

Uchwała nr

Rady Miasta Zielonka

z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla terenu szkoły podstawowej przy ul. Staszica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), w związku z uchwałą nr LIX/582/23 Rady Miasta Zielonka z dnia 30 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla terenu szkoły podstawowej przy ul. Staszica, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielonka, zatwierdzonego uchwałą nr XVII/145/08 Rady Miasta Zielonka z dnia 7 lutego 2008 r. zmienionego uchwałą nr LIX/583/2023 Rady Miasta Zielonka z dnia 30 sierpnia 2023 r. uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla terenu szkoły podstawowej przy ul. Staszica, zwany dalej "planem".

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

3. Ponadto załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 2. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

2. W planie nie określa się, ponieważ nie występują się do obszaru planu:

- 1) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 5) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Plan nie zawiera ustaleń w zakresie krajobrazów priorytetowych, ze względu na brak sporządzonego audytu krajobrazowego dla obszaru województwa.

§ 3. 1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego planem.

2. Na rysunku planu wyznacza się tereny o następujących przeznaczeniach:

- 1) teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji: **UE-US**;
- 2) teren drogi publicznej lokalnej: **KDL**;

3) teren drogi publicznej dojazdowej: **KDD**.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowanie wzajemne odległości elementów zagospodarowania w metrach;
- 5) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i cyfrowym.

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są informacyjnymi oznaczeniami planu:

- 1) pomnik przyrody.

§ 4. 1. Ilekroć w planie używa się określeń takich jak:

- 1) "**dach płaski**" należy przez to rozumieć: dach lub stropodach o kącie nachylenia połąci nie więcej niż 12°;
- 2) "**nieprzekraczalna linia zabudowy**" należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię ograniczającą teren na którym dopuszcza się wznoszenie budynków; z wyjątkiem balkonów, okapów, dachów, które mogą być wysunięte do 1,5 m przed tę linię oraz schodów zewnętrznych, podestów, ramp, tarasów zlokalizowanych na poziomie terenu, podjazdów dla niepełnosprawnych;
- 3) "**przeznaczenie terenu**" należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;
- 4) "**teren**" należy przez to rozumieć: fragment obszaru objęty planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym.

2. Pozostałe, niezdefiniowane określenia użyte w ustaleniach niniejszej uchwały należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych lub znaczeniu słownikowym.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne

§ 5. 1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się lokalizowanie nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się zachowanie budynków lub ich części niezgodnych z parametrami i wskaźnikami zabudowy oraz zagospodarowania terenu zapisanymi w ustaleniach planu, z możliwością ich przebudowy w sposób niezwiększający kolizji z pozostałymi ustaleniami planu.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem uzbrojenia terenu;
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże negatywny wpływ oddziaływania na środowisko, z wyjątkiem uzbrojenia terenu;
- 3) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska ustalonych w przepisach odrębnych poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 4) dla terenu **UE-US** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

3. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się parametry działek na terenie **UE-US**:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 3) ustala się kąt położenia granicy działki:
 - a) w zakresie – 70° ÷ 110° w stosunku do pasa drogowego,
 - b) równoległe lub prostopadłe do istniejących granic działek;

- 4) ustalenia pkt 2 nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod drogi publiczne, wewnętrzne, drogi rowerowe, dojścia i dojazdy.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) w zakresie układu drogowo – ulicznego:
 - a) ustala się, że układ dróg publicznych w obszarze objętym planem stanowią wymienione poniżej drogi wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu: **1KDL i 1KDD**,
 - b) ustala się obsługę komunikacyjną istniejącego i projektowanego zagospodarowania terenu z dróg oznaczonych symbolami: **1KDL i 1KDD**;
- 2) w zakresie parkowania nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 30 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych dla usług edukacji,
 - b) 10 miejsc postojowych na 100 użytkowników jednocześnie dla usług sportu i rekreacji,
- 3) ustala się realizację miejsc do parkowania na terenie zabudowy usług edukacji oznaczonym symbolem 1UE-US oraz na terenie drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD – ul. Szkolna;
- 4) ustala się realizację miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:
 - a) nakazuje się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych w sposób niekolidujący z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem tych terenów, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych,
 - c) ustala się maksymalną wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – 30 m,
 - d) dopuszcza się budowę nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) w zakresie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym ustala się jej powiązanie terenami ciągów komunikacyjnych oraz terenami o innych funkcjach w zależności od potrzeb oraz przebiegów istniejących;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej o przekroju minimum \varnothing 110 mm,
 - b) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) ustala się odprowadzenie ścieków do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju minimum \varnothing 200 mm,
 - b) nakazuje się podłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi,
 - c) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych do ziemi,
 - d) w przypadku powstania ścieków niespełniających standardów, dopuszcza się ich odprowadzanie do kanalizacji sanitarnej bądź ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnym inwestora, poprzez odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do ziemi lub inne wykorzystanie np. oczka wodne, zbiorniki retencyjne itp.,
 - b) nakazuje się neutralizowanie substancji ropopochodnych i chemicznych z powierzchni utwardzonych przed odprowadzeniem do ziemi,
 - c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację stacji transformatorowych oraz sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia,
 - c) dopuszcza się wytwarzanie energii z instalacji odnawialnych źródeł energii z urządzeń technicznych zamontowanych na budynkach, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - d) dopuszcza się wytwarzanie energii z instalacji odnawialnych źródeł energii z urządzeń niezamontowanych na budynkach o mocy zainstalowanej do 500 kW na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- a) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej o przekroju minimum \varnothing 32 mm,
 - b) dopuszcza się budowę i użytkowanie indywidualnego źródła zaopatrzenia w gaz do czasu objęcia działki budowlanej siecią gazową;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
- a) ustala się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie instalacji odnawialnych źródeł energii z urządzeń technicznych zamontowanych na budynkach, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) dopuszcza się wykorzystanie instalacji odnawialnych źródeł energii z urządzeń niezamontowanych na budynkach o mocy zainstalowanej do 500 kW na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacji: ustala się objęcie obszaru planu dostępem do sieci telekomunikacyjnych poprzez infrastrukturę telekomunikacyjną;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) nakazuje się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,
 - b) nakazuje się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg publicznych,
 - c) nakazuje się gromadzenie i segregację odpadów wyłącznie na obszarze działek własnych.
- 6. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.**

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§ 6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UE-US ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenów:** teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu,
 - b) ustala się nadziemną intensywność zabudowy:
 - minimalną: 0,35 powierzchni działki budowlanej,
 - maksymalną: 3,0 powierzchni działki budowlanej,
 - c) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne – 18 m,
 - f) ustala się stosowanie dachów jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 12° - 45° ,
 - g) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
 - h) dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej geometrii;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** na terenie znajdują się dwa pomniki przyrody – dąb szypułkowy i lipa drobnolistna uznane na podstawie rozporządzenie Nr 4 Wojewody Mazowieckiego z dnia 2.02.2004 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dn. 17.02.2004 r. Nr 32 poz. 981), którego ochrona odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** droga publiczna lokalnej;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu;
- 3) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
 - a) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym drogi od strony północnej i południowej z dalszym ciągiem drogi publicznej,
 - b) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, część drogi zlokalizowana jest poza obszarem planu.

§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** droga publiczna dojazdowej;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu;
- 3) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
 - a) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym drogi od strony zachodniej i wschodniej z dalszym ciągiem drogi publicznej,
 - b) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, część drogi zlokalizowana jest poza obszarem planu.

**Rozdział 4
Przepisy końcowe**

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Zielonka.

§ 10. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.