Uchwała Nr XLIV/426/18

Rady Miasta Zielonka

z dnia 28 lutego 2018 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka – w rejonie ul. Poniatowskiego i ul. Ossowskiej - obszar X

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 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 ze zm.) 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 Nr 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 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 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 oraz Uchwały Nr XLIV/425/18 Rady Miasta Zielonka z dnia 28 lutego 2018 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. zmienioną Uchwałą Nr XXXVI/329/17 Rady Miasta Zielonka z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania 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. uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka w rejonie ul. Poniatowskiego i ul. Ossowskiej oznaczony jako obszar X, 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 objętych planem miejscowym;

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, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową 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;

13) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

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

1) wymagań wynikających 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) obszar wymagający przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości

f) granica obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

g) granica terenów zamkniętych – kolejowych;

h) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;

i) numer stanowiska archeologicznego.

j) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

k) granica strefy ochronnej terenów kolejowych;

l) granica strefy potencjalnego zasięgu oddziaływania komunikacji kołowej i kolejowej;

m) granica występowania wysokiego poziomu wód gruntowych;

n) wymiarowanie odległości w metrach;

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

a) granice administracyjne miasta;

b) przebieg projektowanej linii elektroenergetycznej 110kV wraz ze strefą ochronną.

§ 3

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **barwach stonowanych** – należy przez to rozumieć kolorystykę w palecie barw pastelowych, niekontrastowych, harmonizujących z sąsiednimi obiektami budowlanymi i otoczeniem;

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

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 oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) **produkcji** – należy przez to rozumieć działalność wytwarzającą metodami przemysłowymi dobra materialne, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności,

12) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni o szerokości min. 3m, w tym wysokiej, oddzielający funkcjonalnie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich.

§ 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;
- **U** - tereny zabudowy usługowej;
- **US** - tereny sportu i rekreacji;
- **P** - tereny obiektów produkcyjnych składów i magazynów;
- **WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

- **KDG** - tereny dróg publicznych klasy głównej;
- **KDZ** - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- **KDL** - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- **KDD** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- **KDPJ** - tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych;
- **KDP** - teren publicznego ciągu pieszego;
- **TZ** - tereny zamknięte - kolejowe.

§ 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;

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

§ 6

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

1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – stanowiska archeologicznego nr ewidencyjny AZP 55-68/21 w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 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 za 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;
- **US** – jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
- pozostałe tereny wyznaczone w planie nie podlegają ochronie akustycznej.

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

3) w zakresie ochrony przyrody ustala się:

a) wszelkie działania w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) ustala się w zakresie systemów komunikacji następujące zasady:

a) plan ustala ponadlokalny układ dróg publicznych, który stanowi droga oznaczona w planie symbolem:

- KDG –tereny dróg publicznych klasy głównej;

b) 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;
- KDPJ – tereny publicznych ciągów pieszo- jezdnych;
- KDP – teren publicznego ciągu pieszego.

c) dopuszcza się możliwość wydzielenia z terenu działki dojazdu do nowo wydzielonych działek w formie ciągu pieszo- jezdnego o szerokości min 6m dla obsługi do 4 działek lub ciągu pieszo- jezdnego o szerokości min 8m do obsługi większej ilości działek.

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

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, minimum 2 miejsca postojowe/1 lokal mieszkalny;

- dla obiektów administracji i biur minimum 2,5 miejsca postojowego/100 m^2 powierzchni użytkowej;

- dla banków minimum 4,0 miejsca postojowe/100 m^2 powierzchni użytkowej;

- dla handlu i usług minimum 3,0 miejsca postojowe/100 m^2 powierzchni użytkowej;

- dla hurtowni minimum 1,0 miejsce postojowe/100 m^2 powierzchni użytkowej;

- dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów minimum 3,5 miejsca postojowego/10 zatrudnionych;

- dla obiektów sportu i rekreacji 10-35 miejsc postojowych/100 użytkowników jednocześnie;

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

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

- dla hoteli minimum 3,5 miejsca postojowego/10 łóżek;

- dla stacji obsługi pojazdów minimum 4 miejsca postojowe/stanowisko naprawcze;

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 w zakresie systemów komunikacji – infrastruktury kolejowej następujące zasady:

a) adaptuje się istniejący przebieg linii kolejowej nr 6 (E75) Warszawa Białystok;

4) ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:

a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieć wodociągowej o przekrojach od 40 mm;

b) projektowaną sieć wodociągową należy włączyć do istniejących wodociągów;

c) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

d) dopuszcza się do celów produkcyjnych i technologicznych, uzupełnienie zaopatrzenia w wodę z ujęć własnych;

e) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci wodociągowej, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;

f) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg oraz publicznych ciągów pieszo-jezdnych oraz ciągu pieszego;

g) dopuszcza się lokalizowanie obiektów, urządzeń, sieci i przyłączy poza terenami dróg publicznych oraz terenami publicznych ciągów pieszo-jezdnych oraz ciągu pieszego, jeżeli nie naruszy to przepisów odrębnych oraz nie wpłynie na możliwość realizowania przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego terenu;

h) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i przeniesienie istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu;

i) ustala się zachowanie istniejących ujęć wody dla wodociągu miejskiego z dopuszczeniem ich rozbudowy, przebudowy i remontu;

j) dopuszcza się budowę nowych ujęć wody na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

5) ustala się zasady z zakresu odprowadzenia i oczyszczania ścieków:

a) odprowadzenie ścieków 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 oraz publicznych ciągów pieszo-jezdnych oraz ciągu pieszego;

f) dopuszcza się lokalizowanie obiektów, urządzeń, sieci i przyłączy poza terenami dróg oraz terenami publicznych ciągów pieszo-jezdnych oraz ciągu pieszego, 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;

6) ustala się zasady z zakresu odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) wody opadowe i roztopowe należy ująć w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, a przed ich wprowadzeniem do wód lub ziemi oczyścić zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych miejską siecią kanalizacji deszczowej o przekrojach od 200 mm oraz poprzez rowy;

c) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci kanalizacji deszczowej, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

7) ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) ustala się obowiązek zachowania minimalnych odległości od sieci i urządzeń średniego i niskiego napięcia do zieleni i obiektów budowlanych zgodniez 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 oraz publicznych ciągów pieszo-jezdnych oraz ciągu pieszego;

f) dopuszcza się lokalizowanie obiektów, urządzeń, sieci i przyłączy poza terenami dróg oraz terenami publicznych ciągów pieszo-jezdnych oraz ciągu pieszego, 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;

h) adaptuje się zgodnie z rysunkiem planu projektowany przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110 kV

8) ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych gazem, energią elektryczną, olejem niskosiarkowym lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW;

9) ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:

a) dopuszcza się możliwość zaopatrzenie 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 oraz publicznych ciągów pieszo-jezdnych oraz ciągu pieszego;

d) dopuszcza się lokalizowanie obiektów, urządzeń, sieci i przyłączy poza terenami dróg oraz terenami publicznych ciągów pieszo-jezdnych oraz ciągu pieszego, 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;

10) 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 oraz publicznych ciągów pieszo-jezdnych oraz ciągu pieszego;

c) dopuszcza się lokalizowanie obiektów, urządzeń, sieci i przyłączy poza terenami dróg oraz terenami publicznych ciągów pieszo-jezdnych oraz ciągu pieszego, 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

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

§ 9

1. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się zgodnie z rysunkiem planu obszary wymagające przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości.

2) ustala się parametry nowo wydzielanych 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 m^2 (dla 1 segmentu);

- dla zabudowy bliźniaczej – 280 m^2 (dla 1 segmentu);

- dla zabudowy wolnostojącej – 500 m^2;

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

- U, US, P – 20 m;

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

- U, US, P – 500 m^2;

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 strefy potencjalnego oddziaływania komunikacji kolejowej od strony linii kolejowej oznaczonej w planie symbolem 1TZ i kołowej od strony drogi publicznej oznaczonej symbolem 1aKDG, 1bKDG nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających warunki akustyczne w budynkach zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w granicach strefy ochronnej dla napowietrznych linii elektroenergetycznych dla linii o napięciu 110 kV ustala się obowiązek zachowania minimalnych odległości od sieci i urządzeń średniego i niskiego napięcia do zieleni i obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w strefie ochronnej terenów kolejowych w odległości mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, dopuszcza się lokalizację inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) 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, U, US, P – 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, 11-MN, 12-MN, 13-MN, 14-MN, 15-MN, 16-MN, 17-MN, 18-MN, 19-MN, 20-MN, 21-MN, 22-MN, 23-MN, 24-MN, 25-MN, 26-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 dla zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej:

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

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

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,0;

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1.

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

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

- dopuszcza się wykonanie dodatkowo jednej kondygnacji podziemnej;

- dopuszcza się lokalizację garażu na kondygnacji podziemnej;

b) dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 10º do 45º, 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 budynków **gospodarczych i garażowych**:

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

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

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

6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) dla zabudowy wolnostojącej: 500 m^2;

b) dla pojedynczego segmentu w zabudowie szeregowej: 180 m^2;

c) dla pojedynczego segmentu w zabudowie bliźniaczej: 280 m^2.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) tereny **6-MN, 9-MN** częściowo oraz tereny **8-MN, 10-MN, 11-MN, 12MN, 13-MN, 14-MN, 15-MN, 16-MN, 17-MN, 18-MN, 19-MN, 20-MN, 25-MN, 26-MN** w całości znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w ich zasięgu obowiązują ustalenie zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

1) na terenie **7-MN, 11-MN** znajduje się granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z §6;

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

1) tereny **1-MN, 20-MN, 22-MN, 23-MN, 25-MN** częściowo znajdują się w granicach strefy potencjalnego oddziaływania komunikacji kolejowej i kołowej, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z §10 ust. 1 pkt 1);

2) tereny **1-MN, 20-MN,** częściowo znajdują się w strefie ochronnej terenów kolejowych w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z §10 ust. 1 pkt 3).

3) tereny **1-MN, 2-MN, 3-MN, 6-MN, 9-MN, 10-MN, 11-MN, 12-MN** częściowo oraz tereny **4-MN, 5-MN, 7-MN, 8-MN, 21-MN, 22-MN, 23-MN, 24-MN, 25-MN** w całości znajdują się w granicach występowania wysokiego poziomu wód gruntowych, w jego zasięgu ustala się obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) Tereny **20-MN** znajduje się na obszarze wymagającym przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami §9.

§ 14

1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem **1-U, 2-U, 3-U, 4-U, 5-U:**

1) ustala się przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa usługowa nieuciążliwa;

2) ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się budynki gospodarcze i garażowe;

b) dopuszcza się realizację lokalu mieszkalnego w budynku o innej funkcji dla prowadzących działalność gospodarczą w tym budynku;

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 – 20%;

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

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 3,0;

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1;

4) ustala się dla budynków **usługowych**:

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

- dopuszcza się wykonanie dodatkowo kondygnacji podziemnych;

- dopuszcza się na lokalizację garażu na kondygnacjach podziemnych;

b) dachy budynków płaskie kryte papą, membraną lub innymi materiałami bitumicznymi, ponadto:

- dopuszcza się wykonanie dachów jako jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 10º do 45º, kryte dachówką ceramiczną, 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 stosowanie w elewacjach szkła i płyt warstwowych;

5) ustala się dla budynków **gospodarczych i garażowych**:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 10m;

b) dachy budynków jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 10º do 45º, 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 – 500 m^2.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) tereny **1-U, 2-U, 3-U, 4-U, 5-U** w całości znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w ich zasięgu obowiązują ustalenie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) tereny **1-U, 2-U, 3-U, 4-U, 5-U** w całości znajdują się w granicach występowania wysokiego poziomu wód gruntowych, w jego zasięgu ustala się obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym.

2) tereny **2-U, 4-U** częściowo oraz tereny **3-U, 5-U** w całości znajdują się w granicach strefy potencjalnego oddziaływania komunikacji kolejowej i kołowej, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z §10 ust. 1 pkt 1).

§ 15

1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem **1-P, 2-P, 3-P, 4-P, 5-P:**

1) ustala się przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa produkcyjna składy i magazyny.

b) uzupełniające: zabudowa usług nieuciążliwych;

2) ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się budynki gospodarcze i garażowe;

b) dopuszcza się realizację lokalu mieszkalnego w budynku o innej funkcji dla prowadzących działalność gospodarczą w tym budynku;

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

d) nakazuje się wprowadzenie zieleni izolacyjnej od terenów zabudowy mieszkaniowej;

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

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

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 3,0;

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;

4) ustala się dla budynków **produkcyjnych składów i magazynów**:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 15 m,

b) dopuszcza się wykonanie dodatkowo kondygnacji

- dopuszcza się na lokalizację garażu na kondygnacjach podziemnych;

c) dachy budynków płaskie kryte papą, membraną lub innymi materiałami bitumicznymi;

- dopuszcza się na wykonanie dachów jako jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 10º do 45º, kryte dachówką ceramiczną lub blachodachówką lub blachą w kolorystyce barw stonowanych;

5) ustala się dla budynków **usługowych**:

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

- dopuszcza się wykonanie dodatkowo kondygnacji podziemnych

- dopuszcza się na lokalizację garażu na kondygnacjach podziemnych;

b) dachy budynków płaskie kryte papą, membraną lub innymi materiałami bitumicznymi, ponadto:

- dopuszcza się wykonanie dachów jako jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 10º do 45º, kryte dachówką ceramiczną lub blachodachówką lub blachą w kolorystyce barw stonowanych;

c) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynk w kolorystyce barw stonowanych, ponadto:

- dopuszcza się stosowanie w elewacjach szkła i płyt warstwowych;

6) ustala się dla budynków **gospodarczych i garażowych**:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 10m;

b) dachy budynków płaskie kryte papą, membraną lub innymi materiałami bitumicznymi;

- dopuszcza się wykonanie dachów jako jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 10º do 45º, kryte dachówką ceramiczną lub blachodachówką lub blachą w kolorystyce barw stonowanych;

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

7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 500 m^2.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) Tereny 4**-P, 5-P** w całości oraz **3-P** w części znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w ich zasięgu obowiązują ustalenie zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

1) tereny **3-P, 4-P** częściowo oraz teren **5-P** w całości znajdują się w granicach strefy potencjalnego oddziaływania komunikacji kolejowej i kołowej, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z §10 ust. 1 pkt 1);

2) teren 1**-P** częściowo oraz tereny **2-P, 3-P, 4-P, 5-P** 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 oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem **1-US:**

1) ustala się przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa usług sportu i rekreacji;

b) uzupełniające: zabudowa zamieszkania zbiorowego;

2) ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się budynki gospodarcze i garażowe;

b) 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 – 70%;

b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki – 30 %;

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0;

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;

4) ustala się dla budynków **usług sportu i rekreacji, budynki zamieszkania zbiorowego:**

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 18 m, ponadto:

- dopuszcza się wykonanie dodatkowo kondygnacji podziemnych;

- dopuszcza się na lokalizację garażu na kondygnacjach podziemnych;

b) dachy budynków płaskie kryte papą, membraną lub innymi materiałami bitumicznymi, ponadto:

- dopuszcza się wykonanie dachów jako jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 10º do 45º, kryte dachówką ceramiczną, blachodachówką lub blachą 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 i płyt warstwowych;

5) ustala się dla budynków **gospodarczych i garażowych**:

a) wysokość zabudowy: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 10 m;

b) dachy budynków jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 10º do 45º, 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;

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

6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 500 m^2.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) teren **1-US** znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w ich zasięgu obowiązują ustalenie zgodnie z przepisami odrębnymi

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

1) teren **1-US** częściowo znajduje się w granicach strefy potencjalnego oddziaływania komunikacji kolejowej i kołowej, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z §10 ust. 1 pkt 1);

2) teren w całości znajduje 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 **1-WS:**

1) ustala się przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych – rów melioracyjny;

b) uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2) ustala się zasady zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizację urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18

1. Zasady kształtowania zabudowy terenów oznaczonych w planie symbolem **1-TZ:**

1) Ustala się przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: tereny zamknięte kolejowe – odcinek linii kolejowej nr 6 Zielonka – Kuźnica Białostocka;

2) ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) adaptuje się istniejące linie kolejowe wraz z towarzyszącą infrastrukturą;

b) dopuszcza się realizację budowli i urządzeń przeznaczonych do utrzymania, zarządzania i eksploatacji linii kolejowych;

c) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 20%;

b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;

4) ustala się dla budowli przeznaczonych do utrzymania, zarządzania i eksploatacji linii kolejowych**:**

a) wysokość budowli nie wyżej niż 10m;

5) Tereny kolejowe będące terenami zamkniętymi należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19

1. Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem **1aKDG, 1bKDG :**

1) ustala się przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: tereny dróg publicznych klasy głównej,

- **1aKDG, 1bKDG** - ulica Poniatowskiego w ciągu drogi wojewódzkiej;

b) uzupełniające: zieleń, 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) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających minimum 25,0 m.

b) zakazuje się lokalizacji parkingów w pasach drogowych drogi;

c) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej w poprzek drogi w formie przebicia pod drogą lub nad drogą na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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

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

f) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) teren **1aKDG** w części oraz teren **1bKDG** w całości znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

1) teren **1aKDG** w części oraz teren **1bKDG** w całości znajdują się w granicach występowania wysokiego poziomu wód gruntowych, w jego zasięgu ustala się obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym.

§ 20

1. Zasady kształtowania zabudowy terenu oznaczonego w planie symbolem **1KDZ:**

1) ustala się przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;

b) uzupełniające: zieleń, 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 drogi publicznej klasy zbiorczej:

a) **1KDZ** - ul. Poniatowskiego (przedłużenie ul. Napoleona z terenu Kobyłki) - zmienna od 25,0 do 30,0m.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) Teren **1KDZ** w całości znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w jej zasięgu obowiązują ustalenie zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

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

§ 21

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

1) ustala się przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

b) uzupełniające: zieleń, 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 – droga projektowana (przedłużenie ul. Słowackiego) - zmienna od 9,5 do 12,0m.

b) 2KDL – droga projektowana - 8,0m;

c) 3KDL - ul. Ossowska - zmienna od 9,5 do 16,0m;

d) 4aKDL, 4bKDL, 4cKDL - zmienna od 12,0 do 13,0m;

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) tereny **1KDL, 3KDL, 4aKDL, 4bKDL** częściowo oraz tereny **2KDL**, **4cKDL** w całości znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w jej zasięgu obowiązują ustalenie zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

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

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

1) tereny **2KDL, 3KDL** częściowo oraz teren **1KDL** w całości znajdują się w strefie ochronnej terenów kolejowych, w jej zasięgu obowiązują ustalenia zgodnie z §10 ust. 1 pkt 3);

2) teren **4cKDL** częściowo oraz tereny **3KDL, 4aKDL, 4bKDL** w całości znajdują się w granicach występowania wysokiego poziomu wód gruntowych, w jego zasięgu ustala się obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym.

3) teren **1KDL, 3KDL** częściowo znajduje się w terenie zamkniętym. Zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22

1. Zasady kształtowania zabudowy terenów oznaczonych w planie symbolem **1aKDD, 1bKDD, 1cKDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6aKDD, 6bKDD, 6cKDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD:**

1) ustala się przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

b) uzupełniające: zieleń, 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) 1aKDD, 1bKDD, 1cKDD – ul. Woronieckiego- 10,0m;

b) 2KDD – ul. Jerzego Bartnika „Magika" - 11,0m;

c) 3KDD - ul. Dziennikarska - zmienna w granicach planu od 6,0 do 7,5m;

d) 4KDD - ul. Turowska - zmienna od 8 do 10m;

e) 5KDD – droga projektowana - 10,0m;

f) 6aKDD, 6bKDD, 6cKDD – ul. Orwida - 10,0m;

g) 7KDD - ul. Leona Szymańskiego „Kuli" - zmienna od 10,0-12,0m;

h) 8KDD – ul. Poniatowskiego - zmienna od 10,0 do 11,0m;

i) 9KDD - ul. Południowa - 11,0m;

j) 10KDD - (rejon ul. Wschodniej) zmienna od 8,0 do 10,0m;

k) 11KDD – droga projektowana - 10,0m;

l) 12KDD - droga projektowana - 10,0 m;

m) 13 KDD – droga projektowana- 11,0 m.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) tereny **2KDD, 8KDD** częściowo oraz tereny **1aKDD, 1bKDD, 1cKDD, 5KDD, 6aKDD, 6bKDD, 6cKDD, 7KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD** w całości znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w ich zasięgu obowiązują ustalenie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) tereny **1cKDD**, **5KDD, 7KDD** częściowo oraz teren **3KDD, 4KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD** w całości znajdują się w granicach występowania wysokiego poziomu wód gruntowych, w jego zasięgu ustala się obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym.

§ 23

1. Zasady kształtowania zabudowy terenów oznaczonych w planie symbolem **1aKDPJ, 1bKDPJ, 2KDPJ, 3KDPJ, 4KDPJ, 5KDPJ:**

1) ustala się przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych;

b) uzupełniające: zieleń, 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 w liniach rozgraniczających publicznych ciągów pieszo-jezdnych lokalizację obiektów małej architektury o maksymalnej wysokości 5m;

3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających ciągów pieszo - jezdnych:

a) 1aKDPJ, 1bKDPJ - ul. Zielone Łąki - zmienna od 5,0 do 9,0m;

b) 2KDPJ - ul. Ossowska - zmienna od 6,0 do 10,0m;

c) 3KDPJ - ul. Korczaka - 5,5m;

d) 4KDPJ - ul. Dziennikarska - 6,5m;

e) 5KDPJ - ul. Wąska - zmienna od 5,5 do 8,5m.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) tereny **1bKDPJ, 5KDPJ** w całości oraz teren **1aKDPJ** w części znajdują się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w jej zasięgu obowiązują ustalenie zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

1) tereny **1aKDPJ, 2KDPJ, 3KDPJ** częściowo oraz teren **4KDPJ, 5KDPJ** w całości znajdują się w granicach występowania wysokiego poziomu wód gruntowych, w jego zasięgu ustala się obowiązek ich uwzględnienia w procesie inwestycyjnym.

§ 24

1. Zasady kształtowania zabudowy terenów oznaczonych w planie symbolem **1KDP:**

1) ustala się przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: ciąg pieszy;

b) uzupełniające: zieleń, 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;

3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających ciągu pieszego:

a) 1KDP - ul. J. Bartnika "Magika" - 4m.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) teren **1KDP** znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w jej zasięgu obowiązują ustalenie zgodnie z przepisami odrębnymi

§ 25

Postanowienia końcowe.

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Zielonka.

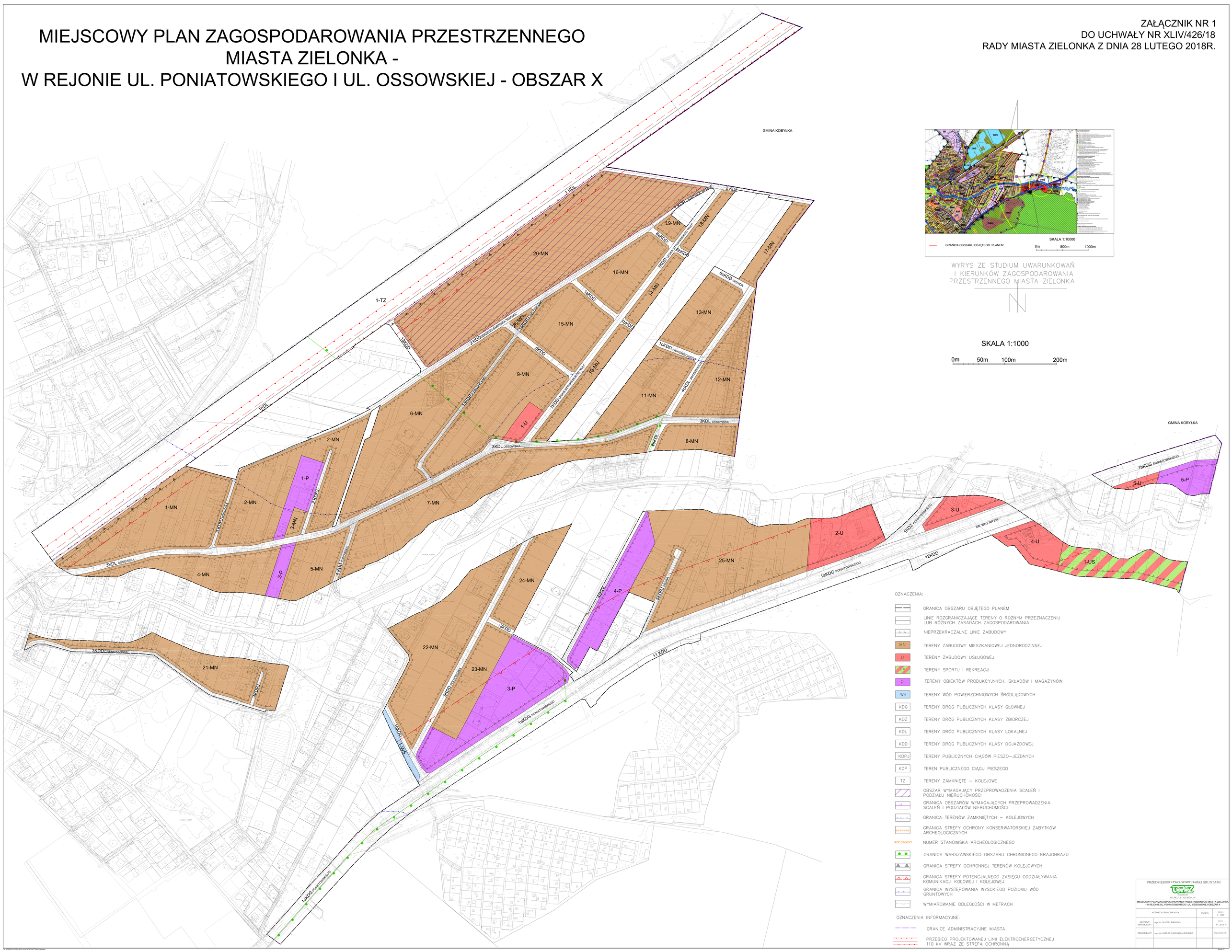
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miasta Zielonka

Andrzej Marek Grodzki

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZIELONKA - W REJONIE UL. PONIATOWSKIEGO I UL. OSSOWSKIEJ - OBSZAR X

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XLIV/426/18
RADY MIASTA ZIELONKA Z DNIA 28 LUTEGO 2018R.


GMINA KOBYŁKA
1-TZ
1 KDL
2 KDL
1KDL
3KDL OSSOWSKA
4KDL JAKUBOWICZA
2KDP
3KDD DZIENNIKARSKA
1KDD
2KDD PRZEGIĘD MARTWICA-MAGONIC
3KDD
4KDD
5KDD
6KDD
7KDD DROGA WEWNĘTRZNA "A-C"
8KDD
9KDD
10KDD
11 KDD
12KDD
1aKDD
1bKDD
1cKDD WORONIECKIEGO
6cKDD OPOWIEŚCI
1KDD
1-MN
2-MN
3-MN
4-MN
5-MN
6-MN
7-MN
8-MN
9-MN
10-MN
11-MN
12-MN
13-MN
14-MN
15-MN
16-MN
17-MN
18-MN
19-MN
20-MN
21-MN
22-MN
23-MN
24-MN
25-MN
1-P
2-P
3-P
4-P
5-P
1-U
2-U
3-U
4-U
5-U
1-US
1aKDG PONIATOWSKIEGO
1bKDG PONIATOWSKIEGO
1kDZ PONIATOWSKIEGO
DR. WOJ.NR 634
5KDP
6KDP
7KDP
8KDP
9KDP
10KDP
11KDP
12KDP
13KDP
1KDP
2KDP
3KDP
4KDP

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XLIV/426/18
Rady Miasta Zielonka
z dnia 28.02.2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka – w rejonie ul. Poniatowskiego i ul. Ossowskiej - obszar X

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

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.	16.01.2017	Maria Niemyjska	Wprowadzenie możliwości budowy przy granicy	Dz. ew. 69/3, 69/4 obręb 5-40-07	6-MN		+		+	Realizacja zabudowy musi być zgodna z nieprzekraczalną linią zabudowy ze względu na przepisy odrębne.
2.	06.02.2017	Bogdan Romanowski	Zmiana szerokości projektowanej drogi 4aKDL na wysokości działki o nr ew. 120	Dz. ew. 121 obręb 5-40-09	4aKDL		+		+	Konieczność zachowania projektowanej szerokości dróg do obsługi obiektów przemysłowych

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XLIV/426/18
Rady Miasta Zielonka
z dnia 28.02.2018 r.

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. Poniatowskiego i ul. Ossowskiej - obszar X

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

1) budowy, modernizacji i utrzymania istniejących dróg publicznych;
2) modernizacji i utrzymania istniejących ciągów pieszo-jezdnych, ciągu pieszego;
3) 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-317134759
Imię: Andrzej Marek
Nazwisko: Grodzki
Instytucja: Urząd Miasta Zielonka
Województwo:
Miejscowość:
Data podpisu: 28 lutego 2018 r.
Zakres podpisu: Cały dokument

Warszawa, 10 kwietnia 2018 r.

RADA MIASTA ZIELONKA
17. 04. 2018
L. dz. 3548/18

WOJEWODA MAZOWIECKI

WNP-I.4131.37.2018.JF

→ B.R. - do inf. na sesję
→ K. Zagospodarowania
→ Wszystkim Radnym - mailem
17.04.2018

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 i 2232 oraz z 2018 r. poz. 130)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XLIV/426/18 Rady Miasta Zielonka z 28 lutego 2018 r. *„w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka – w rejonie ul. Poniatowskiego i ul. Ossowskiej - obszar X"*, w zakresie ustaleń:

- § 19 ust. 1 pkt 2 lit. a uchwały;
- § 21 ust. 1 pkt 3 lit. d uchwały, odnoszących się do drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem 4aKDL;
- § 22 ust. 1 pkt 3 lit. a uchwały, odnoszących się do drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 1cKDD;
- § 22 ust. 1 pkt 3 lit. f uchwały, odnoszących się do drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 6cKDD;
- § 22 ust. 1 pkt 3 lit. l uchwały;
- § 23 ust. 1 pkt 3 lit. e uchwały.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 28 lutego 2018 r. Rada Miasta Zielonka podjęła uchwałę Nr XLIV/426/18 *„w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka – w rejonie ul. Poniatowskiego i ul. Ossowskiej - obszar X"*.

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

Poertowo Drodzym. Fen?

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.

Jak wynika z ustaleń:

- **§ 19 ust. 1 pkt 2 lit. a** uchwały, w brzmieniu: *„1. Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem **1aKDG, 1bKDG** : (...) 2) ustala się zasady zagospodarowania terenu: a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających minimum 25,0 m. (...)”*;
- **§ 21 ust. 1 pkt 3 lit. d** uchwały, w brzmieniu: *„1. Zasady kształtowania zabudowy terenów oznaczonych w planie symbolem **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4aKDL, 4bKDL, 4cKDL:** (...) 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy lokalnej; (...) d) 4aKDL, 4bKDL, 4cKDL - zmienna od 12,0 do 13,0m;”*;
- **§ 22 ust. 1 pkt 3 lit. a, f** oraz **l** uchwały, w brzmieniu: *„1. Zasady kształtowania zabudowy terenów oznaczonych w planie symbolem **1aKDD, 1bKDD, 1cKDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6aKDD, 6bKDD, 6cKDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD:** (...) 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy dojazdowej:*
  a) 1aKDD, 1bKDD, 1cKDD – ul. Woronieckiego- 10,0m; (...)
  f) 6aKDD, 6bKDD, 6cKDD – ul. Orwida - 10,0m; (...)
  l) 12KDD – droga projektowana – 10,0 m; (...)”;
- **§ 23 ust. 1 pkt 3 lit. e** uchwały, w brzmieniu: *„1. Zasady kształtowania zabudowy terenów oznaczonych w planie symbolem **1aKDPJ, 1bKDPJ, 2KDPJ, 3KDPJ, 4KDPJ, 5KDPJ:***

(...) 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających ciągów pieszo – jezdnych: (...) e) 5KDPJ – ul. Wąska – zmienna od 5,5 do 8,5m.",

podczas, gdy z rysunku planu miejscowego, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały wynika, iż szerokość drogi oznaczonej symbolem:

- **1aKDG** wynosi od **32** do **51** m;
- **1bKDG** wynosi od **35** do **45** m;
- **4aKDL** wynosi od **2** do **8** m;
- **1cKDD** wynosi **13** m;
- **6cKDD** wynosi **15** m;
- **12KDD** wynosi od **9** do **21** m;
- **5KDPJ** wynosi od **5,5** do **13** m, ponieważ na zakończeniu tej drogi jest również zlokalizowany plac manewrowy.

Tym samym, przy podejmowaniu przedmiotowej uchwały, doszło do powstania ewidentnej sprzeczności pomiędzy zapisami części tekstowej uchwały zmieniającej a częścią graficzną uchwały zmienianej, co stanowi o naruszeniu § 8 ust. 2 zd. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), który stanowi, że *„Na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego".*

Z dyspozycji art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p. wynika, iż plan miejscowy składa się zarówno z części tekstowej, jak i części graficznej. Powyższe wynika również z ustaleń § 2 pkt 4 i § 8 ust. 2 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z art. 20 ust. 1 zd. 2 ustawy o p.z.p. wynika, że część tekstowa planu stanowi treść uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią jedynie załączniki do uchwały. Treść tych przepisów wyraźnie wskazuje, iż część graficzna planu powinna stanowić odzwierciedlenie zapisów części tekstowej i nie może być z nią sprzeczna. To część tekstowa planu zawiera normy prawne, rysunek planu obowiązuje więc tylko w takim zakresie, w jakim przewiduje to część tekstowa planu.

Powyższa kwestia znalazła swoje odzwierciedlenie w judykaturze w tym m.in. w:

- wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 27 marca 2013 r., sygn. akt IV SA/Wa 2673/12, w którym Sąd stwierdził, iż *„(...) zgodnie z art. 15 ust. 1 i § 2 pkt 4 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p., projekt planu miejscowego zawiera część tekstową oraz graficzną i tak należy też rozumieć pojęcie "projekt planu miejscowego "; część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna załącznik do uchwały. Nadto na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego (§ 8 ust. 2 rozporządzenia). Z powołanych unormowań wynika, że część tekstowa planu winna znaleźć odzwierciedlenie w części graficznej. Zaś sprzeczność, brak korelacji, spójności rozważane są w kategoriach naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego. (...)";*
- wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 27 września 2013 r., sygn. akt II OSK 1377/13, w brzmieniu: *„W niniejszej sprawie zgodzić należy się z sądem I instancyjnym, iż zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r Nr 80, poz. 717 ze zm.)* ***obydwie części planu (graficzna i tekstowa) winny być spójne,*** *co oznacza że pełny obraz rozwiązań planistycznych tj. przeznaczenie poszczególnych obszarów na terenie objętych planem daje dopiero łączne odczytanie obydwu części.";*
- postanowieniu Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 18 marca 2011 r., sygn. akt

II OZ 191/11, w brzmieniu: *„Sąd słusznie wskazał, że oczywistym jest, że stwierdzenie nieważności określonych uregulowań w części tekstowej planu oznacza utratę ważności odpowiadających im rozwiązań graficznych przyjętych na rysunku planu. Zgodnie bowiem z art. 20 ust. 1 zdanie drugie ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) część tekstowa planu stanowi treść uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały. Przepis § 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) stanowi, iż na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego. Do projektu rysunku planu miejscowego dołącza się objaśnienia wszystkich użytych oznaczeń. Treść tych przepisów wyraźnie wskazuje, iż część graficzna planu powinna stanowić odzwierciedlenie zapisów części tekstowej i nie może być z nią sprzeczna. To część tekstowa planu zawiera normy prawne, rysunek planu obowiązuje więc tylko w takim zakresie, w jakim przewiduje to część tekstowa planu."* (publ. LEX 1080455);

- wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 6 października 2011 r., sygn. akt II OSK 1458/11, w którym *„Sąd zwraca uwagę, że pod pojęciem "ustaleń planu" należy rozumieć jego merytoryczną treść mającą charakter normatywny, co oznacza, że ustalenia normatywne planu należy odkodowywać zarówno z jego części tekstowej, jak i graficznej."* (publ. LEX 1070339);
- wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 13 lutego 2007 r., sygn. akt II OSK 508/06, w którym Sąd stwierdził: *„Błędne jest stanowisko skarżącego, że część graficzna planu zagospodarowania przestrzennego może zawierać oznaczenia niemające odniesienia wprost do części tekstowej planu i że zgodnie z art. 8 ust. 1 pow. ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia części graficznej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią treść uchwały rady gminy składającą się na przepis gminny w postaci norm tekstowych. Część graficzna (rysunek planu) stanowi wprawdzie integralną część planu, pełni jednak rolę służebną i wyjaśniającą tekst i jest wiążąca pod warunkiem, że tekst planu odsyła do rysunku lub do niego nawiązuje. Sam rysunek (część graficzna) nie jest ani przepisem, ani normą prawną i obowiązuje tylko w łączności z częścią tekstową planu. Nie może więc zawierać oznaczeń, które nie znajdują oparcia w części tekstowej planu."*;
- wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z 20 grudnia 2007 r. sygn. akt II OSK 1732/06, teza 2 *„Skoro, moc wiążąca rysunku planu wynika z zapisów części tekstowej, to tekst planu winien wskazywać na przeznaczenie określonego terenu pod ulice, a część graficzna odzwierciedlać konkretny zapis."* (publ. LEX nr 418919);
- wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie z 13 października 2009 r. sygn. akt II SA/Lu 393/09, w którym stwierdzono: *„W tym zakresie należy pamiętać, iż plan miejscowy składa się z części tekstowej, zawierającej ustalenia planowe oraz graficznej (rysunku planu). Rysunek planu jest zatem integralną częścią planu i ma tym samym moc wiążącą. Część graficzna planu jest "uszczegółowieniem" części tekstowej i ustalenia planu muszą być odczytywane łącznie - z uwzględnieniem zarówno części graficznej jak i tekstowej. Z tych względów nie może być rozbieżności pomiędzy częścią tekstową planu a rysunkiem planu. Cześć tekstowa planu nie może zatem zawierać ustaleń, które nie znajdują oparcia w części graficznej planu."*;
- wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z 16 maja 2015 r. sygn. akt IV SA/Po 256/13, w którym stwierdzono, że: *„W tym zakresie należy pamiętać, że plan miejscowy składa się z części tekstowej, zawierającej ustalenia planowe oraz graficznej*

(rysunku planu). Rysunek planu jest zatem integralną częścią planu i ma tym samym moc wiążącą. Część graficzna planu jest "uszczegółowieniem" części tekstowej i ustalenia planu muszą być odczytywane łącznie - z uwzględnieniem zarówno części graficznej jak i tekstowej. Z tych względów nie może być rozbieżności pomiędzy częścią tekstową planu a rysunkiem planu.";

- wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z 17 czerwca 2015 r. sygn. akt II SA/Gd 318/14, w którym Sąd stwierdził, iż: *„Art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Następnie art. 20 ust. 1 tej ustawy wyjaśnia, że część tekstowa planu stanowi treść uchwały, a część graficzna stanowi załącznik do uchwały. Ponadto zgodnie z § 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r., nr 164, poz. 1587) na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego. Do projektu rysunku planu miejscowego dołącza się objaśnienia wszystkich użytych oznaczeń. Z powołanych przepisów wynika, że plan miejscowy składa się z części tekstowej, zawierającej ustalenia planowe oraz z części graficznej (rysunku planu). Rysunek planu jest zaś integralną częścią planu i ma tym samym moc wiążącą. Część graficzna planu jest "uszczegółowieniem" części tekstowej i ustalenia planu muszą być odczytywane łącznie - z uwzględnieniem zarówno części graficznej jak i tekstowej. Z tych też względów nie może być rozbieżności pomiędzy częścią tekstową planu a rysunkiem planu (zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 16 maja 2013 r., sygn. akt IV SA/Po 256/13). Skoro inaczej kształtuje się normatywność części tekstowej, a nieco inaczej - części graficznej rzeczonego planu, będącej jego integralnym elementem a także z uwagi na fakt, że część graficzna stanowi wyjaśnienie (uzupełnienie) części tekstowej, to powstałe w ten sposób nieścisłości mogą uniemożliwić zastosowanie planu w praktyce. Pamiętać bowiem trzeba, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest podstawowym narzędziem planistycznym, za pomocą którego w sposób wiążący ustala się przeznaczenie terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określa sposoby ich zagospodarowania i zabudowy (art. 14 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego (art. 14 ust. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), a jego ustalenia kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości (art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Wiążą one zatem zarówno podmioty władzy, w tym organy administracji publicznej, jak i podmioty pozostające poza strukturą tej władzy, tj. jednostki i ich organizacje (zob. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 2001 r., sygn. akt III RN 203/00, OSNP 2001, nr 20, poz. 606). Dlatego też ewidentna sprzeczność pomiędzy treścią uchwały a jej częścią graficzną narusza zasady sporządzenia planu miejscowego i w konsekwencji powoduje nieważność uchwały rady gminy w całości lub w części (zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 5 listopada 2010 r., sygn. akt II SA/Po 486/10, https://orzecznia.nsa.gov.pl).".*

Ze stanowiska judykatury, w tym m.in. z przytoczonych orzeczeń wynika, że zarówno z przepisów ustawy o p.z.p., jak i poprzednio obowiązującej ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.), rysunek planu miejscowego obowiązywał tylko w takim zakresie, w jakim został on opisany w części tekstowej.

Stanowisko judykatury potwierdza również doktryna:

- Igor Zachariasz *Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Komentarz LEX,* Warszawa 2013 LEX a Wolters Kluwer business, str. 153 teza 2. do art. 15: *„Projekt planu*

miejscowego zawiera część tekstową i graficzną. Zgodnie z poglądem reprezentowanym w orzecznictwie sądów administracyjnych, rysunek planu jako znak graficzny nie może wiązać bezpośrednio, nie spełnia bowiem wymogów normy prawnej związanych z jej klasyczną budową: hipoteza, dyspozycja, sankcja. Rysunek planu w procesie stosowania prawa może być uwzględniony tylko w takim zakresie, w jakim jest "opisany" w tekście planu, ściślej - w jakim tekst planu odsyła do ustaleń planu wyrażonych graficznie na rysunku.";

- Zygmunt Niewiadomski *Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne Komentarz,* Warszawa 2013, Wydawnictwo C.H. Beck, str. 157 teza 2. do art. 15 *„Projekt planu miejscowego a zatem przyszły plan miejscowy, musi zawierać część tekstową i graficzną. (...) Zgodnie z przepisami Proj.PlanZagR projektem planu miejscowego jest projekt tekstu planu miejscowego i projekt rysunku planu miejscowego. Tekst planu miejscowego stanowi treść uchwały rady gminy i jego redakcja przybiera postać przepisów prawnych. Rysunek planu jest załącznikiem graficznym do uchwały w sprawie planu miejscowego. Rysunek planu obowiązuje w takim zakresie, w jakim tekstu planu odsyła do ustaleń planu wyrażonych graficznie na rysunku.".*

Stanowisko doktryny i judykatury, jak również sam przepis art. 15 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p., a także § 2 pkt 4 i § 8 ust. 2 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie pozostawia wątpliwości, iż ustalenia części graficznej wiążą w takim zakresie, w jakim są one opisane w części tekstowej.

Podsumowując, należy wyraźnie podkreślić, że ewidentna sprzeczność pomiędzy treścią uchwały, a jej częścią graficzną narusza w sposób istotny, zasady sporządzenia planu miejscowego i w konsekwencji powoduje nieważność uchwały rady gminy w całości lub w części. W tym przypadku brak powiązania tekstu planu z rysunkiem stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, skutkuje koniecznością stwierdzenia nieważności części tekstowej uchwały, w zakresie ustaleń:

- § 19 ust. 1 pkt 2 lit. a uchwały;
- § 21 ust. 1 pkt 3 lit. d uchwały, odnoszących się do drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem 4aKDL;
- § 22 ust. 1 pkt 3 lit. a uchwały, odnoszących się do drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 1cKDD;
- § 22 ust. 1 pkt 3 lit. f uchwały, odnoszących się do drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 6cKDD;
- § 22 ust. 1 pkt 3 lit. l uchwały;
- § 23 ust. 1 pkt 3 lit. e 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 ich 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 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 i art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p. oraz § 8 ust. 2 zd. 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie konieczności powiązania części tekstowej planu z jego częścią graficzną.

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 wszystkie powyższe okoliczności pod uwagę, organ nadzoru stwierdza nieważność uchwały Nr XLIV/426/18 Rady Miasta Zielonka z 28 lutego 2018 r. *„w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka – w rejonie ul. Poniatowskiego i ul. Ossowskiej - obszar X"*, 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 Sipiera