PROJEKT

Uchwala Nr …….
Rady Miasta Zielonka
z dnia ……

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zielonka dla działek położonych przy ul. 111 Eskadry Myśliwskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 i art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) w związku z uchwałą nr XXI/179/20 Rady Miasta Zielonka z dnia 14 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla działek położonych przy ul. 111 Eskadry Myśliwskiej, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka, przyjętego Uchwałą Nr XVII/145/08 Rady Miasta Zielonka z dnia 7 lutego 2008 r., Rada Miasta Zielonka uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla działek położonych przy ul. 111 Eskadry Myśliwskiej, zwany dalej "planem".
2. Plan obejmuje obszar, który stanowi działki o numerach ewidencyjnych 279/1 i 279/2 obręb 5-60-02 w gminie Zielonka.
3. Integralną częścią uchwały jest załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000.
4. 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 ładu przestrzennego;
   3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, 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;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

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.

9) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

1) zasad kształtowania krajobrazu;

2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3.

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

2. Na rysunku planu wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu - teren zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczony symbolem P.

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

1) granica obszaru objętego planem;

2) linia rozgraniczająca teren inwestycji o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) zwymiarowanie wzajemne odległości elementów zagospodarowania;

5) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym;

6) strefa zieleni.

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

1) granica obszaru Specjalnej Ochrony Siedliska Natura 2000 „Poligon Rembertów”;

2) granica terenu zamkniętego,

3) granica strefy ochronnej terenu zamkniętego.

§ 4.

1. Ilekroć w planie używa się określeń takich jak:

1) **„dach płaski”** należy przez to rozumieć: dach lub stropodach o kącie nachylenia połaci nie więcej niż 12^0;

2) **"nieprzekraczalna linia zabudowy"** należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię ograniczającą teren na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;

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 odpowiednim symbolem literowym;

5) **"udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej"** należy przez to rozumieć: wyrażoną w procentach powierzchnię terenu biologiczne czynnego do powierzchni działki budowlanej;

6) **"usługi nieuciążliwe"** należy przez to rozumieć: działalność, która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, która nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

7) „**strefie zieleni”** – należy przez to rozumieć strefę zagospodarowaną zielenią niską i zielenią wysoką, wyznaczoną w planie, poprzez pozostawienie zieleni naturalnej (zieleni niskiej i wysokiej) oraz nasadzenia zieleni wysokiej.

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

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) nakazuje się lokalizowanie nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

2) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

3) dopuszcza się mniejsze powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych niż określona w ustaleniach szczegółowych, pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;

4) ustala się pokrycie i kolorystykę dachów:

a) materiał pokrycia dachowego – membrana PVC, blacha, dachówka bądź papa bitumiczna,

b) kolorystyka dachów: odcienie grafitu, szarości, brązu, zieleni;

5) ustala się kolorystykę elewacji budynków: kolor biały oraz odcienie kolorów: szarego, zielonego,

6) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w elewacjach budynków, z wyjątkiem kolorów zgodnych ze standardami kolorystycznymi przyjętymi w znakach firmowych inwestora.

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

1) ustala się obowiązek realizacji strefy zieleni o szerokości min.12 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem infrastruktury technicznej,

3) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska ustalonych w przepisach odrębnych poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;

4) zakazuje się lokalizacji zakładów zaliczanych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych w zakresie ochrony środowiska,

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:

a) minimalna powierzchnia działki – 5000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 50 m;

3) ustala się kąt położenia granicy działki:

a) w zakresie – $70^0 \div 110^0$ w stosunku do pasa drogowego,

b) równolegle lub prostopadle 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 szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) zakazuje się lokalizowania usług związanych z gospodarką odpadami ich magazynowaniem, spalaniem i recyklingiem.

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

1) w zakresie układu drogowo – ulicznego ustala się powiązanie terenu z zewnętrznym układem drogowym poprzez ulicę 111 Eskadry Myśliwskiej zlokalizowaną po południowej stronie opracowania;

2) w zakresie parkowania nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania w ilości nie mniejszej niż:

a) 25 miejsc postojowych na 1000 m^2 użytkowej powierzchni biurowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy,

b) 35 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych dla obiektów produkcyjnych,

c) 2 miejsca postojowe na 1000 m^2 powierzchni użytkowej obiektów magazynowych i składowych,

d) 1 miejsce postojowe na 30 m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;

3) ustala się realizację miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w formie:

a) wydzielonych miejsc na powierzchni terenu,

b) garaży wbudowanych w bryłę budynków,

c) garaży wolnostojących;

5) ustala się minimalną szerokość dojazdu do nowo wydzielanych działek na 10 m.

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

1) w zakresie rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

a) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenie P,

b) ustala się maksymalną wysokość budowli i urządzeń infrastruktury technicznej – 50 m,

c) dopuszcza się budowę nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

d) 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) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej o przekroju minimum Ø 40 mm,

b) dopuszcza się realizację własnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w zakresie odprowadzania ścieków:

a) ustala się odprowadzenie ścieków do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju minimum Ø 50 mm,

b) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych, oczyszczalni indywidualnych, wyłącznie w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi,

c) ustala się odprowadzenie ścieków przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej po ich oczyszczeniu do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi; w przypadku braku takiej możliwości ścieki przemysłowe należy gromadzić w szczelnych zbiornikach bezodpływowych

d) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych do gruntu,

e) w przypadku powstania ścieków innych niż bytowe niespełniających standardów, nakazuje się ich podczyszczenie przed wprowadzeniem do gruntu;

4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo, do studni chłonnych, zbiorników powierzchniowych lub podziemnych po ich podczyszczeniu na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną 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 elektrycznej w urządzeniach kogeneracyjnych oraz w ogniwach fotowoltaicznych o mocy do 100 kW na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej o przekroju minimum Ø 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 cieplną ustala się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, w tym odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem urządzeń wiatrowych;

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.

7. 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, na: 10% - słownie: dziesięć procent.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 6.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem P ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowa produkcyjna;

b) składy i magazyny;

c) zabudowa usług nieuciążliwych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) ustala się lokalizację zabudowy służącej obronności lub bezpieczeństwa państwa,

b) dopuszcza się lokalizowanie:

- budynków garażowych,

- obiektów małej architektury,

- uzbrojenia terenu,

c) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimalny – 0,01,

- maksymalny – 1,0,

d) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 30 % powierzchni działki,

e) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 % powierzchni działki budowlanej,

f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- dla budynków usługowych i garażowych – 15 m,

- dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów – 20 m,

g) ustala się stosowanie dachów płaskich,

h) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 12^0 - 45^0,

i) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 5000 m^2;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) teren w całości znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOCHK), w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;

b) teren częściowo znajduje się w granicach obszaru Specjalnej Ochrony Siedliska Natura 2000 „Poligon Rembertów”, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren częściowo znajduje się w granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 7.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Zielonka.

§ 8.

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