

- Stosownej treści ogłoszeniami i obwieszczeniami z dnia 08.10.2009r. (umieszczonymi na tablicach ogłoszeń, na stronie internetowej UMZ i w gazecie z dnia 11.10.09.) ogłoszono o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (w dniach od 19.10.2009r. do 09.11.2009r.) z informacją o terminie dyskusji publicznej oraz o sposobie, miejscu i terminie składania uwag do projektu planu jak również do prognozy oddziaływania na środowisko.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 09.11.2009r. w Urzędzie Miasta Zielonka o godz. 16<sup>00</sup>.

Do wyłożonego projektu planu jak również do prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły żadne uwagi.

4) Wyniki postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko

Nie przewiduje się transgranicznego oddziaływania skutków realizacji planu na środowisko, co wykażała prognoza.

5) Propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu

W prognozie wskazano, że w przypadku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego istnieje określona ustawowo procedura pozwalająca przeanalizować i ocenić skutki jego realizacji. Analiza skutków realizacji planu wykonywana będzie w ramach oceny aktualności studium i planów miejscowych przez Burmistrza Miasta Zielonka, co najmniej raz w czasie trwania kadencji rady, zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717).

Burmistrz:  
*Adam Łossan*

## 1042

### UCHWAŁA Nr XLIII/410/10

### RADY MIASTA ZIELONKA

z dnia 25 stycznia 2010 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zielonka dla działek nr ew. 12 i 13 z obrębu 4-90-01 położonych przy ul. Dąbrowskiego i Piłsudskiego.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XX/180/08 Rady Miasta Zielonka z dnia 24 kwietnia 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zielonka dla działek nr ew. 12 i 13 z obr. 4-90-01 położonych przy ul. Dąbrowskiego i Piłsudskiego, Rada Miasta Zielonka stwierdzając, że niniejsza uchwała jest zgodna z ustaleniami 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:

#### Rozdział 1 Przepisy ogólne

##### § 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka dla działek nr ew. 12 i 13 z obrębu 4-90-01, położonych przy ul. Dąbrowskiego i ul. Piłsudskiego, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar dwóch działek ewidencyjnych o nr 12 i 13 z obrębu 4-90-01, o łącznej powierzchni 1963m<sup>2</sup>.
3. Granice obszaru objętego planem wyznaczono na rysunku planu, sporządzonym na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącym integralną część planu i oznaczonym jako załącznik nr 1 do uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2.

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
  - 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasad ochrony środowiska i przyrody;
  - 4) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
  - 5) zasad i warunków łączenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
  - 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
  - 8) zasad obsługi komunikacyjnej terenu oraz wskaźników zaspokojenia potrzeb parkingowych,
  - 9) stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.
2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:
  - 1) zasad ochrony krajobrazu kulturowego; dziedzictwa kulturowego i zabytków;
  - 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
  - 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów zagrożonych osuwaniem mas ziemnych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi; granic terenów górniczych.

§ 3.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania;

- 3) przeznaczenie terenu – określone symbolem literowym i numerem;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.
2. Pozostałe oznaczenia nie wymienione w ust. 1 są oznaczeniami informacyjnymi lub wskazującymi stan prawny wynikający z przepisów odrębnych.

§ 4.

Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, dla których określono warunki ich dopuszczenia;
- 4) wskaźniku maksymalnej intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wartość stosunku sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie, do powierzchni ogólnej terenu;
- 5) powierzchni całkowitej budynku - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji budynku, mierzoną na poziomie posadzki po zewnętrznym obrysie ścian budynku;
- 6) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć część terenu na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, pokryta trwałą roślinnością, w stosunku do powierzchni ogólnej terenu, określoną w %;
- 7) maksymalnej powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć łączną nieprzekraczalną sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie, liczoną po zewnętrznym obrysie budynków na poziomie parteru w stosunku do powierzchni ogólnej terenu, określoną w %;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną granicę

usytuowania ściany budynku od linii rozgraniczającej ulic wskazanych na rysunku planu, z pominięciem balkonów, wykusy wysuniętych poza obrys budynku mniej niż 1,0m oraz elementów wejść do budynku (schody, podest, pochylnia dla niepełnosprawnych, daszek);

- 9) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wysokość budynku, mierzoną od poziomu naturalnego terenu przy najniższym położonym wejściu do pierwszej kondygnacji naziemnej budynku do najwyższej położonej krawędzi lub najwyższego punktu stropodachu, dachu lub innego przekrycia, przy czym do wysokości budynku nie wlicza się wystających ponad przekrycie budynku elementów technicznego wyposażenia, takich jak czerpnie i wyrzutnie wentylacyjne, kominy, anteny itp.;
- 10) obiekcie reklamowym – należy przez to rozumieć obiekt składający się z konstrukcji nośnej oraz urządzenia reklamowego takiego jak tablica, neon lub symbol przestrzenny, którego funkcją jest prezentacja reklam;
- 11) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienionych w podstawie prawnej uchwały wraz z aktami wykonawczymi;
- 12) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi spełniające wymogi sanitarne i standardy emisyjne właściwe dla podstawowego przeznaczenia danego terenu lub obiektu, nie wymagające przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, określonego w obowiązujących przepisach odrębnych;
- 13) miejscach parkingowych - należy przez to rozumieć miejsca parkingowe urządzone w poziomie terenu lub stanowiska w garażach.

#### § 5.

1. Ustala się przeznaczenie następujących terenów:
  - 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi, oznaczony symbolem przeznaczania 1MN-U;
  - 2) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem przeznaczania 1KDL.
2. Ustala się, że teren oznaczony symbolem 1KDL przeznaczony jest do realizacji celów publicznych.

## Rozdział 2 Ustalenia dla terenów

### § 6.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN-U, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa – usługi gastronomii i usługi hotelowe,
  - b) uzupełniające: wbudowane w obiekty o funkcji podstawowej -usługi nieuciążliwe, w tym handel;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, jej przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i wymianę, pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy,
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku usługowego wolnostojącego, jego przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz wymianę na warunkach określonych w planie,
  - c) na terenie dopuszcza się lokalizację tylko jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego oraz jednego budynku usługowego wolnostojącego usytuowanego od strony ul. Piłsudskiego,
  - d) dopuszcza się realizację lokali mieszkalnych w budynku usługowym, pod warunkiem ich lokalizacji poza poziomem parteru oraz spełnienia zasady, aby łączna powierzchnia lokali mieszkalnych w budynku nie przekroczyła 20% powierzchni całkowitej budynku,
  - e) zakazuje się lokalizacji domów opieki społecznej, usług oświaty i wychowania,
  - f) nakazuje się umieszczenie funkcji garażowej, gospodarczej i technicznej w ramach kubatury budynku mieszkalnego i usługowego,
  - g) dopuszcza się umieszczanie tablic i obiektów reklamowych w obrębie działki, pod warunkiem:
    - utrzymania łącznej powierzchni reklamowej nie przekraczającej 6m<sup>2</sup>,

- umieszczania tablic i obiektów reklamowych na elewacji budynku usługowego do maksymalnej wysokości pierwszej kondygnacji budynku,
  - budowy jednego wolnostojącego obiektu reklamowego o maksymalnej wysokości do 5m zlokalizowanego od strony ul. Piłsudskiego,
- h) ustala się zasady realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych:
- nakazuje się realizację ogrodzeń o jednolitym wyglądzie i wysokości dla terenu inwestycji,
  - nakazuje się budowę nowych ogrodzeń w linii rozgraniczającej tereny z terenami dróg publicznych, z możliwością wycofania ogrodzeń w głąb terenu,
  - wysokość ogrodzeń nie może przekraczać 1.8m od poziomu terenu,
  - nakazuje się utrzymanie co najmniej 50% powierzchni ażurowej w stosunku do powierzchni całkowitej ogrodzenia,
  - dopuszcza się stosowanie elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek,
  - dopuszcza się od strony ul. Piłsudskiego realizację pełnego ogrodzenia tłumiącego hałas, wykonanego z elementów drewnianych lub murowanego wykończonego kamieniem, cegłą licową lub tynkiem szlachetnym;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody:
- a) ustala się, że powierzchnia biologicznie czynna nie może być niższa niż 30% powierzchni terenu,
  - b) ustala się przyporządkowanie terenu pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, o którym mowa w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, jako terenu przeznaczonego „pod zabudowę mieszkaniowo-usługową”,
  - c) w przypadku wycinki drzew lub krzewów nakazuje się uzupełnianie zieleni nowymi nasadzeniami, nakazuje się wymianę drzew chorych i zamierających lub stwarzających zagrożenie dla ludzi i mienia na nowe,
  - d) nakazuje się podłączenie każdego budynku mieszkalnego i usługowego do sieci miejskich – wodociągowej i kanalizacyjnej,
  - e) ustala się ogrzewanie budynków z lokalnych źródeł ciepła zasilanych: gazem, olejem opalowym lekkim o zawartości siarki do 0,3%, elektrycznością, energią odnawialną lub innym paliwem ekologicznym,
  - f) dopuszcza się lokalizację jedynie usług nieuciążliwych,
  - g) zakazuje się lokalizacji funkcji przemysłowej, hurtowni, zakładów obsługi i napraw samochodów, stacji benzynowych,
  - h) nakazuje się wprowadzenie segregacji odpadów i surowców wtórnych oraz nakaz gromadzenia i usuwania odpadów niebezpiecznych wyselekcjonowanych z odpadów komunalnych, zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami oraz przepisami szczególnymi;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:
    - 5m od linii rozgraniczającej ulicy Dąbrowskiego 1KDL,
    - 10m od ul. J. Piłsudskiego (droga wojewódzka nr 631 poza granicami planu),
  - b) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,2,
  - c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy - do 60% powierzchni terenu,
  - d) ustala się maksymalną wysokość budynków - 12m i nie więcej niż 3 kondygnacje naziemne (w tym poddasze użytkowe),
  - e) nakazuje się kształtowanie dachów budynków jako symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,
  - f) nakazuje się stosowanie do pokrycia dachów materiałów ceramicznych lub ich imitacji w kolorze czerwonym, czerwono-brązowym, brązowym lub odcieniach szarości,
  - g) nakazuje się stosowanie do wykończenia elewacji tynków w kolorze białym, kremowym lub jasnopopielatym, z dopuszczeniem stosowania okładzin z kamienia, cegły lub drewna; obowiązuje zakaz stosowania „sidingu”, blachy (również falistej i trapezowej);

5) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:

dopuszcza się możliwość łączenia działek i ich wtórny podział na działki budowlane, przy zachowaniu:

- minimalnej powierzchni - 800m<sup>2</sup>,
- minimalnej szerokości frontu działki - 18 m,
- kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie od 70 do 90°;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) nakazuje się stosowanie technicznych zabezpieczeń ograniczających uciążliwość akustyczną i zapewniających w pomieszczeniach odpowiednie standardy akustyczne - w nowej zabudowie oraz rozbudowywanym obiekcie usługowym przeznaczonym na stały pobyt ludzi, położonych w zasięgu oddziaływania hałasowego ul. Piłsudskiego,
- b) dopuszcza się od strony ul. Piłsudskiego realizację pełnych ogrodzeń tłumiących hałas,
- c) nakazuje się lokalizację wejść do lokali usługowych od strony ulicy oraz udostępnienie usług dla niepełnosprawnych;

7) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu inwestycji przez istniejące zjazdy bramowe od ul. Dąbrowskiego 1KDL i ul. Piłsudskiego (ulica KDGP poza granicami planu), nie dopuszcza się nowych zjazdów od strony ul. Piłsudskiego,
- b) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych na terenie w liczbie minimum:
  - 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny o pow. użytkowej do 60m<sup>2</sup>,
  - 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny o pow. użytkowej ponad 60m<sup>2</sup>,
  - 35 miejsc na 100 miejsc konsumpcyjnych dla gastronomii,
  - 35 miejsc postojowych/100 łóżek dla hoteli,
  - 3 miejsca na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla handlu i usług,
- c) przyjmuje się, że obsługa terenu odbywać się będzie poprzez:
  - lokalną ul. H. Dąbrowskiego 1KDL, powiązaną bezpośrednio z ulicami zbiorczymi tj. ul. Powstańców i ul. Długą, peł-

niącymi funkcje ponadlokalne w stosunku do obszaru objętego planem,

- ul. J. Piłsudskiego (poza granicami planu) klasy głównej ruchu przyspieszonego KDGP, droga wojewódzka nr 631, po przebudowie ulicy w oparciu o jezdnię serwisową w jej liniach rozgraniczających;

8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: dopuszcza się dotychczasowe wykorzystanie terenu.

§ 7.

Dla terenu drogi publicznej o klasie lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia 1KDL, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: komunikacja drogowa – poszerzenie ul. Dąbrowskiego - droga klasy lokalnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dopuszcza się realizację nowych zjazdów za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
  - b) zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody:
  - a) nakazuje się utrzymanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń i uciążliwości, określonych w przepisach odrębnych,
  - b) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych docelowo do gminnej sieci kanalizacji deszczowej;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się północno-zachodnią linię rozgraniczającą ul. Dąbrowskiego 1KDL,
  - b) ustala się realizację elementów wyposażenia ulicy takich jak: chodnik, zieleń, trawniki, oświetlenie itp.,
  - c) dopuszcza się lokalizację elementów organizacji ruchu w tym ścieżki rowerowej,
  - d) ustala się lokalizowanie sieci infrastruktury miejskiej w liniach rozgraniczających ulicy;
- 5) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości: obowiązuje podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi.

Rozdział 3

**Ustalenia dla infrastruktury technicznej**

§ 8.

Ustala się następujące zasady uzbrojenia terenu objętego planem w infrastrukturę techniczną:

- 1) ustala się obsługę projektowanej zabudowy z istniejących i projektowanych miejskich systemów infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się zachowanie i rozbudowę sieci miejskich;
- 3) ustala się prowadzenie przewodów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczającymi ulicy;
- 4) w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg publicznych, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ulicy, przez teren przeznaczony na inne cele, po zawarciu odpowiedniej umowy pomiędzy inwestorem a właścicielem terenu.

§ 9.

W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się następujące zasady:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę na cele użytkowe i przeciwpożarowe;
- 3) ustala się zasilanie w wodę z miejskiego ujęcia wody poprzez istniejący wodociąg w ul. Dąbrowskiego;
- 4) zakazuje się czerpania wody z ujęć własnych lokalizowanych na terenie inwestycji z uwagi na położenie terenu w strefie 150m od czynnego cmentarza.

§ 10.

W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych, ustala się następujące zasady:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków z istniejącej i projektowanej zabudowy do systemu miejskiej kanalizacji sanitarnej;
- 2) ustala się zachowanie istniejącego układu przewodów sieci kanalizacyjnej z możliwością jej przebudowy i rozbudowy;
- 3) nakazuje się podłączenie budynku usługowego i mieszkalnego do miejskiej sieci kanalizacyjnej w ul. Dąbrowskiego.

§ 11.

W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się następujące zasady:

- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dachów i wewnętrznych dróg na posesji poprzez indywidualne rozwiązania umożliwiające jej zagospodarowanie w granicach terenu inwestycji;
- 2) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z ul. Dąbrowskiego poprzez system krytej kanalizacji do odbiornika;
- 3) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenu inwestycji do systemu kanalizacji deszczowej w ulicy na warunkach uzgodnionych z gestorem sieci oraz z uwzględnieniem obowiązujących przepisów dotyczących wprowadzania ścieków do kanalizacji;
- 4) nakazuje się podczyszczanie wód opadowych i roztopowych z ulicy, parkingów i placów manewrowych, w podziemnych osadnikach i separatorach produktów ropopochodnych;
- 5) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych na grunty sąsiednie i nakazuje się kształtowanie na działkach powierzchni terenu w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed sływem tych wód.

§ 12.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie budynków z lokalnych źródeł ciepła zasilanych: gazem, olejem opałowym lekkim o zawartości siarki do 0,3%, energią elektryczną, energią odnawialną lub innym paliwem ekologicznym.

§ 13.

W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się następujące zasady:

- 1) ustala się pokrycie w 100% zapotrzebowania na gaz do celów komunalnych, przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz ewentualnie ogrzewania dla projektowanej zabudowy;
- 2) ustala się zasilanie z ogólnomiejscowej sieci gazowej średniego ciśnienia ze stacji redukcyjno-pomiarowej, w oparciu o istniejące przewody gazowe średniego ciśnienia;
- 3) ustala się rozbudowę sieci gazowej zgodnie z przepisami szczególnymi i na warunkach określonych przez operatora sieci;
- 4) nakazuje się doprowadzenie gazu do poszczególnych budynków poprzez realizację zewnętrznej sieci gazowej i szafek gazowych

zgodnie z przepisami szczególnymi oraz w uzgodnieniu z zarządzającym siecią gazową.

§ 14.

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się następujące zasady:

- 1) ustala się pełne pokrycie potrzeb wywołanych tradycyjnym użytkowaniem energii elektrycznej w zabudowie (oświetlenie, zasilanie sprzętu i urządzeń) oraz częściowe pokrycie potrzeb w zakresie ogrzewania pomieszczeń;
- 2) ustala się rozbudowę sieci elektroenergetycznej o nowe linie kablowe oraz stacje transformatorowe wewnątrzowe 15/04 kV;
- 3) dopuszcza się zachowanie i rozbudowę istniejących linii elektroenergetycznych napowietrzonych i stacji transformatorowych SN/nN;
- 4) przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz rozbudowy i przebudowy sieci i urządzeń elektroenergetycznych powstałe w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, odbywać się będą w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach odrębnych.

§ 15.

W zakresie telekomunikacji ustala się następujące zasady:

- 1) ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne;
- 2) ustala się prowadzenie łączy telefonicznych w uzgodnieniu i według warunków określonych przez zarządzającego lub właściciela sieci i urządzeń;
- 3) ustala się utrzymanie i rozbudowę sieci kablowej na terenach komunikacji;
- 4) zakazuje się realizacji wież i masztów służących realizacji stacji bazowych telefonii komórkowej.

§ 16.

Ustala się następujące zasady gospodarowania odpadami:

- 1) nakazuje się usuwanie odpadów w ramach zorganizowanego i o powszechnej dostępności komunalnego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych;
- 2) ustala się zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz z Regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie.

Rozdział 4  
**Przepisy końcowe**

§ 17.

Ustala się dla terenów objętych ustaleniami planu stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu w wysokości:

- 1) 15% dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczania 1MN-U;
- 2) 0% dla terenu 1KDL.

§ 18.

Na obszarze objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Zielonka zatwierdzony uchwałą Rady Miasta Zielonka: nr XVII/168/04 z dnia 17 lutego 2004r. (Dz. Urz. Woj. Mazow. Nr 45 z dnia 3.03.2004r. poz. 1275 z późn. zm.).

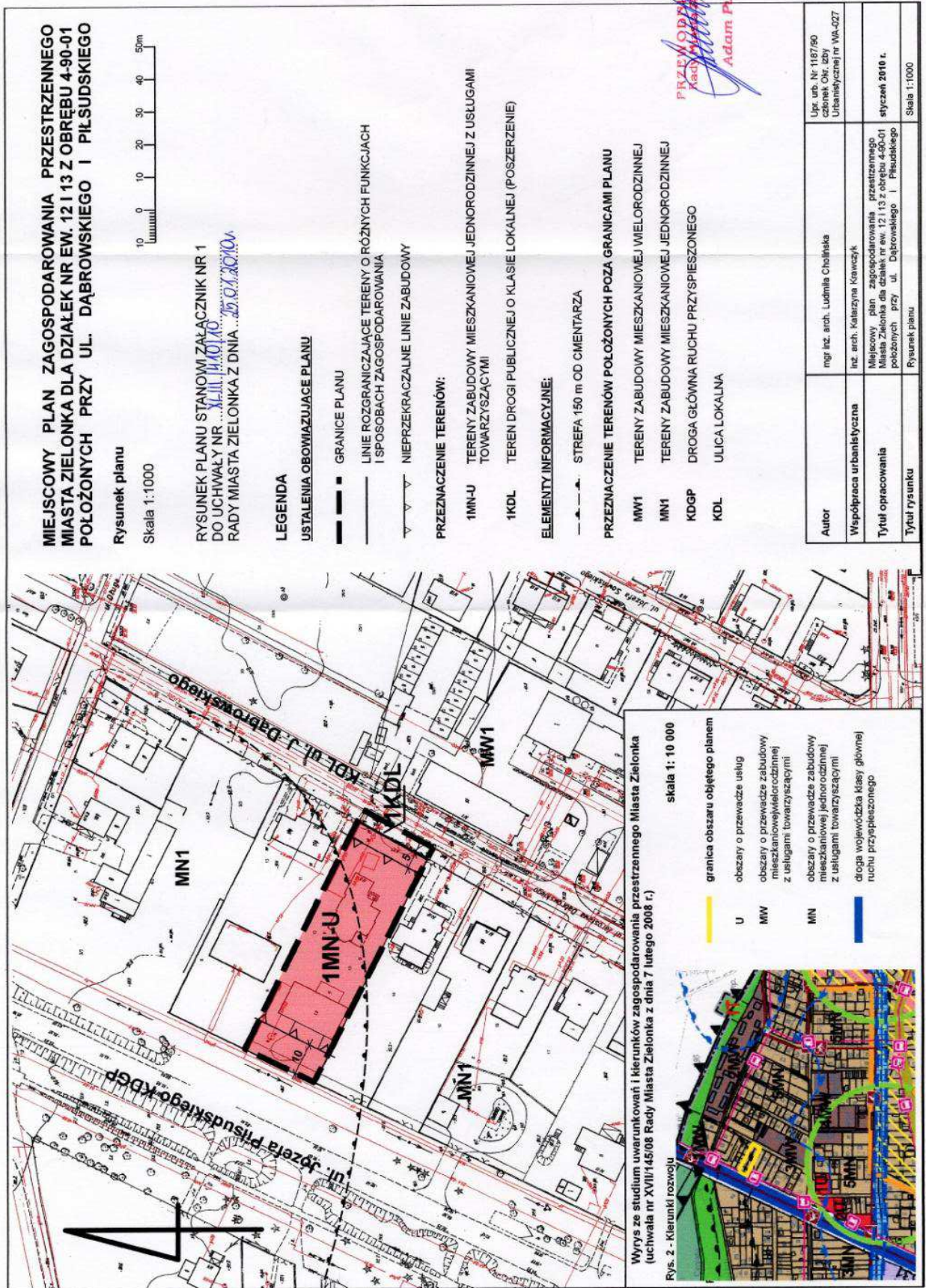
§ 19.

Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Zielonka.

§ 20.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miasta Zielonka:  
*Adam Pulit*





Załącznik nr 2  
do uchwały nr XLIII/410/10  
Rady Miasta Zielonka  
z dnia 25 stycznia 2010r.

Rada Miasta Zielonka rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu  
„Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zielonka dla działek nr ew. 12 i 13  
z obrębu 4-90-01 położonych przy ul. Dąbrowskiego i Piłsudskiego” w następujący sposób:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i 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 Zielonka		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	20.11.2009r.	Jacek Pliszek Zielonka, ul. Dąbrowskiego 12 (+3 osoby podpisy nieczytelne)	1) niezgodność stanu zainwestowania działki z ustaleniami obecnie obowiązującego planu i projektem mpzp dla działek nr 12 i 13 z obrębu 4-90-01 – dotyczy powierzchni biologicznie czynnej na terenie objętym wyłożonym projektem planu miejscowego oraz zainwestowania terenu zlokalizowanego w liniach rozgraniczających ul. Piłsudskiego 2) negatywny wpływ planowanej rozbudowy budynku usługowego na zabudowę na działkach sąsiednich oraz dalsze zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej na terenie spowodowane m.in. lokalizacją niezbędnych nowych miejsc parkingowych; spadek wartości działek sąsiadujących z terenem projektu planu 3) usytuowanie budynku w odległości 120 cm od granicy działki i zewnętrznych urządzeń klimatyzacyjnych w odległości m.in. 70 cm od rekreacyjnej części ogrodu uciążliwość prowadzonej działalności (hałasowa, zapachowa m.in.).	obszar planu i tereny przyległe	przeznaczenie terenu: podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa – usługi gastronomii i usługi hotelowe, uzupełniające: wbudowane w obiekty o funkcji podstawowej –usługi nieuciążliwe, w tym handel;		+			Zgłaszający uwagi powołują się na nieobowiązującą ustawę o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994r. - nowe propozycje ustaleń, zawarte w projekcie planu, zostały dostosowane do istniejącego stanu zagospodarowania na działkach: zwiększono intensywność zabudowy z 0,85 do 1,2 i zmniejszono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej z 60% do 30%, utrzymując maksymalną wysokość 3 kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym - teren położony w liniach rozgraniczających ul. Piłsudskiego nie jest objęty proj. planu - proj. planu dopuszcza realizację jedynie usług nieuciążliwych, a na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę sprawdzana jest zgodność z z ustaleniami planu oraz innymi przepisami szczególnymi (m.in. usytuowanie budynku)

Przewodniczący Rady Miasta Zielonka:  
*Adam Pulit*

Załącznik nr 3  
do uchwały nr XLIII/410/10  
Rady Miasta Zielonka  
z dnia 25 stycznia 2010r.

Rada Miasta Zielonka rozstrzyga o sposobie realizacji, zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Zielonka dla działek nr ew. 12 i 13 z obrębu 4-90-01 położonych przy ul. Dąbrowskiego i Piłsudskiego”, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych w następujący sposób:

Lp.	Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej	Sposób realizacji			Zasady finansowania	
		Forma: 1 – zadania krótkookresowe 2 – zadania wieloletnie	Podstawa prawna	Odpowiedzialni za realizację i współpracujący: 1- burmistrz, 2 - pracownik urzędu wg właściwości 3- inne	Prognozowane źródła finansowania: 1 - dochody własne, 2 - dotacje, 3 - kredyty, pożyczki komercyjne, 4 - kredyty, pożyczki preferencyjne, 5 - środki UE, 6 - nadwyżki budżetu z lat poprzednich, 7 - inne	Uczestniczący w finansowaniu zadania: 1 - Gmina Zielonka
1.	Drogi publiczne Wykup terenu położonego w liniach rozgraniczających ulicy Dąbrowskiego	1, 2	Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami	1, 2, 3	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	1

Przewodniczący Rady Miasta Zielonka:  
*Adam Pulit*

## PODSUMOWANIE

PRZEPROWADZONEJ STRATEGICZNEJ OCENY ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO  
dołączone do „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zielonka  
dla działek nr ew. 12 i 13 z obrębem 4-90-01 położonych przy ul. Dąbrowskiego i Piłsudskiego”  
zatwierdzonego uchwałą nr XLIII/410/10 Rady Miasta Zielonka z dnia 25 stycznia 2010r.

Podsumowanie sporządzono na podstawie art. 55 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. 2008 Nr 199 poz. 1227).

### I. Uzasadnienie wyboru przyjętego dokumentu w odniesieniu do rozpatrywanych rozwiązań alternatywnych

Do sporządzenia zmiany planu przystąpiono po przeanalizowaniu złożonego wniosku przez właściciela terenu - w zakresie możliwości i celowości przeprowadzenia zmiany jak również zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zielonka (uchwała nr XVII/145/08 R.M.Z. z dnia 7 lutego 2008r.). Plan, sankcjonując istniejący stan zagospodarowania terenu, zmienia jedynie niektóre parametry kształtowania zabudowy, w stosunku do obecnie obowiązujących, przy pozostawieniu dotychczasowego przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami towarzyszącymi.

Nie było więc potrzeby rozpatrywania rozwiązań alternatywnych w trakcie opracowywania zmiany planu.

### II. Informacje, w jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i w jakim zakresie zostały uwzględnione:

#### 1) Ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko

Autor prognozy mgr Jacek Skorupski w sporządzonym dokumencie stwierdził:

„Z przeprowadzonych analiz wynika, że omawiany plan miejscowy nie będzie miał znaczącego wpływu na przyrodnicze elementy środowiska ani na warunki życia.

Plan jest zgodny zarówno z powszechnie obowiązującymi przepisami w zakresie ochrony środowiska jak i z ustaleniami płynącymi z dokumentów powiązanych, w tym planów i programów.

Nie widzi się więc potrzeby innych rozwiązań w zakresie ochrony środowiska, niż te, które ustalono w planie.”

W związku z powyższym nie było potrzeby wprowadzenia zmian do ustaleń planu

#### 2) Opinie właściwych organów, o których mowa w art. 57 i 58

- Pismem z dnia 09.03.2009r. (znak: WR-PZ-7321-07/09) zawiadomiono stosowne instytucje, w tym Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o podjęciu przez R.M.Z. uchwały nr XX/180/08 z dnia 24.04.2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu, z informacją o miejscu i terminie składania wniosków.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny nie złożyli wniosków.

Pismami z dnia 09.03.2009r. znak: WR-PZ-7321-08/09 oraz znak: WR-PZ-7321-08/1/09 wystąpiono odpowiednio do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

- Pismem znak: RDOŚ-14-WOOS-I-DC-7041-760/09 z dnia 15 kwietnia 2009r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska ustalił zakres prognozy oddziaływania na środowisko zgodny z art. 51 ust.2 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. Nr 199, poz. 1227).

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny nie odpowiedział na pismo.

Prognoza została sporządzona zgodnie z art. 51 ust.2 -stosownie do uzgodnienia.

- Pismem z dnia 28.07.2009r. znak: WR-PZ-7321-18/09 zwrócono się do właściwych instytucji odpowiednio o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Pismem znak: RDOŚ-14-WOOS-I-IA-7041-1397/09 z dnia 19 sierpnia 2009r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska pozytywnie zaopiniował projekt planu.

Pismem znak: ZNS-711/122-19/09 z dnia 11.08.2009r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny pozytywnie uzgodnił prognozę oddziaływania na środowisko projektu i zaopiniował projekt miejscowego planu.

### 3) Zgłoszone uwagi i wnioski

- Stosownej treści ogłoszeniami i obwieszczeniami z dnia 19.12.2008r. (umieszczonymi na tablicach ogłoszeń, na stronie internetowej UMZ i w gazecie z dnia 18.12.08.) ogłoszono o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu z informacją o sposobie i miejscu składania wniosków w terminie do dnia 15.01.2009r.

W odpowiedzi na ogłoszenia i obwieszczenia nie wpłynęły żadne wnioski.

- Pismem z dnia 09.03.2009r. (znak: WR-PZ-7321-07/09) zawiadomiono stosowne instytucje, o podjęciu przez R.M.Z. uchwały nr XX/180/08 z dnia 24.04.2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu, z informacją o miejscu i terminie składania wniosków.

Na w/w zawiadomienie wpłynęło 6 odpowiedzi od instytucji, w tym 4 nie zgłaszające wniosków.

Pozostałe wnioski: Mazowieckiej Spółki Gazownictwa i PGE Dystrybucja zostały uwzględnione w ustaleniach planu w stosownym zakresie dotyczącym zaopatrzenia w gaz i energię elektryczną.

- Uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko – jak w pkt 2).
- Przed wysłaniem projektu planu do uzgodnień uzyskano pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej – pismo z dnia 15.07.2009r. znak: GKU-A/3/2009.
- Pismem z dnia 28.07.2009r. znak: WR-PZ-7321-18/09 zwrócono się do właściwych instytucji odpowiednio o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

W odpowiedzi na pismo otrzymano łącznie 11 pozytywnych uzgodnień i opinii do projektu planu.

- Stosownej treści ogłoszeniami i obwieszczeniami z dnia 8 października 2009r. (umieszczonymi na tablicach ogłoszeń, na stronie internetowej UMZ i w gazecie z dnia 11 października 09.) ogłoszono o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (w dniach od 19 października 2009r. do 9 listopada 2009r.) z informacją o terminie dyskusji publicznej oraz o sposobie, miejscu i terminie składania uwag do projektu planu jak również do prognozy oddziaływania na środowisko.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 9 listopada 2009r. w Urzędzie Miasta Zielonka o godz. 16<sup>00</sup>.

- Do wyłożonego projektu planu wpłynęła 1 uwaga, która dotyczyła niezgodności obecnego zainwestowania z ustaleniami planu (mała pow. biolog. czynna), usytuowania budynku zbyt blisko granicy działki, negatywnego wpływu planowanej rozbudowy na zabudowę na działkach sąsiednich oraz uciążliwości prowadzonej działalności. Uwagę złożono w formie protestu, powołując się na nieobowiązującą ustawę o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 stycznia 1994r.

Uwaga nie mogła zostać uwzględniona przez Burmistrza, o czym składający został poinformowany pismem z dnia 11 grudnia 2009r. znak: WR-PZ-7321-68/09 zawierającym stosowne uzasadnienie.

Do prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły żadne uwagi.

### 4) Wyniki postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko

Nie przewiduje się transgranicznego oddziaływania skutków realizacji planu na środowisko, co wykazała prognoza. Zasięg oddziaływania na środowisko planowanego zagospodarowania będzie mieć charakter wybitnie lokalny.

### 5) Propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu

W prognozie wskazano, że w przypadku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego istnieje określona ustawowo procedura pozwalająca przeanalizować i ocenić skutki jego realizacji. Analiza skutków realizacji planu wykonywana będzie w ramach oceny aktualności studium i planów miejscowych przez Burmistrza Miasta Zielonka, co najmniej raz w czasie trwania kadencji rady, zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717).

Burmistrz:  
*Adam Łossan*