



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 12 lipca 2017 r.

Poz. 6053

UCHWAŁA NR XXXVI/336/17 RADY MIASTA ZIELONKA

z dnia 29 czerwca 2017 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka – w rejonie bocznicy kolejowej - obszar V

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 2017r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXVIII/299/13 Rady Miasta Zielonka z dnia 24 stycznia 2013 r. zmienionej Uchwałą Nr XXXV/390/13 Rady Miasta Zielonka z dnia 26 września 2013r. zmienioną Uchwałą Nr XXIII/188/16 Rady Miasta Zielonka z dnia 19 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka **Rada Miasta Zielonka** stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Zielonka przyjętego Uchwałą Nr XVII/145/08 Rady Miasta Zielonka z dnia 7 lutego 2008r. uchwała, co następuje:

§ 1.1. Uchwała się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka - w rejonie bocznicy kolejowej oznaczony jako obszar V, 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 środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 10) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 11) sposoby usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych.

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

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Rozdział 1. USTALENIA OGÓLNE

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

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

o charakterze informacyjnym:

a) granica terenów zamkniętych – kolejowych.

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

- 1) **barwach stonowanych** – należy przez to rozumieć kolorystykę w paletcie barw pastelowych, niekontrastowych, harmonizujących z sąsiednimi obiektami budowlanymi i otoczeniem;
- 2) **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 oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

- **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- **KDZ**- teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- **KDPJ** - teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego;
- **TZ** - tereny zamknięte – wojskowe;

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

- 1) ustala się obowiązek lokalizowania zabudowy na działce budowlanej w granicach terenów zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 2) zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki elewacji i pokryć dachowych zabudowy;

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

- 1) ustala się w zakresie ochrony środowiska:

- a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem realizowania inwestycji celu publicznego;
- b) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z dróg i placów utwardzonych do wód powierzchniowych i gruntu;
- c) zakaz 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;
- d) zakaz wprowadzania do ziemi substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
- e) dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy odrębne dla terenów oznaczonych symbolem:
 - **MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - pozostałe tereny wyznaczone w planie nie podlegają ochronie akustycznej.

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

1) ustala się w zakresie systemów komunikacji następujące zasady:

- a) ustala się podstawowy układ komunikacyjny, który stanowią: teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ oraz teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem KDPJ;

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 / 1 lokal mieszkalny powyżej 60 m² powierzchni użytkowej oraz 1,0 miejsca postojowego / 1 lokal mieszkalny do 60 m² powierzchni użytkowej;
- dla obiektów administracji i biur minimum 2,5 miejsca postojowego / 100 m² powierzchni użytkowej;
- dla banków minimum 4,0 miejsca postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej;
- dla handlu i usług minimum 3,0 miejsca postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej;
- dla gastronomii minimum 3,5 miejsca postojowego / 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 na terenie inwestycji;

c) dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych w linach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej oraz publicznego ciągu pieszo-jezdnego 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 sieci 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 drogi publicznej klasy zbiorczej oraz publicznego ciągu pieszo-jezdnego;
- f) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i przeniesienie istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu;
- g) ustala się zachowanie istniejących ujęć wody dla wodociągu miejskiego z dopuszczeniem ich rozbudowy, przebudowy i remontu;
- h) 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 63 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) ustala się 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 drogi publicznej klasy zbiorczej oraz publicznego ciągu pieszo-jezdnego;
- f) 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;

- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenach położonych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej oraz publicznego ciągu pieszo-jezdnego;

- dopuszcza się lokalizowanie obiektów, urządzeń, sieci i przyłączy poza terenem drogi publicznej klasy zbiorczej oraz terenem publicznego ciągu pieszo-jezdnego, jeżeli nie będzie to kolidowało z zabudową i zagospodarowaniem terenu,

- dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i przeniesienie istniejącej sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu;

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;

- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej oraz publicznego ciągu pieszo-jezdnego;

- dopuszcza się lokalizowanie obiektów, urządzeń, sieci i przyłączy poza terenem drogi publicznej klasy zbiorczej oraz terenem publicznego ciągu pieszo-jezdnego, jeżeli nie będzie to kolidowało z zabudową

i zagospodarowaniem terenu,

- dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i przeniesienie istniejącej sieci

i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu;

9) ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:

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

- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenach położonych w liniach rozgraniczających teren drogi publicznej klasy zbiorczej oraz teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego;

- dopuszcza się lokalizowanie obiektów, urządzeń, sieci i przyłączy poza drogą publiczną klasy zbiorczej oraz publicznym ciągiem pieszo-jezdnym, jeżeli nie będzie to kolidowało z zabudową i zagospodarowaniem terenu,

- dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i przeniesienie istniejącej sieci

i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu;

b) dopuszcza się skablowanie istniejących sieci telekomunikacyjnych;

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

§ 8. 1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

2) ustala się parametry działek powstałych w następstwie procedury scalenia

i podziału:

- a) minimalne szerokości frontów działek dla działek w granicach terenów oznaczonych w planie symbolem MW – 20 m;
- b) minimalne powierzchnie działek dla działek w granicach terenów oznaczonych w planie symbolem MW – 1500 m²;

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

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

- 1) w granicach strefy potencjalnego oddziaływania komunikacji kolejowej, od strony linii kolejowej znajdującej się poza granicami planu, obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) w strefie ochronnej terenów kolejowych w odległości mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, dopuszcza się lokalizację inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w strefie ochronnej terenów zamkniętych - wojskowych w odległości mniejszej niż 4 m od granicy terenu zamkniętego, zakazuje się lokalizacji budynków.

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

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

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

- 1) MW – 10%;
- 2) pozostałe tereny – 0,1 %;

Rozdział 2. **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

§ 12. 1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolem **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 wielorodzinnych;
 - b) dopuszcza się budynki gospodarcze i garażowe;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu
- 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;
 - dopuszcza się wykonanie dodatkowo kondygnacji podziemnych;
 - dopuszcza się lokalizację garażu na kondygnacjach podziemnych;
 - b) dachy płaskie kryte papą, membraną lub innymi materiałami bitumicznymi;
 - dopuszcza się 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;
 - 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;
 - 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. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) teren częściowo znajduje się w strefie ochronnej terenów zamkniętych, w granicach której zakazuje się lokalizacji budynków zgodnie z §9 ust.1, pkt. 3);

§ 13. Teren oznaczony w planie symbolem **TZ - tereny zamknięte – wojskowe.**

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

- 1) ustala się przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe: teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
 - b) uzupełniające: zielen 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 drogi publicznej klasy zbiorczej lokalizację wiat przystankowych oraz kiosków o maksymalnej wysokości 3m, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) dopuszcza się w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej lokalizację obiektów małej architektury o maksymalnej wysokości 5m;
- 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej:
- a) **KDZ** – zmienna od 24,5 do 56,0m.

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

- 1) teren częściowo znajduje się w strefie ochronnej terenów zamkniętych, w granicach której zakazuje się lokalizacji budynków zgodnie z §9 ust.1, pkt. 3);

§ 15. 1. Zasady kształtowania zabudowy terenu oznaczonego w planie symbolem

KDPJ:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: ciąg pieszo- jezdny;
 - 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 publicznego ciągu pieszo- jezdnego lokalizację wiat przystankowych oraz kiosków o maksymalnej wysokości 3m, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) dopuszcza się w liniach rozgraniczających teren publicznego ciągu pieszo- jezdnego lokalizację obiektów małej architektury o maksymalnej wysokości 5m;
- 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) **KDPJ** - zmienna od 22,0 do 31,0m.

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

- 1) teren częściowo znajduje się w strefie ochronnej terenów kolejowych w odległości mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego dopuszcza się lokalizację inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren częściowo znajduje się w strefie potencjalnego oddziaływania komunikacji kolejowej od strony linii kolejowej znajdującej się poza granicami planu, dla której obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

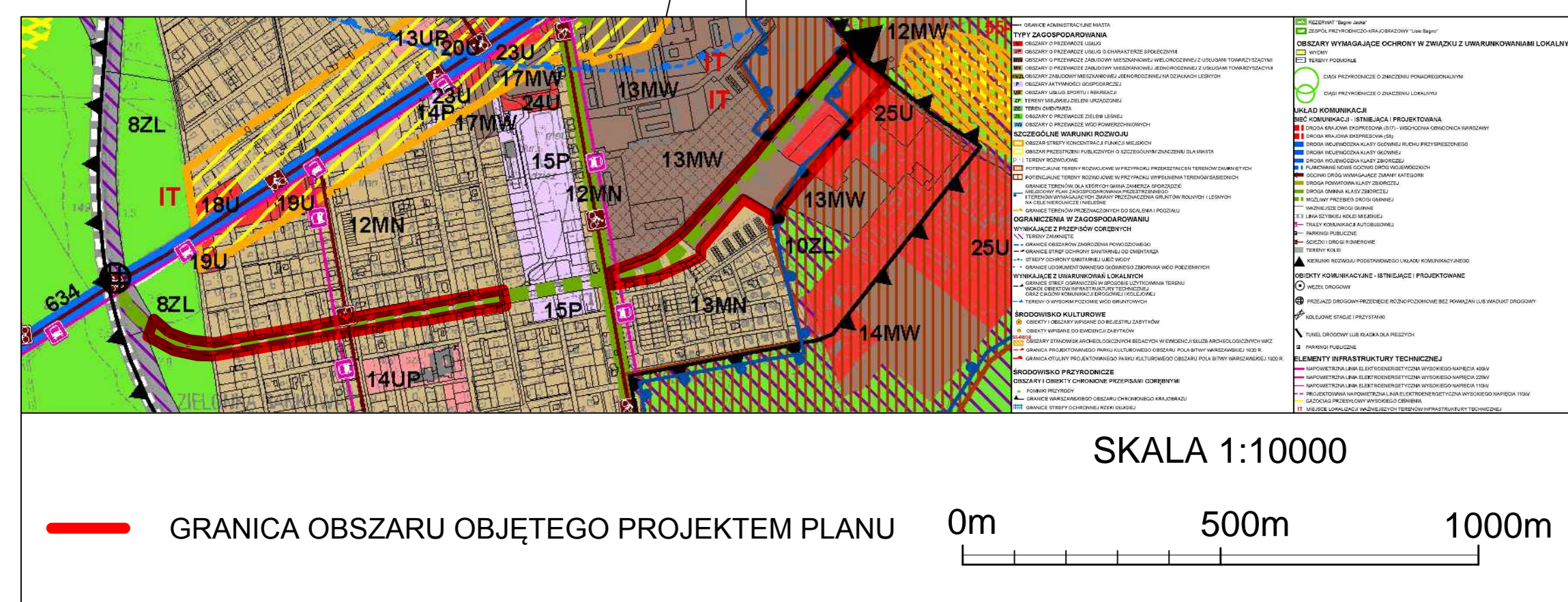
§ 16. Postanowienia końcowe.

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

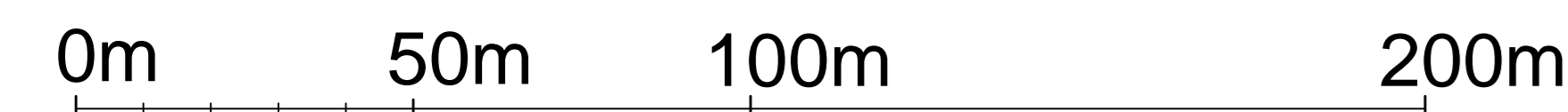
Andrzej Marek Grodzki

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZIELONKA - W REJONIE BOCZNICY KOLEJOWEJ - OBSZAR V



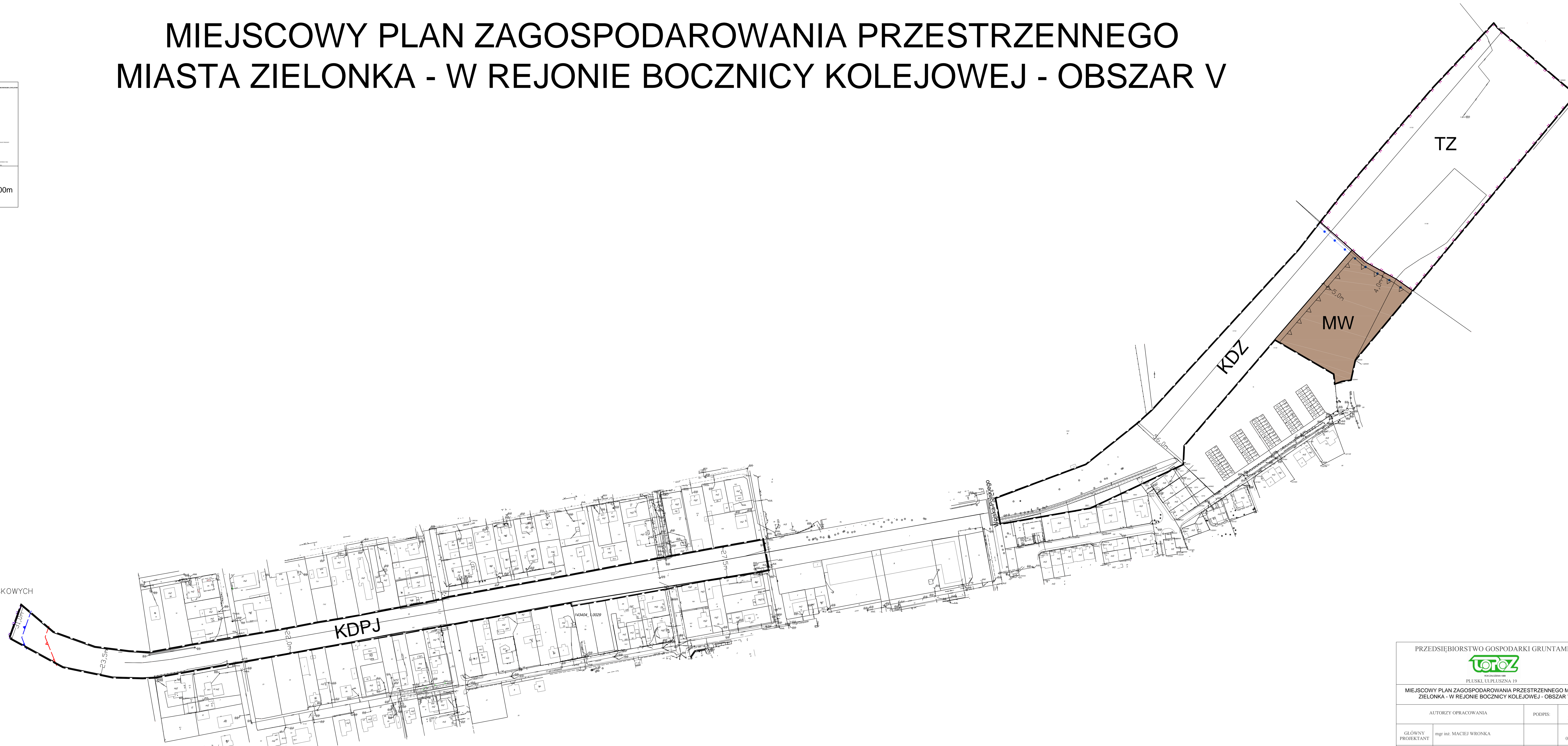
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA ZIELONKA

SKALA 1:1000



USTALENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- TZ TERENY ZAMKNIĘTE-WOJSKOWE
- KDPJ TEREN PUBLICZNEGO CIĄGU PIESZO-JEZDNEGO
- GRANICA TERENÓW ZAMKNIĘTYCH - WOJSKOWYCH
- GRANICA STREFY OCHRONNEJ TERENÓW ZAMKNIĘTYCH - WOJSKOWYCH
- GRANICA STREFY OCHRONNEJ TERENÓW KOLEJOWYCH
- GRANICA STREFY POTENCJALNEGO ZASIĘGU ODDZIAŁYWANIA KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
- WYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI W METRACH
- OZNACZENIA O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM
- GRANICA TERENÓW ZAMKNIĘTYCH - KOLEJOWYCH



PRZEDSIĘBIORSTWO GOSPODARKI GRUNTAMI			
PLUSKI, UL. PLUSZAKA 19			
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZIELONKA - W REJONIE BOCZNICY KOLEJOWEJ - OBSZAR V			
AUTORZY OPRACOWANIA		PODPIS:	SKALA 1:1000
GŁÓWNY PROJEKTANT	mgr inż. MACIEJ WRONKA		DATA: 06.2017 r.
PROJEKTANT	mgr inż. EMILIA GALUSZKA-WRONKA		ZAŁĄCZNIK NR 1

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXXVI/336/17
Rady Miasta Zielonka
z dnia 29.06.2017 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka – w rejonie bocznicy kolejowej - obszar V

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka – w rejonie bocznicy kolejowej - obszar V.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017r. poz. 1073) Rada Miasta Zielonka rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka – w rejonie bocznicy kolejowej - obszar V.

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

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXXVI/336/17
Rady Miasta Zielonka
z dnia 29.06.2017 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka – w rejonie boczniczy kolejowej - obszar V

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 boczniczy kolejowej - obszar V.

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

- 1) budowy drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej w planie symbolem KDZ;
- 2) budowy publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego w planie symbolem KDPJ;
- 3) budowy, modernizacji i utrzymania sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu.

Finansowanie inwestycji dotyczących modernizacji i utrzymania inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej określonych w projekcie miejscowego planu będzie realizowane w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Środki na realizację ww. zadań pokryte będą z budżetu Miasta Zielonka, budżetu państwa oraz środków zewnętrznych Unii Europejskiej.

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.