
- TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY GŁÓWNEJ - POSZERZENIE
- TERENY CIĄGU PIESZO-JEZDNEGO - POSZERZENIE
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, SKŁADY, MAGAZYNY

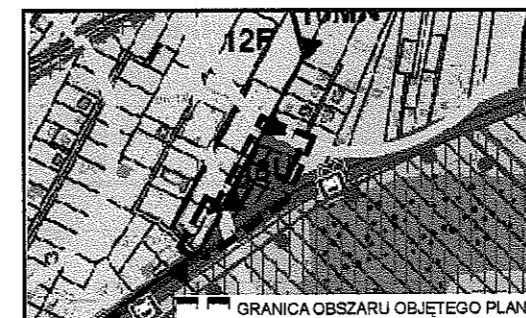
OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- GRANICA WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- PRZEZNACZENIE TERENÓW POŁOŻONYCH POZA GRANICĄ OPRACOWANIA:**
- TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, SKŁADY, MAGAZYNY

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA ZIELONKA (Uchwała nr XVII/145/08
Rady Miasta Zielona z dnia 7 lutego 2008 r.)

Rys. 2 - Kierunki rozwoju

skala 1 : 10 000



PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta Zielonka
Adam Pulit
Adam Pulit

Miasto Zielonka	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Zielonka dla działek położonych przy ulicy Poniatowskiego i Wąskiej
Zespół autorski	mgr inż. arch. kraj. Anna Pugałowicz - członek OIU z/s w Warszawie nr 384
Skala 1 : 1 000	Data: 29 września 2008r.