

Uchwała Nr XXXIX/363/17

Rady Miasta Zielonka

z dnia 28 września 2017 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka – w rejonie ul. Wolności - obszar VIII

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 2013 r. 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 ul. Wolności oznaczony jako obszar VIII, 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 kopii 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 dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 11) 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 do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 12) sposoby usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.

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

- 1) wymagań wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 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.

Rozdział I 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) granica obszaru objętego planem;
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- d) cyfrowo - literowe oznaczenia terenów o określonym przeznaczeniu;
- e) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- f) granicy strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- g) numer stanowiska archeologicznego;
- h) granicy występowania wysokiego poziomu wód gruntowych;
- i) wymiarowanie odległości w metrach.

3) pozostałe elementy rysunku planu nie wymienione w pkt 2 stanowią oznaczenia informacyjne:

- a) obiekt planowany do włączenia do wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- b) pomnik przyrody;
- c) granice administracyjne miasta.

§ 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) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie spadku do 10°;

3) **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;

4) **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.;

5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenu, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

6) **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;

7) **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;

8) **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;

9) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie wytwarzającą dóbr materialnych bezpośrednio metodami przemysłowymi;

10) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność usługową, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i 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** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- **UP_o** - tereny usług publicznych – usługi oświaty;
- **ZL** - tereny lasów;
- **KDZ** - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- **KDL** - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- **KDD** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

§ 5

1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się obowiązek lokalizowania zabudowy na działce budowlanej w granicach terenów, zgodnie z nieprzekraczalnymi 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.

§ 6

1. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1) ustala się ochronę zabytków archeologicznych – stanowisk archeologicznych nr ewidencyjny AZP 55-68/31 oraz AZP 55-68/32 w formie stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;

2) ustala się ochronę obiektów planowanych do włączenia do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków i nakazuje się prowadzenie wszelkiej działalności inwestycyjnej w zakresie tych budynków zgodnie z pkt 3:

a) ul. Prosta 10 – dom, datowanie Lata 30 XX w.;

b) ul. Prosta 14 – dom, datowanie Lata 20 XX w.;

c) ul. Wolności 1 – dom, datowanie Lata 20 XX w.;

3) w stosunku do obiektów określonych w pkt 2 ustala się następujące zasady:

a) nakaz zachowania historycznego wyglądu architektonicznego budynków w zakresie gabarytów budynków, geometrii dachów, materiałów i kolorystyki pokrycia dachów, detali architektonicznych i wystroju elewacji, stolarki otworowej dotyczącej jej materiału, kształtu, wielkości, konstrukcji i podziału oraz stosowanych materiałów budowlanych;

b) wymiana stolarki okiennej powinna mieć charakter odtworzeniowy;

c) zakaz dokonywania zmian w budynkach historycznych, mogących doprowadzić do utraty wartości zabytkowej (tj. wyburzania, nadbudowy, przebudowy, rozbiórki i odbudowy);

d) zakaz zmiany kształtu dachów i historycznego rodzaju pokrycia dachowego (tj. wprowadzania współczesnego rodzaju pokrycia);

e) zakaz zmian w obrębie elewacji, z wyłączeniem prac adaptacyjnych uwzględniających walory zabytkowe obiektów dokonanych na podstawie przepisów odrębnych oraz zmian wynikających z ustaleń zdobytych na podstawie badań naukowych i konserwatorskich);

f) zakaz zewnętrznej termomodernizacji budynków historycznych;

g) adaptacja istniejących obiektów do nowej funkcji pod warunkiem utrzymania ich historycznego charakteru;

h) remonty budynków historycznych należy prowadzić z wykorzystaniem historycznych materiałów i technik budowlanych.

§ 7

1. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) ustala się w zakresie ochrony środowiska:

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

b) zakaz lokalizacji zakładów zaliczanych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

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

d) zakaz oddziaływania prowadzonej działalności gospodarczej poza teren inwestycji;

e) 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;

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

g) na obszarach objętych granicami planu nie występują obszary ograniczonego użytkowania oraz strefy przemysłowe w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

- **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- **MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- **UP_o** – jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci lub młodzieży;
- pozostałe tereny wyznaczone w planie nie podlegają ochronie akustycznej.

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

3) w zakresie ochrony przyrody ustala się:

a) zachowanie pomnika przyrody wpisanego do wojewódzkiego rejestru:

- na terenie, na którym występuje pomnik przyrody obowiązują zakazy i ograniczenia zawarte w stosownych przepisach odrębnych;
- pomnik przyrody został przedstawiony na załączniku graficznym i wymieniony poniżej:

Nr rej. woj.	Podstawa prawna	Lokalizacja	Opis		
			gatunek drzewa	obw. (cm)	wys.(m)
1095	Dz.Urz.W. nr 23 z dn. 21.10.88 poz. 252	przy skrzyżowaniu ul. Wolności i Lipowej	Dąb szypułkowy	365	20

§ 8

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:

- **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- **KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej

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 wielorodzinnych minimum 1,5 miejsca postojowego/lokal powyżej 60 m² powierzchni użytkowej oraz 1,0 miejsca postojowego/lokal do 60 m² powierzchni użytkowej;
- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, minimum 2 miejsca postojowe/1 lokal mieszkalny;
- dla biur minimum 2,5 miejsca postojowego/100 m² powierzchni użytkowej;
- dla handlu i usług minimum 3,0 miejsca postojowe/100 m² powierzchni użytkowej;
- dla szkół minimum 3,0 miejsca postojowe/10 zatrudnionych;
- 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 liniach rozgraniczających 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 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 dróg;

f) dopuszcza się lokalizowanie obiektów, urządzeń, sieci i przyłączy poza terenami dróg 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
- 4) 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 na odprowadzenie ścieków powstałych w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, gdy ścieki te spełniają normy określone w stosownych przepisach odrębnych;
 - d) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci kanalizacji sanitarnej, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
 - e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg;
 - f) dopuszcza się lokalizowanie obiektów, urządzeń, sieci i przyłączy poza terenami dróg 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;
- 5) 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
- 6) ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się obowiązek zachowania minimalnych odległości od sieci i urządzeń średniego i niskiego napięcia do zieleni i obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) dopuszcza się możliwość skablowania sieci średniego i niskiego napięcia;
 - c) 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
- d) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci elektroenergetycznej, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg;
- f) dopuszcza się lokalizowanie obiektów, urządzeń, sieci i przyłączy poza terenami dróg jeżeli nie będzie to kolidowało z zabudową i zagospodarowaniem terenu,
- g) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i przeniesienie istniejącej sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu;
- 7) 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;
- 8) ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:
- a) dopuszcza się możliwość zaopatrzenia zabudowy w gaz do celów gospodarczych, technologicznych, przemysłowych i grzewczych sieciami o przekrojach od 25 mm;
 - b) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci gazowych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
 - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg;
 - d) dopuszcza się lokalizowanie obiektów, urządzeń, sieci i przyłączy poza terenami dróg jeżeli nie będzie to kolidowało z zabudową i zagospodarowaniem terenu;
 - e) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i przeniesienie istniejącej sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu;
- 9) ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:
- a) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci telekomunikacyjnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg;
 - c) dopuszcza się lokalizowanie obiektów, urządzeń, sieci i przyłączy poza terenami dróg jeżeli nie będzie to kolidowało z zabudową i zagospodarowaniem terenu;
 - d) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i przeniesienie istniejącej sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu;

- e) dopuszcza się skablowanie istniejących sieci telekomunikacyjnych;
- 10) ustala się zasady z zakresu gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9

1. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) ustala się parametry nowo wydzielonych działek powstałych w następstwie procedury scalenia i podziału:

a) minimalne szerokości frontów działek w granicach terenów oznaczonych w planie symbolem MN:

- dla zabudowy szeregowej – 6 m (dla 1 segmentu);
- dla zabudowy bliźniaczej – 12 m (dla 1 segmentu);
- dla zabudowy wolnostojącej – 18 m;

b) 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;

c) minimalne szerokości frontów działek w granicach terenów oznaczonych w planie symbolem:

- MW, UP_O – 25 m;

d) minimalne powierzchnie działek w granicach terenów oznaczonych w planie symbolem:

- MW – 1500 m²;
- UP_O – 3000 m²;

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

§ 10

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

1) w granicach występowania wysokiego poziomu wód gruntowych, ustala się obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym

§ 11

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.

§ 12

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, MW, UP_O – 10%;
- 2) Pozostałe tereny – 0,1%.

Rozdział II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 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, 8-MN, 9-MN, 10-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) dopuszcza się budynki gospodarcze i garażowe;
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi.

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 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, ponadto:
 - 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:

a) zastosowania jednakowej kolorystyki pokrycia dachowego przy realizacji zespołu zabudowy

6) w przypadku realizacji budynku szeregowego lub połowy budynku bliźniaczego, jako dobudowy do budynku istniejącego dopuszcza się:

a) przyjęcie wysokości zgodnie z wysokością budynku istniejącego;

b) przyjęcie liczby kondygnacji zgodnie z liczbą kondygnacji budynku istniejącego;

c) dostosowanie kąta nachylenia głównych połaci oraz typu dachu do istniejącego pokrycia dachowego.

7) 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;

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

8) 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. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) na terenach **6-MN, 7-MN** znajdują się zabytki planowane do włączenia do wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zgodnie z § 6;

2) na terenie **2-MN, 3-MN, 4-MN, 5-MN** znajduje się granica strefy ochrony zabytków archeologicznych – stanowisk archeologicznych, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z § 6;

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

1) teren **3-MN** częściowo oraz tereny **1-MN, 2-MN, 4-MN, 5-MN, 6-MN, 7-MN, 8-MN, 9-MN, 10-MN** w całości znajdują się w granicach występowania wysokiego poziomu wód gruntowych, w jego zasięgu ustala się obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym.

§ 14

1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem **1-MW**:

1) ustala się przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- b) uzupełniające: zabudowa usług nieuciążliwych

2) ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych w parterach budynków mieszkalnych;
- b) dopuszcza się budynki gospodarcze i garażowe;
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki – 60 %;
- c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 3,0;
- d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1;

4) ustala się dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych i mieszkalnych wielorodzinnych z usługami nieuciążliwymi w parterze:

- a) wysokość zabudowy: maksymalnie 5 kondygnacji, nie wyżej niż 20 m, ponadto:
 - dopuszcza się wykonanie dodatkowo kondygnacji podziemnych;
 - dopuszcza się lokalizację garaży na kondygnacjach podziemnych
- b) dachy budynków płaskie kryte papą, membraną lub innymi materiałami bitumicznymi, ponadto:
 - dopuszcza się na wykonanie dachów jako mansardowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub blachodachówką lub blachą w kolorystyce barw stonowanych
- c) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki w kolorystyce barw stonowanych, ponadto:
 - dopuszcza się w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych z usługami nieuciążliwymi w parterze wykonanie elewacji w częściach usługowych z wykorzystaniem szkła

5) 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, ponadto:

- dopuszcza się dachy płaskie kryte papą, membraną lub innymi materiałami bitumicznymi z możliwością lokalizowania na nich miejsc parkingowych lub elementów zieleni urządzonej

6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m².

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

1) teren w całości znajduje się w granicach występowania wysokiego poziomu wód gruntowych, w jego zasięgu ustala się obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym.

§ 15

1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem **1-UP_o**, **2-UP_o**:

1) ustala się przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: usługi publiczne – usługi oświaty

2) ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się budynki gospodarcze i garażowe;

b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury o maksymalnej wysokości 5m;

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

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki – 70 %;

c) wskaźnik minimalnej powierzchni zabudowy – 0,1;

d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 3,0;

e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1.

4) ustala się dla budynków **usług publicznych**:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 18 m, ponadto:

- dopuszcza się wykonanie dodatkowo kondygnacji podziemnych w budynkach usług publicznych, w tym także kondygnacji podziemnych wykraczających poza rzuty poziome tych budynków;

- zezwala się na lokalizację garażu lub miejsc parkingowych na kondygnacjach podziemnych

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

- 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;

- dopuszcza się stosowanie w elewacjach szkła

5) 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 lub blachodachówką lub blachą w kolorystyce barw stonowanych, ponadto:

c) dopuszcza się do pokryć dachowych stosowanie gontu bitumicznego w kolorystyce barw stonowanych;

d) w elewacjach stosować materiały jak cegła, kamień, drewno, beton, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych w kolorystyce barw stonowanych.

6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 3000 m².

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) na terenie **2-UPo** częściowo znajduje się granica strefy ochrony zabytków archeologicznych – stanowisk archeologicznych, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z § 6;

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

1) tereny **1-UPo**, **2-UPo** w całości znajdują się w granicach występowania wysokiego poziomu wód gruntowych, w jego zasięgu ustala się obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym.

§ 16

1. Zasady kształtowania zabudowy terenów oznaczonych w planie symbolem **1-ZL, 2-ZL**:

1) ustala się przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: tereny lasów.

2) Na terenach oznaczonych symbolem **ZL** wprowadza się zakaz:

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

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

1) teren **2-ZL** w całości oraz **1-ZL** częściowo znajdują się w granicach występowania wysokiego poziomu wód gruntowych, w jego zasięgu ustala się obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym.

§ 17

1. Zasady kształtowania zabudowy terenów oznaczonych w planie symbolem **1KDZ, 2KDZ**:

1) ustala się przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej;
- 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 do parkowania w zatokach postojowych przy jezdni.
- c) dopuszcza się w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy zbiorczej lokalizację wiat przystankowych oraz kiosków o maksymalnej wysokości 3m, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- d) dopuszcza się w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy zbiorczej lokalizację obiektów małej architektury o maksymalnej wysokości 5m

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

- a) 1KDZ - ul. Lipowa - zmienna od 18,0 do 24,0m;
- b) 2KDZ - ul. Wolności - zmienna od 14,0 do 20,0m.

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

- 1) teren **2KDZ** częściowo oraz teren **1KDZ** w całości znajdują się w granicach występowania wysokiego poziomu wód gruntowych, w jego zasięgu ustala się obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym.

§ 18

1. Zasady kształtowania zabudowy terenów oznaczonych w planie symbolem **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL**:

1) ustala się przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej;
- 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 do parkowania w zatokach postojowych przy jezdni;

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

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

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

a) 1KDL - ul. Prosta - zmienna od 7,0m do 10,0m;

b) 2KDL - ul. Podleśna - zmienna od 10,0m do 11,0m;

c) 3KDL - ul. Krzywa odc. ul. Wesoła - ul. Krótka - zmienna od 14,0m do 19,0m;

d) 4KDL - ul. Krótka – zmienna od 10,0m do 12,0m

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) na terenie **3KDL** znajduje się granica strefy ochrony zabytków archeologicznych – stanowisk archeologicznych, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z § 6;

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

1) teren **3KDL** częściowo oraz tereny **1KDL**, **2KDL** w całości znajdują się w granicach występowania wysokiego poziomu wód gruntowych, w jego zasięgu ustala się obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym.

§ 19

1. Zasady kształtowania zabudowy terenów oznaczonych w planie symbolem **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**:

1) ustala się przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: droga publiczna 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 do parkowania 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. Wesoła - zmienna od 11,0m do 12,0m;

b) 2KDD- ul. Wolności, odc. ul. Szczęśliwa - szerokość w liniach rozgraniczających do 17,0m;

c) 3KDD - odc. ul. Lipowa - ul. Wolności - szerokość w liniach rozgraniczających - 8m;

d) 4KDD - ul. Szczęśliwa - zmienna od 10,0m do 11,0m.

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

1) tereny w całości znajdują się w granicach występowania wysokiego poziomu wód gruntowych, w jego zasięgu ustala się obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym.

§ 20

Postanowienia końcowe.

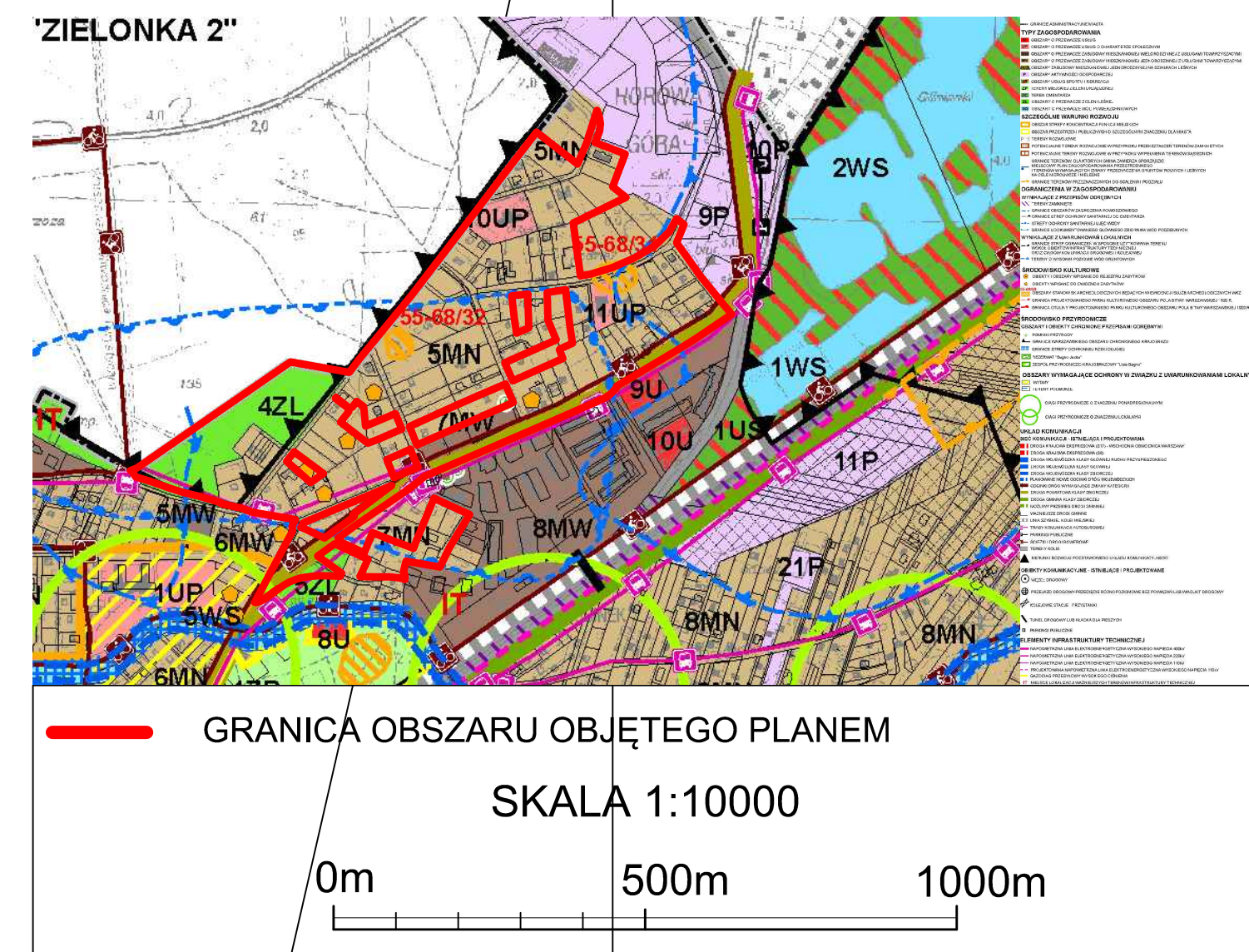
1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Zielonka.

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

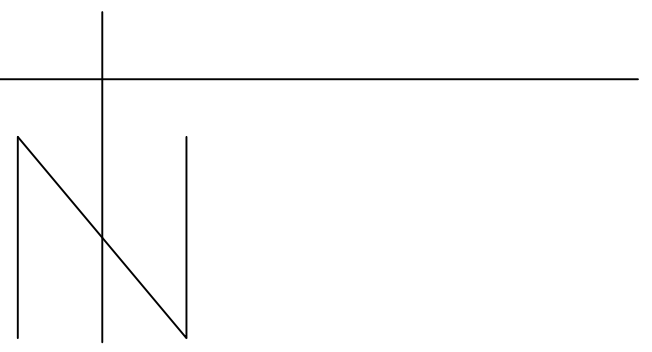
Przewodniczący Rady Miasta Zielonka

Andrzej Marek Grodzki

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZIELONKA - W REJONIE UL. WOLNOŚCI - OBSZAR VIII

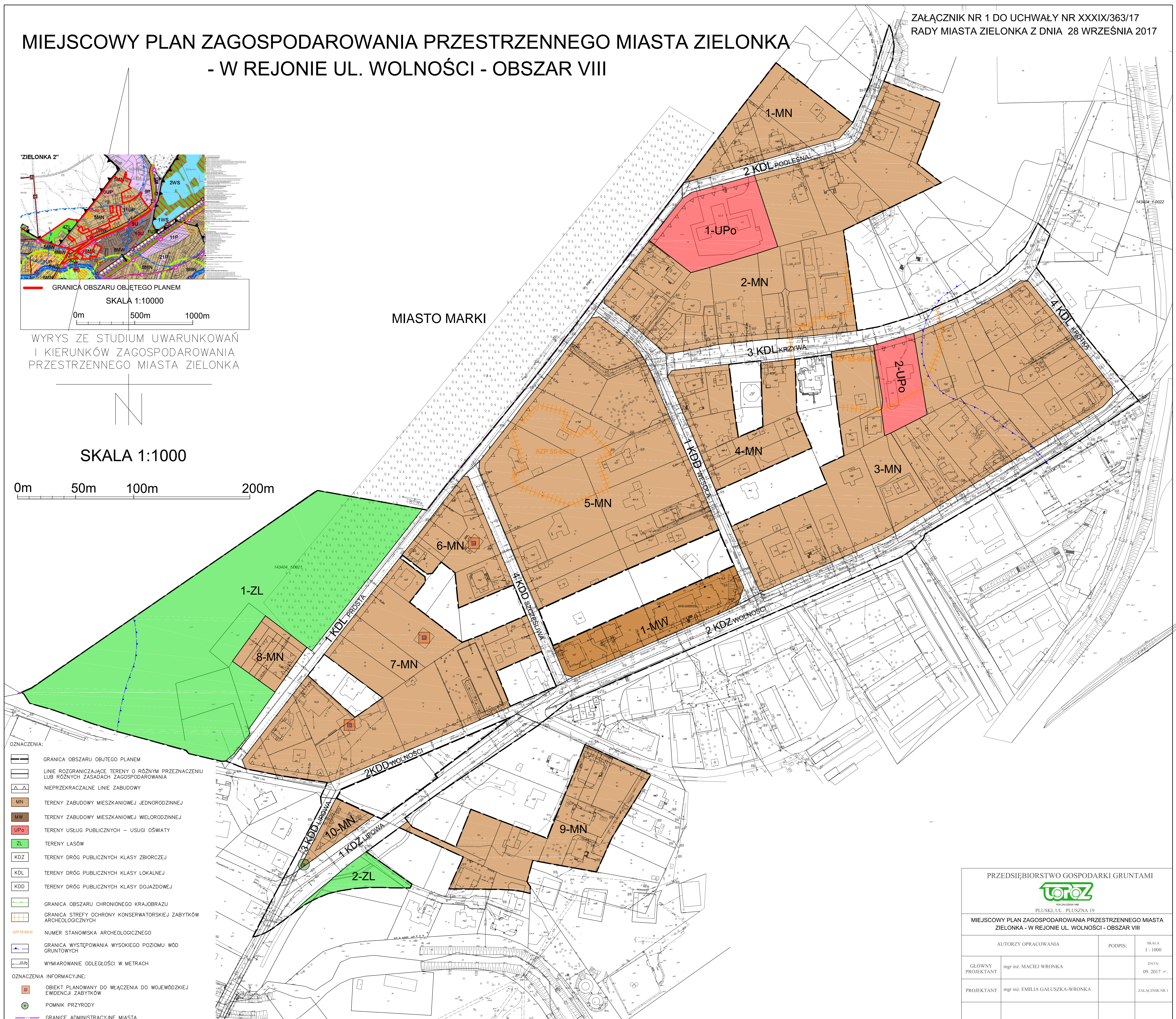


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA ZIELONKA



SKALA 1:1000

0m 50m 100m 200m



- OZNACZENIA:
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - MW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
 - UPo TERENY USŁUG PUBLICZNYCH – USŁUGI OŚWIATY
 - ZL TERENY LASÓW
 - KDDZ TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY ZBIORCZEJ
 - KDL TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
 - KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
 - GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
 - GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
 - AZP 55-68/32 NUMER STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
 - GRANICA WYSTĘPOWANIA WYSOKIEGO POZIOMU WÓD GRUNTÓWYCH
 - AZP WYMIAROWANIE ODLEGIŁOŚCI W METRACH
- OZNACZENIA INFORMACYJNE:
- OBIEKT PLANOWANY DO WŁĄCZENIA DO WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
 - POMNIK PRZYRODY
 - GRANICE ADMINISTRACYJNE MIASTA

PRZEDSIĘBIORSTWO GOSPODARKI GRUNTAMI		
PLUSKI, UL. PLUSZNA 19		
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZIELONKA - W REJONIE UL. WOLNOŚCI - OBSZAR VIII		
AUTORZY OPRACOWANIA	PODPIS:	SKALA 1 : 1000
GŁÓWNY PROJEKTANT	mgr inż. MACIEJ WRONKA	DATA: 09.2017 r.
PROJEKTANT	mgr inż. EMILIA GALUSZKA-WRONKA	ZAŁĄCZNIK NR 1

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka – w rejonie ul. Wolności - obszar VIII

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

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej, adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	23.01.2017	Moczydłowski Bolesław	Wykreślenie z §6 pkt. 2 budynku zlokalizowanego przy ul. Prostej 10 z listy budynków, co do których planowane jest włączenie do wojewódzkiej ewidencji zabytków	Dz. ew. 26 obręb 5-10-02	7-MN		+		+	Brak zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na wykreślenie budynku z listy obiektów planowanych do włączenia do wojewódzkiej ewidencji zabytków

2.	30.01.2017	Zawadzki Bogusz	Wykreślenie z §6 pkt. 2 budynku zlokalizowanego przy ul. Prostej 10 z listy budynków, co do których planowane jest włączenie do wojewódzkiej ewidencji zabytków	Dz. ew. 26 obręb 5-10-02	7-MN		+		+	Brak zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na wykreślenie budynku z listy obiektów planowanych do włączenia do wojewódzkiej ewidencji zabytków
3.	30.01.2017	Alicja Jezierska - Sinczak Andrzej Sinczak	Wykreślenie z §6 pkt. 2 budynku zlokalizowanego przy ul. Wolności 1 z listy budynków, co do których planowane jest włączenie do wojewódzkiej ewidencji zabytków	Dz. ew. 36 obręb 5-10-02	7-MN		+		+	Brak zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na wykreślenie budynku z listy obiektów planowanych do włączenia do wojewódzkiej ewidencji zabytków
4.	31.01.2017	Maria Owedyk	Wykreślenie z §6 pkt. 2 budynku zlokalizowanego przy ul. Prostej 10 z listy budynków, co do których planowane jest włączenie do wojewódzkiej ewidencji zabytków	Dz. ew. 26 obręb 5-10-02	7-MN		+		+	Brak zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na wykreślenie budynku z listy obiektów planowanych do włączenia do wojewódzkiej ewidencji zabytków
5.	06.02.2017	Dorota Słomińska-Penconek Marek Penconek	Zmiana przeznaczenia terenu leśnego (ZL) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)	Dz. ew. 4 obręb 5-00-03	2-ZL		+		+	Brak zgody na przeznaczenie gruntu leśnego na cele nieleśne. Uwaga niezgodna z zapisami Studium.
6.	09.02.2017	Paweł Krycki	Wykreślenie z §6 pkt. 2 budynku zlokalizowanego przy ul. Prostej 14 z listy budynków, co do których planowane jest włączenie do wojewódzkiej ewidencji zabytków	Dz. ew. 8/2, 8/4 obręb 5-10-02	6- MN		+		+	Brak zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na wykreślenie budynku z listy obiektów planowanych do włączenia do wojewódzkiej ewidencji zabytków

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

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) modernizacji i utrzymania istniejących dróg publicznych;
- 2) 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.

Dokument podpisany bezpiecznym podpisem elektronicznym

Podpis: Signature-1797720411

Imię: Andrzej Marek

Nazwisko: Grodzki

Instytucja: Urząd Miasta Zielonka

Województwo:

Miejscowość:

Data podpisu: 28 września 2017 r.

Zakres podpisu: Cały dokument

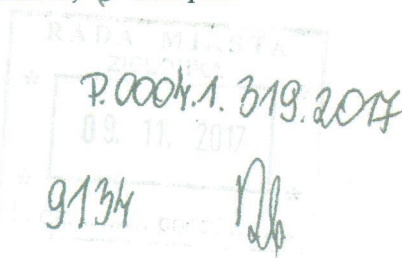
DOREČZONO POCZTA

Warszawa, 6 listopada 2017 r.



WOJEWODA MAZOWIECKI

LEX-I.4131.300.2017.JF



→ Burmistrz
→ Zesp. Radców Prawnych
→ K. Zagospodarowanie
→ B.R. - do inf. na sesji
→ Wszystcy Rodni - mailem
09.11.2017 *mailem*

Rada Miasta Zielonka
ul. Lipowa 5
05 - 220 Zielonka

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXXIX/363/17 Rady Miasta Zielonka z 28 września 2017 r. „w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka – w rejonie ul. Wolności - obszar VIII”, w zakresie ustaleń:

- § 13 ust. 1 pkt 6 uchwały;
- § 8 ust. 1 pkt 3 – 9 uchwały, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: 1-ZL i 2-ZL, z wyłączeniem gruntów zajętych pod wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej budynki i budowle, urządzenia melioracji wodnych, a także tereny pod liniami energetycznymi;
- części tekstowej i graficznej uchwały, w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 6-MN, w zakresie działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 25/1 z obrębu 0021 (5-10-02);
- części tekstowej i graficznej uchwały, w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 7-MN, w zakresie działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 27 z obrębu 0021 (5-10-02);
- części tekstowej i graficznej uchwały, w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 1-MW, w zakresie działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 20 i 21 z obrębu 0021 (5-10-02);
- części tekstowej i graficznej uchwały, w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 1-UP_o, w zakresie działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 58/2 z obrębu 0020 (5-10-01).

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 28 września 2017 r. Rada Miasta Zielonka podjęła uchwałę Nr XXXIX/363/17 „w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka – w rejonie ul. Wolności - obszar VIII”.

Uchwałę tę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o p.z.p.”.

Stosownie do zapisów art. 14 ust. 8 ustawy o p.z.p., miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego uchwalanym przez organ stanowiący gminy, tj. radę gminy. Artykuł 94 Konstytucji RP stanowi, iż organy samorządu terytorialnego oraz terenowe organy administracji rządowej, na podstawie i w granicach upoważnień zawartych w ustawie, ustanawiają akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze działania tych organów, a zasady i tryb wydawania aktów prawa miejscowego określa ustawa. W przypadku aktów prawa miejscowego z zakresu planowania przestrzennego, tj. w odniesieniu do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, regulację zasad i trybu ich sporządzania określa ustawa o p.z.p.

Z dyspozycji art. 3 ust. 1 ustawy o p.z.p., wynika, że kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy. Biorąc pod uwagę powyższe oraz mając na uwadze dyspozycję art. 20 ust. 2 ustawy o p.z.p., kontrola organu nadzoru w tym przedmiocie nie dotyczy celowości czy słuszności dokonywanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rozstrzygnięć, lecz ogranicza się jedynie do badania zgodności z prawem podejmowanych uchwał, a zwłaszcza przestrzegania zasad planowania przestrzennego oraz, określonej ustawą, procedury planistycznej.

Zgodnie z treścią art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p., podstawę do stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w całości lub w części stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu jego sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie.

Zasady sporządzania aktu planistycznego dotyczą problematyki merytorycznej, która związana jest ze sporządzeniem aktu planistycznego, a więc jego zawartością (część tekstowa, graficzna). Zawartość aktu planistycznego określona została w art. 15 ustawy o p.z.p.

Z kolei tryb uchwalenia planu, określony w art. 17 ustawy o p.z.p., odnosi się do kolejno podejmowanych czynności planistycznych, określonych przepisami ustawy, gwarantujących możliwość udziału zainteresowanych podmiotów w procesie planowania (poprzez składanie wniosków i uwag) i pośrednio do kontroli legalności przyjmowanych rozwiązań w granicach uzyskiwanych opinii i uzgodnień.

Organ nadzoru zobowiązany jest do badania zgodności uchwały ze stanem prawnym obowiązującym w dacie podjęcia przez radę gminy uchwały i w przypadku stwierdzenia naruszenia prawa, do podjęcia interwencji, stosownej do posiadanych kompetencji w tym zakresie.

Stosownie do dyspozycji art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., organ wykonawczy gminy sporządza plan miejscowy zgodnie z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem miejscowym.

Tymczasem brak uwzględnienia przepisów odrębnych, pomimo ustaleń § 16 ust. 1 pkt 2 lit. a uchwały, w brzmieniu: „1. Zasady kształtowania zabudowy terenów oznaczonych w planie symbolem 1-ZL, 2-ZL: (...) 2) Na terenach oznaczonych symbolem ZL wprowadza się zakaz: a) realizacji zabudowy i zagospodarowania, poza obiektami służącymi gospodarce leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi (...)”, dotyczy ustaleń ogólnych zawartych w § 8 ust. 1 pkt 3 – 9 uchwały, w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w ramach których dopuszcza się możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy i przeniesienia obiektów, urządzeń, sieci i przyłączy poza terenami dróg, tj. m.in. na terenie lasu (1ZL i 2ZL).

W kontekście poczynionych ustaleń wskazać należy, iż zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147), „Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych,

ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych”. Skoro jedną z wartości planowania przestrzennego, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy o p.z.p. jest uwzględnienie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, to w przypadku występowania gruntów leśnych zastosowanie znajdzie przepis art. 7 ust. 2 pkt 2 i pkt 5 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161), z którego wynika, że wszystkie grunty leśne, dla których ustalono w planie miejscowym przeznaczenie inne niż leśne, wymagają uzyskania zgody właściwych organów na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne, zmiana ta może być jedynie dokonana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wymóg uzyskania powyższych zgód, wynika również z art. 17 pkt 6 lit. c ustawy o p.z.p., zgodnie z którym organ sporządzający projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uzyskuje zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Zgodnie z art. 2 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, gruntami leśnymi są grunty: określone jako lasy w przepisach ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2017 r. poz. 788), zrekultywowane dla potrzeb gospodarki leśnej oraz grunty pod drogami dojazdowymi do gruntów leśnych. Stosownie do art. 3 ustawy o lasach: „*Lasem w rozumieniu ustawy jest grunt: 1) o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, pokryty roślinnością leśną (uprawami leśnymi) - drzewami i krzewami oraz runem leśnym - lub przejściowo jej pozbawiony: a) przeznaczony do produkcji leśnej lub b) stanowiący rezerwat przyrody lub wchodzący w skład parku narodowego albo c) wpisany do rejestru zabytków; 2) związany z gospodarką leśną, zajęty pod wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej: budynki i budowle, urządzenia melioracji wodnych, linie podziału przestrzennego lasu, drogi leśne, tereny pod liniami energetycznymi, szkółki leśne, miejsca składowania drewna, a także wykorzystywane na parkingi leśne i urządzenia turystyczne.*”.

Skoro ustawodawca, wskazuje na wymóg uwzględnienia w planowaniu przestrzennym ochrony gruntów rolnych i leśnych, to konkretyzację tej normy odnaleźć możemy w art. 3 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, zgodnie z którym, ochrona gruntów leśnych polega na: ograniczaniu przeznaczenia ich na cele nieleśne lub nierolnicze, zapobieganiu procesom degradacji i dewastacji gruntów leśnych oraz szkodom w drzewostanach i produkcji leśnej, powstającym wskutek działalności nieleśnej i ruchów masowych ziemi, przywracaniu wartości użytkowej gruntom, które utraciły charakter gruntów leśnych wskutek działalności nieleśnej, poprawianiu ich wartości użytkowej oraz zapobieganiu obniżania ich produktywności oraz ograniczaniu zmian naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi.

Definicję zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne zawiera również art. 4 pkt 6 ww. ustawy, zgodnie z którym, przez przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze lub nieleśne – rozumie się przez to ustalenie innego niż rolniczy lub leśny sposobu użytkowania gruntów rolnych oraz innego niż leśny sposobu użytkowania gruntów leśnych. Skoro, zgodnie z wolą ustawodawcy, wyrażoną w art. 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, każde grunty leśne, dla których ustalono w planie miejscowym przeznaczenie inne niż leśne, wymagają uzyskania zgody na zmianę ich przeznaczenia w formie decyzji administracyjnej, to nie można przyjąć, że możliwe jest na nim realizowanie zamierzeń inwestycyjnych określonych w przywołanych powyżej przepisach. Urządzenia infrastruktury technicznej, a także sieci wewnętrzne i przyłącza, nie zaliczają się do przedsięwzięć związanych z gospodarką leśną, a także nie są uznawane za grunty leśne, w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz ustawy o lasach.

Organ nadzoru nadmienia, że Naczelny Sąd Administracyjny w uchwale 7 sędziów NSA z 29 listopada 2010 r., sygn. akt II OPS 1/10 orzekł, że „*zgoda właściwego organu na przeznaczenie gruntu leśnego (rolnego) na cele nieleśne (nierolnicze), zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych, jest aktem stanowiącym konieczną podstawę*

do zamieszczenia odpowiednich ustaleń w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Brak wymaganej zgody na przeznaczenie gruntów leśnych (rolnych) na cele inne niż leśne (rolnicze) skutkuje naruszeniem procedury uchwalania planu zagospodarowania przestrzennego w tym zakresie co stanowi przesłankę uznania go za nieważny. Podobne stanowisko w omawianej kwestii zajął Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 25 maja 2009 r. w sprawie sygn. akt II OSK 1900/08”.

Kwestia dotycząca konieczności uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne dla potrzeb realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, była już przedmiotem wielokrotnego stanowiska judykatury, w tym wyrażonych w wyrokach Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z:

- 27 września 2016 r., sygn. akt II OSK 3135/15;
- 21 czerwca 2016 r., sygn. akt II OSK 2592/14;
- 27 listopada 2015 r., sygn. akt II OSK 2253/15;
- 9 czerwca 2014 r., sygn. akt II OSK 3083/13,

a także Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 7 listopada 2014 r. w sprawie sygn. akt IV SA/Wa 1726/14.

W powyższym zakresie naruszone zostały przepisy art. 15 ust. 1 i art. 17 pkt 6 lit. c ustawy o p.z.p., w związku z art. 7 ust. 2 pkt 2 i 5 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, co stanowi zarówno o istotnym naruszeniu zasad sporządzania planu miejscowego, jak i o istotnym naruszeniu trybu jego sporządzania. W tym przypadku wewnętrzna sprzeczność pomiędzy ustaleniami szczegółowymi § 16 ust. 1 pkt 2 lit. a uchwały, a ustaleniami ogólnymi § 8 ust. 1 pkt 3 - 9 uchwały, skutkuje koniecznością stwierdzenia nieważności § 8 ust. 1 pkt 3 - 9 uchwały, w odniesieniu do lasów, z wyłączeniem gruntów zajętych pod wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej budynki i budowle, urządzenia melioracji wodnych, a także tereny pod liniami energetycznymi, w celu doprowadzenia do wewnętrznej zgodności aktu.

Jak wynika z dokumentacji prac planistycznych oraz odpowiedzi Burmistrza Miasta Zielonka z 30 października 2017 r., znak: B.1610.2.245.2017, na zawiadomienie o wszczęciu postępowania nadzorczego z dnia 25 października 2017 r., znak: LEX-I.4131.300.2017.JF, organ sporządzający plan miejscowy uzyskał następujące zgody:

- Ministra Środowiska z 12 sierpnia 2002 r., znak: ZS-2120/128/2002 ds. AR.7341-1-3/02 na przeznaczenie ok. 7,04 ha gruntów leśnych Skarbu Państwa, będących w zarządzie Lasów Państwowych, wchodzących w skład działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 1 z obrębu 4-80-04, 9 z obrębu 4-80-01, 19 i 28 z obrębu 5-10-02, pod powiększenie cmentarza oraz zabudowę mieszkaniową z usługami nieuciążliwymi;
- Marszałka Województwa Mazowieckiego, który decyzją Nr 71/2015 z 17 czerwca 2015 r., znak: RW-RM-II.7151.53.2015.KJ, Nr Kanc.: 115436, **wyraził zgodę** na przeznaczenie gruntów leśnych pod tereny komunikacji w zakresie dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ) i lokalnej (KDL) w zakresie działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 18/1 i 19 z obrębu 0019, 79 z obrębu 0020, 21 z obrębu 0021, 47/1 i 49 z obrębu 0022, oraz **nie wyraził zgody** na przeznaczenie gruntów leśnych pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) w zakresie działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 18/1, 19, 55 z obrębu 0019, 42,43,76, 77, 78 i 79 z obrębu 0020, 16, 17, **20, 21, 24, 25/1, 25/2, 27, 29** i 34 z obrębu 0021, 47/2, 47/3 i 49 z obrębu 0022;
- Ministra Środowiska z 30 czerwca 2015 r., znak: ZS.2210.72.2015.SS, na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne ok. 0,0610 ha gruntów leśnych Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych, Nadleśnictwa Drewnica, wchodzących w skład oddziału leśnego 1135-j Nadleśnictwa i obrębu leśnego Drewnica (część działki ewidencyjnej nr 54, obręb ewidencyjny 0021) pod teren drogi publicznej klasy lokalnej (1KDL),

oraz zgodę Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa na sprzedaż działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 48, 49, 50, 51, 52 i 53 z obrębu 5-10-02, które podlegają z urzędu, w trybie art. 40a ustawy o lasach, ujawnieniu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i ewidencji gruntów i budynków, jako grunty zabudowane.

Skoro zatem, w dniu podjęcia przedmiotowej uchwały, działki o numerach ewidencyjnych: **20, 21, 25/1 i 27** z obrębu 0021 (5-10-02), oraz **58/2** (powstałej w wyniku podziału działki nr ewid. **58**) z obrębu 0020 (5-10-01), miały następujące powierzchnie użytków leśnych:

- **20** las o powierzchni 0,0997 ha (LsVI);
- **21** las o powierzchni 0,1192 ha (LsVI);
- **25/1** las o powierzchni 0,0970 ha (LsVI);
- **27** las o powierzchni 0,0212 ha (LsV);
- **58/2** las o powierzchni 0,3184 ha (LsVI),

to należy stwierdzić, że Rada Miasta Zielonka, pomimo braku zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego na przeznaczenie gruntów leśnych pod:

- zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (jednostki terenowe: 6-MN i 7-MN) w odniesieniu do działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 25/1 i 27 z obrębu 0021 (5-10-02);
 - zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (jednostka ewidencyjna 1-MW) w odniesieniu do działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 20 i 21 z obrębu 0021 (5-10-02),
- dopuszcza lokalizowanie ww. zabudowy, naruszając wskazane powyżej przepisy. Ponadto w odniesieniu do działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 58/2 z obrębu 0020 (5-10-01), w ogóle nie wystąpiono do właściwych organów o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, dopuszczając jednocześnie lokalizowanie usług oświaty w ramach terenu oznaczonego symbolem 1-UPo.

Powyższe wynika z ustaleń zawartych w:

- **§ 13 ust. 1 pkt 1 lit. a i b** uchwały, w brzmieniu: „*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, 8-MN, 9-MN, 10-MN: 1) ustala się przeznaczenie terenu:*
a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
b) uzupełniające: zabudowa usług nieuciążliwych. (...)”;
- **§ 14 ust. 1 pkt 1 lit. a i b** uchwały, w brzmieniu: „*1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem 1-MW: 1) ustala się przeznaczenie terenu:*
a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną;
b) uzupełniające: zabudowa usług nieuciążliwych (...)”;
- **§ 15 ust. 1 pkt 1 i 2 lit. a** uchwały, w brzmieniu: „*1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem 1-UPo, 2-UPo: 1) ustala się przeznaczenie terenu:*
a) podstawowe: usługi publiczne – usługi oświaty
2) ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) dopuszcza się budynki gospodarcze i garażowe; (...)”.

Tymczasem na gruntach leśnych możliwa jest lokalizacja budynków i budowli wykorzystywanych wyłącznie dla potrzeb gospodarki leśnej, stosownie do art. 3 pkt 2 ustawy o lasach.

Powyższe stanowi o naruszeniu art. 15 ust. 1, art. 17 pkt 6 lit. c ustawy o p.z.p. w związku z art. 7 ust. 2 pkt 2 i 5 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, a tym samym skutkuje koniecznością stwierdzenia nieważności części tekstowej i graficznej uchwały, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: **1-MW, 6-MN, 7-MN i 1-UPo**, w granicach działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi: **20, 21, 25/1 i 27** z obrębu 0021 (5-10-02), oraz **58/2** z obrębu 0020 (5-10-01).

Należy również wskazać, iż obligatoryjność zakresu ustaleń planu miejscowego należy rozpatrywać każdorazowo w odniesieniu do poszczególnych sytuacji gmin. Skoro plan przewiduje realizację obiektów budowlanych, to powinien on zawierać jednoznaczne ustalenia, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p., tj. m.in.: maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, **maksymalną wysokość zabudowy** oraz linie zabudowy i **gabaryty obiektów**.

Plan miejscowy jest narzędziem służącym do pogodzenia interesów obywateli, wspólnot samorządowych i państwa w sprawach przeznaczenia terenów na określone cele i ustalenia zasad ich zagospodarowania. Zdaniem organu nadzoru, określenie parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o których mowa w ww. przepisie należą do jednych z zasadniczych instrumentów kształtowania ładu przestrzennego na danym terenie. Ustalenia te wpływają na wartość nieruchomości. Należą również do jednych z bardziej konfliktogennych ustaleń planu i budzą najwięcej emocji wśród właścicieli nieruchomości. Dlatego też, brak powyższych elementów w planie miejscowym lub **ustalenie ich w sposób niejednoznaczny**, wprost narusza art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p.

Tymczasem uchwała zawiera następujące ustalenia:

- § 13 ust. 1 pkt 4 lit. a i b uchwały, w brzmieniu: „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, 8-MN, 9-MN, 10-MN: (...) 4) ustala się dla budynków **mieszkalnych jednorodzinnych i budynków usługowych**: a) wysokość zabudowy: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne nie wyżej niż 14 m, ponadto:
 - 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; (...)
- § 13 ust. 1 pkt 6 lit. a, b i c uchwały, w brzmieniu: „(...) 6) w przypadku realizacji budynku szeregowego lub połowy budynku bliźniaczego, jako dobudowy do budynku istniejącego dopuszcza się:
 - a) przyjęcie wysokości zgodnie z wysokością budynku istniejącego;
 - b) przyjęcie liczby kondygnacji zgodnie z liczbą kondygnacji budynku istniejącego;
 - c) dostosowanie kąta nachylenia głównych połaci oraz typu dachu do istniejącego pokrycia dachowego. (...)”.

Powyższe ustalenia § 13 ust. 1 pkt 6 lit. a, b i c uchwały, w odniesieniu do obligatoryjnych parametrów kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, są niejednoznaczne i pozostają w sprzeczności z ustaleniami § 13 ust. 1 pkt 4 lit. a i b uchwały. Plan miejscowy zaś powinien przetwarzać normę ogólną i abstrakcyjną w normę konkretną i indywidualną. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zatem być precyzyjne, konkretnie określone, zawężające pole interpretacji, aby nie mogły być rozumiane zbyt szeroko przez organy stosujące prawo. Powyższe zaś zapisy, odnośnie określenia maksymalnej wysokości zabudowy oraz geometrii dachu, nie czynią tego. Organ nadzoru wskazuje, że wszelkie parametry kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu winny być sparametryzowane w sposób jednoznaczny (za pomocą parametru, czy wskaźnika). Parametrem jest zatem wielkość określona liczbowo, np. w metrach. Na powyższe wskazuje również stanowisko judykatury. Na szczególną uwagę zasługuje tu m.in. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 26 marca 2015 r., sygn. akt IV SA/Wa 279/15, gdzie Sąd

jednoznacznie wskazał, iż: „(...) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny być precyzyjne i konkretnie określone. Warunku tego nie spełniają zapisy § (...) uchwały w zakresie, w jakim nie określają minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalnej powierzchni zabudowy poprzez sformułowanie "lub zgodnie ze stanem istniejącym", co czyni, że są one niezgodne z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. Jeżeli organ chce uwzględnić stan zagospodarowania istniejący na poszczególnych działkach, winien ustalić liczbowo wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w odniesieniu do działki budowlanej.”.

Ustalenie m.in. maksymalnej wysokości zabudowy w planie miejscowym, należy do wyłącznej właściwości organów gminy. Gmina realizując swoje uprawnienia ma obowiązek określić wysokość zabudowy wyłącznie jednostką metryczną. Uprawnienie takie wynika z istoty pojęcia wysokości, która jest pionową odległością pomiędzy dwoma punktami. Podkreślić bowiem należy, że określenie „gabaryt obiektu budowlanego” nie został zdefiniowany ani w ustawie o p.z.p. ani w rozporządzeniu w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z „Uniwersalnym słownikiem języka polskiego” pod redakcją Stanisława Dubisza, PWN Warszawa 2008 r., s. 960, pod pojęciem „gabarytów” w urbanistyce należy rozumieć „najwyższą linię poziomą zasadniczej części budynku lub zespołu budynków”. Z kolei zgodnie ze „Słownikiem języka polskiego” pod red. Witolda Doroszewskiego, przez „wysokość” należy rozumieć „odległość między podstawą a wierzchołkiem, a górną płaszczyzną, krawędzią”, zaś ze „Słownikiem języka polskiego”, Wydawnictwa Naukowego PWN, wydanie internetowe przez „wysokość” należy rozumieć m.in. „wymiar czegoś liczony od podstawy w górę”, bądź „odległość od jakiegoś punktu do punktu znajdującego się w górze”. Z powyższych definicji wyraźnie wynika, że przez wysokość należy rozumieć konkretny wymiar (w znaczeniu określenia metrycznego). Zdaniem organu nadzoru określenie parametru, jakim jest maksymalna wysokość zabudowy jest jednym z zasadniczych instrumentów kształtowania ładu przestrzennego na danym terenie. Podanie maksymalnej wysokości zabudowy służy postawieniu pewnej granicy w przestrzeni, ponad którą inwestorzy nie mają prawa realizować obiektów budowlanych. Określenie takiej wysokości wynikać może z już ukształtowanej wysokości istniejących obiektów i zamiaru kontynuowania takiej wysokości zabudowy, jak również z chęci wprowadzenia nowych założeń kształtowania ładu przestrzennego, podyktowanego względami architektonicznymi. Wskazać również należy, iż określany w planie miejscowym parametr, tj. wysokość zabudowy jest pojęciem zbiorczym i zawiera pojęcia dotyczące wysokości szeregu obiektów stanowiących zabudowę, a więc nie tylko samych budynków.

W kontekście cytowanych wyżej ustaleń uchwały dodać należy, iż uchwała w sprawie miejscowego planu powinna w sposób kompleksowy i jednoznaczny określać maksymalną wysokość zabudowy oraz geometrię dachu na danym terenie, w tym również uwzględniać maksymalną wysokość obiektów oraz geometrię dachu w sposób sparametryzowany dla zabudowy już istniejącej, tak jak wskazał na to Sąd w cytowanym wyżej wyroku.

Biorąc pod uwagę powyższe należy stwierdzić, iż Rada Miasta Zielonka wprowadziła wykluczające się wzajemnie ustalenia w ramach zasad kształtowania zabudowy w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: 1-MN, 2-MN, 3-MN, 4-MN, 5-MN, 6-MN, 7-MN, 8-MN, 9-MN i 10-MN, co stanowi o istotnym naruszeniu zasad sporządzania planu miejscowego i skutkuje stwierdzeniem nieważności ustaleń § 13 ust. 1 pkt 6 uchwały.

W kontekście powyższych naruszeń organ nadzoru wskazuje, że zgodnie z wymogiem art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p., istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego oraz istotne naruszenie trybu jego sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części. W przedmiotowej sprawie doszło

do naruszenia, w sposób istotny zasad i trybu sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co oznacza konieczność stwierdzenia nieważności uchwały w części.

Istotność naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego należy przy tym kwalifikować, jako bezwzględny wymóg spełnienia dyspozycji:

- art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi;
- art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p., w zakresie określenia w sposób jednoznaczny parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy;
- art. 15 ust. 1 ustawy o p.z.p., w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi, w tym w zakresie dotyczącym ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Z kolei do istotnego naruszenia trybu sporządzania planu miejscowego doszło poprzez brak uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych, podlegających ochronie, na cele nieleśne, o którym mowa w art. 17 pkt 6 lit. c ustawy o p.z.p.

Istotność powyższych naruszeń należy również kwalifikować przez pryzmat rozwiązań przestrzennych w nim przyjętych.

Organ nadzoru wskazuje, że naruszenia nieistotne to naruszenia drobne, mało znaczące, niedotyczące istoty zagadnienia. Za nieistotne naruszenie należy uznać takie, które jest mniej doniosłe w porównaniu z innymi przypadkami wadliwości, jak nieścisłość prawna czy też błąd, który nie ma wpływu na istotną treść aktu (wyrok WSA w Szczecinie z 13 kwietnia 2006 r., sygn. akt II SA/Sz 1174/05, LEX nr 296073). Ustalenia, o których mowa w niniejszym rozstrzygnięciu nadzorczym, mają istotny wpływ na przyjęte rozwiązania przestrzenne, które byłyby inne gdyby zastosowano obowiązujące przepisy, o których mowa w niniejszym rozstrzygnięciu nadzorczym.

Wziąwszy powyższe okoliczności pod uwagę, organ nadzoru stwierdza nieważność uchwały Nr XXXIX/363/17 Rady Miasta Zielonka z 28 września 2017 r. „w sprawie uchwalenia *Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka – w rejonie ul. Wolności - obszar VIII*”, w zakresie ustaleń, o których mowa w *petitum* niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego, co na mocy art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym skutkuje wstrzymaniem jej wykonania, w tym zakresie, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia.

Miastu, w świetle art. 98 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego wnoszona za pośrednictwem organu, który skarżone orzeczenie wydał.

WOJEWODA MAZOWIECKI

Zdzisław Szipiera