



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 02 lutego 2024 r.

Poz. 1545

UCHWAŁA NR LXXXVI/802/2023 RADY MIASTA ZĄBKI

z dnia 29 listopada 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki dla obszaru pomiędzy ulicami Andersena, Dziką, Powstańców i Różaną

Na podstawie 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.¹⁾) oraz art. 67 ust. 3 pkt 2 i art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki dla obszaru pomiędzy ulicami Andersena, Dziką, Powstańców i Różaną nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki zatwierdzonego uchwałą nr IX/48/2011 Rady Miasta Ząbki z dnia 26 kwietnia 2011 r., Rada Miasta Ząbki uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki dla obszaru pomiędzy ulicami Andersena, Dziką, Powstańców i Różaną, zwany dalej „planem”, którego granice określone na rysunku planu wyznaczają:

- 1) od północy: północne granice działek ewid. 3/5, 4/2, 5/2, 63/10 i 6/3 z obrębem 03-32;
- 2) od wschodu: zachodnia granica działki ewid. nr 59/2 z obrębem 03-32;
- 3) od południa: południowe granice działek ewid. nr 29/2, 63/8, 28/2 i 27/4 z obrębem 03-32;
- 4) od zachodu: zachodnie granice działek ewid. nr 27/4, 24/2, 12/6, 12/5, 12/4, 12/3, 7/6, 7/4, 7/5, 3/4 i 3/5 z obrębem 03-32;

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego – stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne – stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r., poz. 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029.

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) przeznaczenia terenów oznaczone symbolem terenu;
- 6) wymiary w metrach.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) dominancie architektonicznej – należy przez to rozumieć budynek wyróżniający się z zabudowy miejskiej poprzez swoje położenie, ekspozycję, gabaryty i indywidualne cechy architektoniczne;
- 2) minimalnej szerokości frontu działki – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczony ustaleniami planu wymiar działki od strony drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której następuje główny wjazd na działkę liczony po najkrótszej linii łączącej punkty przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą drogi;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar w stosunku do linii rozgraniczających terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych i innych obiektów budowlanych a nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, śmietnikami oraz kubaturowymi obiektami infrastruktury technicznej, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: schody zewnętrzne, gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia, okapy jednak nie więcej niż o 2 m oraz podjazdy, pochylnie, miejsca postojowe i parkingi;
- 4) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu w stosunku do linii rozgraniczających terenu, przy której muszą być lokalizowane fasady budynków, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: gzymsy, pilastry, lizeny, okapy, balkony itp. elementy wystroju elewacji oraz oddalenie (cofnięcie) fragmentów ścian budynku od tej linii, pod warunkiem, że długość ściany oddalanej od linii zabudowy nie przekroczy łącznie 1/3 długości elewacji sytuowanej przy tej linii;
- 5) przepisach odrębnych należy przez to rozumieć ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz pozostałymi przepisami;
- 6) terenie należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonym sposobie zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony literowo-cyfrowym symbolem terenu;
- 7) usługach należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiekcie budowlanym, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 8) usługach nieuciążliwych należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania w emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów w planie

§ 4. 1. Ustala się przeznaczenie terenu określone następującymi symbolami terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nieuciążliwej – MN/U;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – MW;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi – MWu;
- 4) teren zabudowy usług oświaty – UO;
- 5) teren zabudowy usług publicznych – UP;

- 6) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – KDL;
- 7) teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego – KPJ.

2. Ustala się linie rozgraniczające terenów dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolem KDL, publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KPJ, terenu zabudowy usług oświaty oznaczonego symbolem UO oraz terenu zabudowy usług publicznych oznaczonego symbolem UP jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy wskazanymi na rysunku planu, w szczególności poprzez:
 - a) utrzymanie regularnej linii zabudowy wzdłuż ulicy Powstańców,
 - b) cofnięcia linii zabudowy w rejonie skrzyżowań ulic Powstańców z Różaną oraz Andersena z Różaną;
- 2) ustala się lokalizacje dominant architektonicznych zgodnie z rysunkiem planu, stanowiących wysokościowe i funkcjonalne identyfikatory przestrzenne;
- 3) ustala się lokalizacje usług nieuciążliwych w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych na terenach oznaczonych symbolami MWu dostępnych z przestrzeni publicznych.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
 - a) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
 - b) obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonej planem,
 - c) garaży, parkingów samochodowych oraz zespołów parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą techniczną;
- 2) zakazuje się lokalizacji zakładów, stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku jej wystąpienia;
- 3) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka Warszawska oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna), w granicach których położony jest cały obszar planu, poprzez:
 - a) zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 14,
 - b) zakaz wprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i gospodarczych do ziemi,
 - c) zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych;
- 4) obowiązek ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U i MWu dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MW dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UO dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

- d) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UP dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub terenów opieki społecznej, stosownie do zrealizowanej funkcji ustalonej w planie;
- 5) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:
- utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w miejscach przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - realizację zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi z zachowaniem odległości od obiektów emitujących pole elektromagnetyczne zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w strefach technicznych napowietrznych elektroenergetycznych linii 110 kV;
- 6) ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez nakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, w sposób nieprzekraczający standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego

§ 7. Na obszarze objętym planem nie występują i nie wskazuje się obiektów i obszarów objętych ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. Tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDL oraz publiczny ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem KPJ stanowią tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej, dla których ustala się:

- zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów handlowo-usługowych;
- nakaz oświetlenia;
- nakaz wyposażenia w niezbędne urządzenia z zachowaniem ujednoliconej formy architektonicznej, kolorystyki i materiałów w obrębie poszczególnych terenów o funkcji publicznej;
- zagospodarowanie obszaru z uwzględnieniem dostępu dla osób niepełnosprawnych zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania, w rozumieniu przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie wyposażenia, użytych materiałów oraz rozwiązań technicznych gwarantujących ogólnodostępny charakter przestrzeni.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 9. Ustala się zasady dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu poprzez określenie:

- maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- maksymalnego udziału procentowego powierzchni zabudowy obiektów na działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- minimalnej liczby miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji zgodnie z § 13;
- linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi;
- rodzaju, kolorystyki i spadku dachu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

9) kolorystyki i typów elewacji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 8.

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, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, tereny górnicze, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

2. Na obszarze planu z uwagi na brak audytu krajobrazowego nie określa się krajobrazów priorytetowych.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

1) minimalna powierzchnia działki:

- a) dla terenu oznaczonego symbolem MN/U-1 – 400 m²,
- b) dla terenu oznaczonego symbolem MN/U-2, MN/U-3:
 - pod zabudowę wolno stojącą – 400 m²,
 - pod zabudowę bliźniaczą – 250 m² na jeden budynek (segment),
- c) dla terenów oznaczonych symbolami MW i MWu – 2000 m²,
- d) dla terenów oznaczonych symbolami UO i UP – 3000 m²;

2) minimalna szerokość frontu działki:

- a) dla terenu oznaczonego symbolem MN/U-1 - 18 m,
- b) dla terenu oznaczonego symbolem MN/U-2:
 - dla zabudowy wolno stojącej – 18 m,
 - dla zabudowy bliźniaczej – 12 m na pojedynczy budynek (segment),
- c) dla terenów oznaczonych symbolami MW i MWu - 30 m,
- d) dla terenów oznaczonych symbolami UO i UP - 30 m;

3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę – od 80° do 100°.

2. W granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.

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

§ 12. Wskazuje się, zgodnie z rysunkiem planu, strefę techniczną napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV o zasięgu w granicach planu 15 m od osi linii, w której obowiązują zakazy i dopuszczenia regulowane przepisami odrębnymi.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania

§ 13. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) droga publiczna oznaczona symbolem KDL stanowi ciąg komunikacyjny o znaczeniu lokalnym oraz zapewnia obsługę komunikacyjną działek budowlanych;

- 2) publiczny ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem KPJ zapewnia publiczne połączenie piesze oraz obsługę komunikacyjną działek budowlanych, stanowiąc o ich dostępie do dróg publicznych;
 - 3) dopuszcza się zapewnienie działkom budowlanym dostępu do drogi publicznej drogami wewnętrznymi lub dojazdami na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi;
 - 4) należy zapewnić miejsca do parkowania pojazdów w sposób następujący:
 - a) dla funkcji mieszkalnej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji mieszkalnej w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej do 40 m² i minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej powyżej 40 m²,
 - c) dla usług gastronomii minimum 35 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - d) dla usług hotelarskich minimum 35 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 100 miejsc noclegowych,
 - e) dla przedszkoli i żłobków minimum 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 100 dzieci,
 - f) dla szkół minimum 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 100 zatrudnionych,
 - g) dla przychodni i gabinetów lekarskich minimum 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1000 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 gabinet,
 - h) dla obiektów sportowych i rekreacyjnych, klubów i domów kultury minimum 20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 100 użytkowników jednocześnie,
 - i) dla pozostałych funkcji usługowych minimum 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1000 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal użytkowy (punkt usługowy),
 - j) miejsca postojowe dla obsługi obiektu budowlanego należy lokalizować w obszarze tej samej działki budowlanej,
 - k) dla terenu oznaczonego symbolem UO-1 dopuszcza się zapewnienie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem UP-1.
2. Realizacja miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 12.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 14.1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci i przyłączy wodociągowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) nowo realizowane wodociągi o minimalnej średnicy 100 mm,
 - d) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem wykorzystania wód opadowych do celów przeciwpożarowych;
- 2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:
 - a) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych miejską siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,

- b) dopuszcza się lokalizację sieci i przyłączy kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) nowo realizowane przewody sieci kanalizacyjnej o minimalnej średnicy 200 mm;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
- a) dla terenów dróg publicznych oraz publicznego ciągu pieszo-jezdnego ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych i kanałów krytych,
 - b) dla działek budowlanych ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do ziemi, w tym do dołów chłonnych, lub urządzeń retencyjnych w granicach własnej działki, lub do kanalizacji deszczowej, na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
 - c) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) nakazuje się dla każdego nowego zamierzenia budowlanego polegającego na trwałej zabudowie dotychczasowych terenów biologicznie czynnych:
 - zapewnić w granicach działki budowlanej możliwość przejścia przez grunt wód opadowych i roztopowych powstających na terenie planowanego zamierzenia, uwzględniając deszcz miarodajny o natężeniu minimum 170 l/sekundę/ha i czasie trwania 15 minut (prawdopodobieństwo wystąpienia 20%), z uwzględnieniem zdolności chłonnych gruntu oraz wielkości powierzchni biologicznie czynnej,
 - w przypadku gdy ilość wód opadowych i roztopowych (określonych zgodnie z tiret pierwszym) przekracza możliwości chłonne gruntu, należy zapewnić system retencjonowania wód opadowych i roztopowych, uwzględniając natężenie deszczu jak w tiret pierwszym,
- 4) zaopatrzenie w gaz:
- a) zaopatrzenie w gaz z sieci istniejących i projektowanych,
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci i przyłączy gazowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) nowo realizowane gazociągi o minimalnej średnicy 32 mm;
- 5) zaopatrzenie w ciepło:
- a) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła lub lokalnych węzłów cieplnych lub sieci ciepłowniczej, z dopuszczeniem łączenia źródeł pozyskiwanego ciepła,
 - b) dopuszcza się stosowanie pomp ciepła lub odnawialnych źródeł energii o maksymalnej mocy do 100 kW z wykorzystaniem promieniowania słonecznego,
 - c) ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) dla obszaru planu ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia,
 - b) realizacja nowych sieci i przyłączy elektroenergetycznych wyłącznie jako sieci podziemne, z wyłączeniem powiązań między istniejącymi sieciami napowietrznymi i kablowymi,
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii o maksymalnej mocy do 100 kW z wykorzystaniem promieniowania słonecznego,
 - e) realizacja stacji transformatorowych na warunkach określonych w ust. 2;
- 7) dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych:

- a) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,
- b) dopuszcza się lokalizację kablowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- c) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej, na następujących warunkach:
 - na terenach oznaczonych symbolami MN/U wyłącznie jako infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - na terenach oznaczonych symbolem MW, MWu, UO i UP - na budynkach na konstrukcjach wsporczych o wysokości do 5 m.

2. Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, z wyłączeniem obiektów i sieci infrastruktury elektroenergetycznej wysokich napięć, gazowej wysokiego ciśnienia, ropociągów, itp., można realizować na każdym terenie pod warunkiem, że ich lokalizacja nie uniemożliwi zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu, przy zachowaniu dla obiektów kubaturowych następujących warunków:

- a) maksymalna wysokość obiektów – 4 m,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego obiektu – 25 m²,
- c) dachy płaskie o kącie nachylenia do 12,
- d) ustala się kolorystykę ścian w kolorze białym lub odcieniach: szarego, żółtego, beżowego.

3. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w granicach planu zakazuje się składowania odpadów, unieszkodliwiania odpadów, tymczasowego magazynowania odpadów przez prowadzącego zbieranie odpadów oraz magazynowania odpadów przez prowadzącego przetwarzanie odpadów.

Rozdział 13.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15. Ustala się zakaz, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

- 1) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 2) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

Rozdział 14.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 16. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U, MW i MWu 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – 0%.

Rozdział 15.

Ustalenia szczegółowe

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U-1 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługowa nieuciążliwa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe i usługowe - w formie wolno stojącej,

- b) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny jednorodzinny, mieszkalno-usługowy lub usługowy,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - g) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,
 - h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3:
 - i) maksymalna wysokość zabudowy 12 m,
 - j) dachy:
 - płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
 - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - k) elewacje:
 - ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na fragmentach do 20% powierzchni elewacji,
 - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi;
 - na budynkach usługowych dopuszcza się zastosowanie kolorystyki stanowiącej element identyfikacji wizualnej firmy;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 400 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.
- § 18.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U-2 i MN/U-3 ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługowa nieuciążliwa;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne - w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,
 - b) budynki mieszkalno-usługowe i usługowe - w formie wolno stojącej,
 - c) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny jednorodzinny, mieszkalno-usługowy lub usługowy,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) dla istniejących budynków zlokalizowanych w części poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się ich remonty, przebudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, a rozbudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy i pozostałych ustaleń planu,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - h) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

i) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,

j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3:

k) maksymalna wysokość zabudowy 12 m,

l) dachy:

- płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- dla zabudowy bliźniaczej ustala się tożsamy rodzaj i kolor pokrycia dachowego dla obu budynków (segmentów),
- poziom górnej krawędzi elewacji frontowej przy dachach płaskich, a przy dachach stromych poziom kalenicy głównych połaci dachu musi być tożsamy dla obu budynków w zabudowie bliźniaczej,

m) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na fragmentach do 20% powierzchni elewacji,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi,
- na budynkach usługowych dopuszcza się zastosowanie kolorystyki stanowiącej element identyfikacji wizualnej firmy;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) pod zabudowę wolno stojącą – 400 m²,

b) pod zabudowę bliźniaczą – 250 m² na jeden budynek (segment);

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW-1 ustala się:

1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się wyposażenie terenu w urządzenia rekreacji codziennej takie jak: plac zabaw, urządzone miejsca odpoczynku,
- b) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny wielorodzinny,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki budowlanej,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
- g) maksymalna intensywność zabudowy – 3,0,
- h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 5,
- i) maksymalna wysokość zabudowy – 18 m,
- j) dachy - płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°,

k) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi;

- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW-2 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nakaz wyposażenia terenu w urządzenia rekreacji codziennej takie jak: plac zabaw, urządzone miejsca odpoczynku,
 - b) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny wielorodzinny,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - g) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
 - h) maksymalna intensywność zabudowy – 3,0,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy – 14 m,

k) dachy:

- płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

l) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi;

- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MWu-1 i MWu-2 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe w zakresie: handlu, gastronomii, finansów, sztuki użytkowej, usług medycznych, oświaty, sportu i rekreacji, obsługi ludności takie jak: fryzjerstwo, kosmetyka, odnowa biologiczna i inne;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) ustala się lokalizację funkcji usługowej nieuciążliwej w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) budynek lub część budynku mieszkalno-usługowego w formie dominanty architektonicznej,
 - c) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny wielorodzinny,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - h) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
 - i) maksymalna intensywność zabudowy – 3,2,
 - j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 7,
 - k) maksymalna wysokość zabudowy – 24 m,
 - l) dachy - płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°,
 - m) elewacje:
 - ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,
 - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi,
 - na budynkach usługowych dopuszcza się zastosowanie kolorystyki stanowiącej element identyfikacji wizualnej firmy;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UO-1 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usług oświaty;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację obiektów sportowo-rekreacyjnych na potrzeby usług oświaty,
 - b) funkcja gospodarcza i garażowa wbudowana w budynek usługowy lub sportowo-rekreacyjny,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
 - g) maksymalna intensywność zabudowy – 1,6,
 - h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki usług oświaty – 12,
- obiekty sportowo-rekreacyjne – 18 m,

j) dachy - dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°,

k) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 3000 m²;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UP-1 ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa usług publicznych w zakresie: oświaty, kultury, bezpieczeństwa publicznego, administracji, zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) funkcja gospodarcza i garażowa wbudowana w budynek usługowy,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki budowlanej,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
- f) maksymalna intensywność zabudowy – 1,6,
- g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,
- h) maksymalna wysokość zabudowy

- obiekty sportowo-rekreacyjne – 18 m,
- pozostałe obiekty 14 m,

i) dachy - dachy płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°,

j) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, z dopuszczeniem stosowania odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach do 25% powierzchni elewacji,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 3000 m²;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL-1 i KDL-2 ustala się:

1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

- a) drogi oznaczonej symbolem KDL-1 – w granicach planu od 7,5 m do 8,9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) drogi oznaczonej symbolem KDL-2 – w granicach planu do 6,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) zasady zagospodarowania terenu - zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg, z uwzględnieniem § 8;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KPJ-1 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – od 5,0 m do 5,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się realizację przekroju z częścią pieszą i jezdnią w jednym poziomie, z dopuszczeniem nierozróżniania części pieszej i jezdnej,
 - b) ciąg pieszo-jezdny należy zakończyć placem do zawracania o wymiarach zgodnych z rysunkiem planu;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

Rozdział 16. Postanowienia końcowe

§ 28. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ząbki.

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

3. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Ząbki.

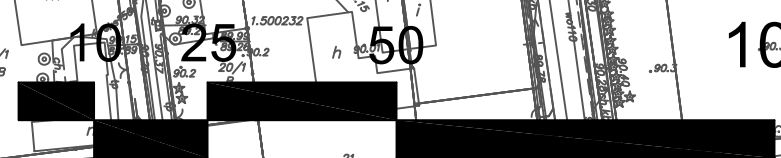
Przewodniczący Rady Miasta Ząbki
Waldemar Stachera



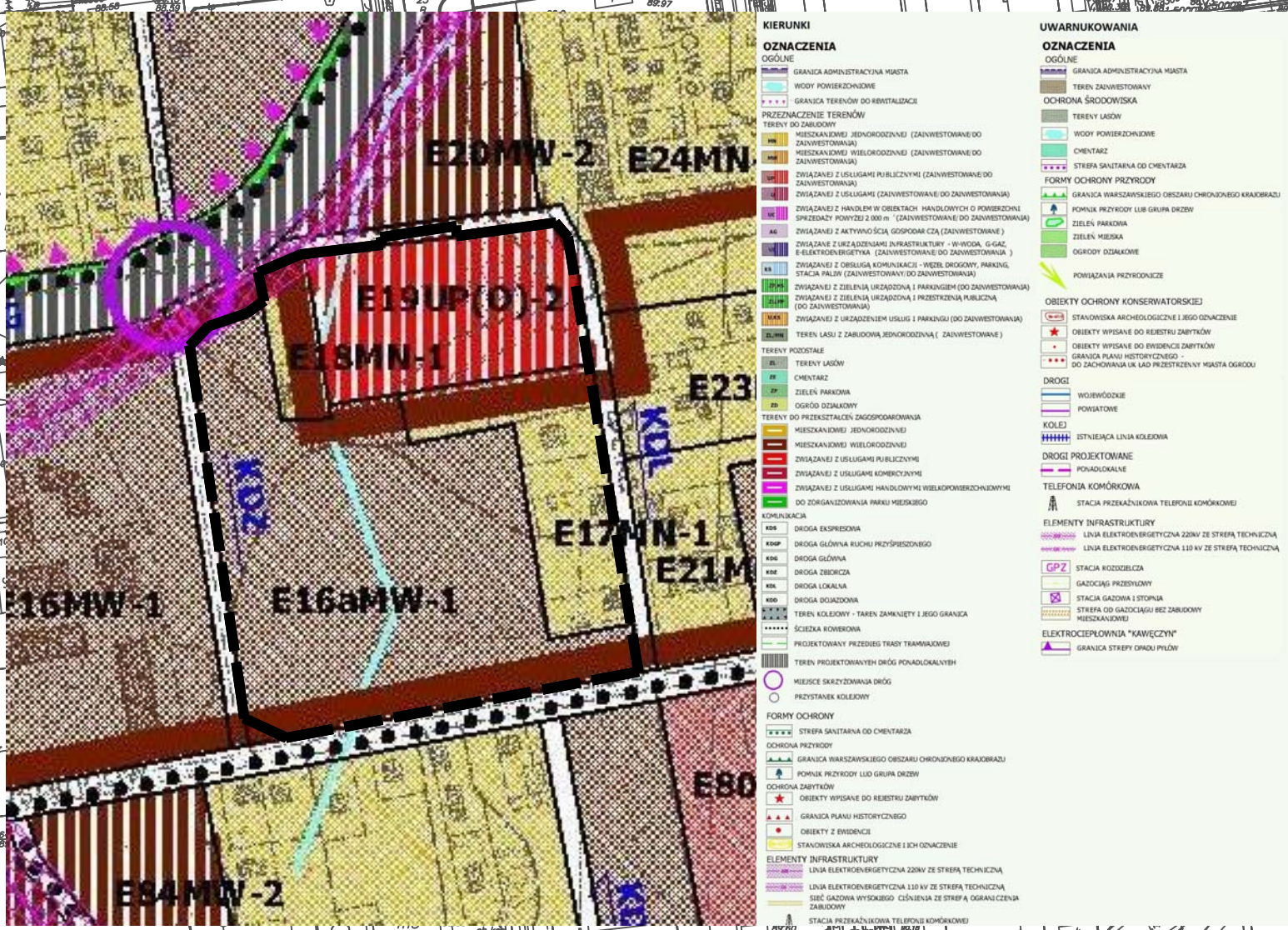
MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZĄBKII DLA OBSZARU POMIĘDZY ULICAMI ANDERSENA, DZIKA, POWSTAŃCÓW I RÓŻANĄ

ZAŁĄCZNIK NR 1

SKALA 1:1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZĄBKII



granica obszaru objętego planem miejscowym



LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- obowiązująca linia zabudowy
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- dominanty architektoniczne
- wymiary w metrach

Przeznaczenie terenów

- MN/U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej nieuciążliwej
- MW tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MWu tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi
- UO teren zabudowy usług oświaty
- UP teren zabudowy usług publicznych
- KDL tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- KPJ teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego

OZNACZENIA GRAFICZNE MAJĄCE CHARAKTER INFORMACYJNY

- napowietrzna elektroenergetyczna linia wysokiego napięcia 110 kV
- strefa techniczna napowietrznej elektroenergetycznej linii wysokiego napięcia 110 kV

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXXVI/802/2023

Rady Miasta Ząbki

z dnia 29 listopada 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Ząbki dla obszaru pomiędzy ulicami Andersena, Dziką, Powstańców i Różaną**

Na podstawie 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.) Rada Miasta Ząbki rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Rada Miasta Ząbki stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 8 września 2023 r. do 10 października 2023 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki dla obszaru pomiędzy ulicami Andersena, Dziką, Powstańców i Różaną wpłynęły dwie uwagi.

§ 2. Rada Miasta Ząbki uwagi nieuwzględnione przez Burmistrza Miasta Ząbki rozstrzyga następująco:

- 1) w dniu 17 października 2023 r. złożono wniosek o pozostawienie (nie dokonywanie zmian) przeznaczenia (cele budowlane) nieruchomości położonej w Ząbkach przy ul. Dzikiej, stanowiącej działki o numerach 17 i 13 z obrębu 0056, 03-32, dla której Sąd Rejonowy w Wołominie, Wydział IV Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA1W00032886/9. Brak zgody na zmianę przeznaczenia nieruchomości z budowlanej na proponowaną usługowo-oświatową.

Uwaga **nieuwzględniona**. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ząbki, zatwierdzonym uchwałą nr IX/48/2011 Rady Miasta Ząbki z dnia 26 kwietnia 2011 r., „niezbędne dla obsługi mieszkańców obiekty usług publicznych mogą być wyznaczone w planie miejscowym, jako funkcja uzupełniająca lub zamienna do funkcji oznaczonej w studium, na terenach pozyskiwanych do zasobów komunalnych.” Przedmiotowe nieruchomości są niezabudowane i nie posiadają dostępu do drogi publicznej. W planie zespół działek położonych wewnątrz obszarów zabudowanych w całości został przeznaczony pod usługi publiczne. Mając na względzie, że przedmiotowe nieruchomości oraz przyległe działki nr ew. 9, 14 i część 15/1 i 61/10 stanowią działki niezabudowane oraz po analizie stanu zagospodarowania tej części miasta, stwierdza się że teren przeznaczony w planie pod usługi publiczne oznaczony symbolem UP-1 stanowi jedyną możliwość zabezpieczenia niezbędnej rezerwy terenowej pod rosnące potrzeby infrastruktury społecznej wynikające z rozwoju miasta Ząbki;

- 2) w dniu 30 października 2023 r. złożono uwagę składającą się z ośmiu części,

z których pięć zostało uwzględnionych przez Burmistrza Miasta Ząbki. Części nieuwzględnione przez Burmistrza Miasta Ząbki stanowią:

- a) wniosek o zmianę stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów MW i MWu z 30% na 0%,
- b) w odniesieniu do § 8 pkt 3 planu – czy tak skonstruowany zapis nie będzie kolidował z przepisami ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r., zgodnie z którą w planach miejscowych, do których przystąpiono po wejściu w życie tej ustawy nie określa się zasad i warunków sytuowania małej architektury, natomiast zapis odnosi się do kolorystyki materiałów z jakich mogą być wykonane nie określone konkretnie urządzenia (być może pod tym określeniem ukrywa się mała architektura?),
- c) w odniesieniu do § 11 ust. 1 pkt 4 lit. c i d planu – przeznaczenie terenu pod usługi nieuciążliwe, w których mogą być zawarte usługi gastronomii i hotelarstwa dotyczy terenów oznaczonych symbolem MN/U. Prośba o rozważenie czy istniejące zagospodarowanie pozwala na ustalenie zaproponowanego wskaźnika, mając na uwadze zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu (czy dopuszczamy miejsca parkingowe na powierzchni biologicznie czynnej?).

Uwaga wymieniona w literze a **nieuwzględniona**. Zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym obligatoryjnie określa się stawki procentowe służące naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy. W orzecznictwie sądów administracyjnych wskazuje się, że stawka zerowa renty

planistycznej jest możliwa jedynie w sytuacji, gdy przy tworzeniu planu można bezspornie ustalić, że w stosunku do pewnych nieruchomości nie mogą zaistnieć przesłanki do wymiaru renty planistycznej z art. 36 ust. 4 u.p.z.p. (na przykład, gdy nieruchomości te nie mogą być zbywane). W procedurze sporządzania planu nie dokonuje się oceny wzrostu lub spadku wartości nieruchomości. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu określa jedynie szacunkowy wpływ na finanse gminy wynikające z uchwalenia planu i nie stanowi podstawy prawnej do stwierdzenia wzrostu wartości nieruchomości lub jego braku.

Uwaga wymieniona w literze b **nieuwzględniona**. Zgodnie ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane urządzenia budowlane i obiekty małej architektury stanowią odrębnie zdefiniowane pojęcia. W związku z tym, że urządzenia budowlane to nie to samo co obiekty małej architektury, więc regulacje planu pozostają w zgodzie z zakresem ustawowym dot. planu miejscowego.

Uwaga wymieniona w literze c **nieuwzględniona**. § 11 planu nie reguluje kwestii miejsc postojowych, natomiast z treści wynika, że uwaga odnosi się do ustaleń w § 13 ust. 1 pkt 4 planu. Wskaźniki miejsc do parkowania określone w § 13 ust. 1 pkt 4 planu są zgodne z dotychczas obowiązującymi regulacjami w tym zakresie i tym samym stanowią o kontynuacji zasad zagospodarowania i obsługi komunikacyjnej określonych na tym obszarze oraz w jego sąsiedztwie.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXXVI/802/2023

Rady Miasta Ząbki

z dnia 29 listopada 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji
z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy**

Na podstawie 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.), po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki dla obszaru pomiędzy ulicami Andersena, Dziką, Powstańców i Różaną, Rada Miasta Ząbki postanawia:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty (mieszkańców) stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, z późn. zm.) zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) publiczny ciąg pieszo-jezdny;
- 2) drogi publiczne;
- 3) wodociągi i zaopatrzenie w wodę, kanalizację, usuwanie i oczyszczanie ścieków komunalnych, utrzymanie czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

2. Realizacja inwestycji wymienionych w ust. 1 przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r., poz. 682, z późn. zm.), ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. - Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1605, z późn. zm.), ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r., poz. 679), ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556, z późn. zm.), ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2023 r. poz. 537, z późn. zm.) oraz ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r., poz. 1385, z późn. zm.).

3. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy określają uchwalane przez Radę Miasta Ząbki strategie, plany i programy w tym m.in. wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, wieloletnie programy inwestycyjne i inne.

§ 2. 1. Zadania w zakresie inwestycji, o których mowa w § 1, finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak m.in. środki własne przedsiębiorstw energetycznych, wodociągowo - kanalizacyjnych, środki strukturalne, fundusze unijne i poza unijne, kredyty, pożyczki i inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1270, z późn. zm.).

3. Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy, będą uchwalane w uchwale budżetowej Rady Miasta Ząbki.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXXVI/802/2023

Rady Miasta Ząbki

z dnia 29 listopada 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę