



# PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŻĄBKI DLA OBSZARU POMIĘDZY ULICAMI ANDERSENA, DZIKA, POWSTAŃCÓW I RÓŻANĄ

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU



**SPORZĄDZIŁ:**

Burmistrz Miasta Żąbki

**OPRACOWANIE:**

Instytut Rozwoju Miast i Regionów  
ul. Targowa 45  
03 - 728 Warszawa

**W SKŁADZIE:**

mgr inż. arch. Cezary Maliszewski  
mgr inż. Agnieszka Odolecka  
mgr inż. Anna Uszkur

**WARSZAWA 2023**

**UCHWAŁA Nr ...../...../23  
RADY MIASTA ZĄBK  
z dnia ..... 2023 r.**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XLVIII/444/2021 Rady Miasta Ząbki z dnia 29 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki, 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 obrębu 03-32,
- 2) od wschodu: zachodnia granica działki ewid. nr 59/2 z obrębu 03-32,
- 3) od południa: południowa granice działek ewid. nr 29/2, 63/8, 28/2 i 27/4 z obrębu 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 obrębu 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) 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 oddalonej 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) **teren** – 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

### Przeznaczenia 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 OU 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 skrzyżowania ulic Powstańców 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 planu,

- 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:
- a) utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w miejscach przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - b) realizację zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi z zachowaniem odległości od obiektów emitujących pola elektromagnetyczne zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) 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:

- 1) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów handlowo-usługowych;
- 2) nakaz oświetlenia;
- 3) nakaz wyposażenia w niezbędne urządzenia z zachowaniem ujednoliconej formy architektonicznej, kolorystyki i materiałów w obrębie poszczególnych terenów o funkcji publicznej;

- 4) 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:

- 1) maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) maksymalnego udziału procentowego powierzchni zabudowy obiektów na działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 6) minimalnej liczby miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji zgodnie z § 13;
- 7) linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi;
- 8) 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, 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 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem MN/U-2, MN/U-3:
    - pod zabudowę wolno stojącą – 400 m<sup>2</sup>,

- pod zabudowę bliźniaczą – 250 m<sup>2</sup> na jeden budynek (segment);
  - c) dla terenów oznaczonych symbolami MW i MWu – 2000 m<sup>2</sup>,
  - d) dla terenów oznaczonych symbolami UO i UP – 3000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
- a) dla terenu oznaczonego symbolem MN/U-1 - 18 m,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem MN/U-2, 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**

### **Szczegółne 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 stanowią 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 m<sup>2</sup> i minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej powyżej 40 m<sup>2</sup>,
  - 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 pierwsze) przekracza możliwości chłonne gruntu należy zapewnić system retencionowania wód opadowych i roztopowych uwzględniając natężenie deszczu jak w tiret pierwsze,
- 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:
- dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,
  - dopuszcza się lokalizację kablowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - 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:
- maksymalna wysokość obiektów – 4 m,
  - maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego obiektu – 25 m<sup>2</sup>,
  - dachy płaskie o kącie nachylenia do 12°,
  - ustala się kolorystykę ścian w kolorze białym lub odcieniach: szarego, żółtego, beżowego.
3. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 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:

- zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 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:

- dla terenów oznaczonych symbolami MN/U, MW i MWu – 30%;
- 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 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup>,
  - b) pod zabudowę bliźniaczą – 250 m<sup>2</sup> 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) 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) 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 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup>;

- 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 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup>;
  - 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 – 5 m;
- 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 jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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



**Rozstrzygnięcie**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu**  
**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki dla obszaru**  
**między 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 ..... r. do ..... r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki dla obszaru pomiędzy ulicami Andersena, Dziką, Powstańców i Różaną wpłynęło ..... uwag, z których dwie zostały uwzględnione przez Burmistrza Miasta Ząbki.

§ 2. Rada Miasta Ząbki uwagę nieuwzględnioną przez Burmistrza Miasta Ząbki rozstrzyga następująco:

W dniu ..... 2023 r. złożono .....

Uwaga nieuwzględniona. ....

**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 roku 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) 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 ww. inwestycji 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 2022 r., poz. 1710, 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) oraz ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r., poz. 1385, z późn. zm.).

3. Sposób realizacji ww. 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 ww. inwestycji 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 ww. 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 .....  
Rady Miasta Ząbki  
z dnia ..... 2023 roku**

Dane przestrzenne (dokument elektroniczny GML/XML)  
Dane przestrzenne o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, z późn. zm.), utworzone do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki dla obszaru pomiędzy ulicami Andersena, Dziką, Powstańców i Różaną.

## **UZASADNIENIE**

### **do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki dla obszaru pomiędzy ulicami Andersena, Dziką, Powstańców i Różaną**

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023, poz. 977, z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Miasta Ząbki w dniu 29

września 2021 r. podjęła Uchwałę Nr XLVIII/444/2021 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki. Granice ww. planu wyznaczają:

- od północy: północne granice działek ewid. 3/5, 4/2, 5/2, 63/10 i 6/3 z obrębu 03-32,
- od wschodu: zachodnia granica działki ewid. nr 59/2 z obrębu 03-32,
- od południa: południowa granice działek ewid. nr 29/2, 63/8, 28/2 i 27/4 z obrębu 03-32,
- 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 obrębu 03-32.

W granicach opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki przyjęty Uchwałą Nr 90/XVIII/03 Rady Miejskiej w Ząbkach z dnia 19 grudnia 2003 r.

Zgodnie z ww. planem cały obszar jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub jednorodzinną.

Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ząbki zatwierdzonym Uchwałą Nr IX/48/2011 Rady Miasta Ząbki z dnia 26 kwietnia 2011 r. przedmiotowy obszar znajduje się w strefie E, w której wskazano następujące przeznaczenia terenów:

- tereny związane z usługami publicznymi – usługi oświaty – oznaczony symbolem E19UP(O) – 2
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolami E18MN-1 i E17MN-1,
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone symbolem E16aMW-1,
- droga lokalna – oznaczona symbolem KDL.

W strefie E wg ww. studium należy m.in. ustalić:

- *zasady przebudowy, wymiany i uzupełniania zabudowy mieszkaniowej według uwarunkowań lokalnych,*
- *wysokość zabudowy jednorodzinnej, która nie może przekraczać dwóch kondygnacji naziemnych plus użytkowe poddasze, lub trzech kondygnacji przy stropodachach,*
- *wysokość zabudowy wielorodzinnej, która nie może przekraczać pięciu kondygnacji, chyba, że w planie miejscowym, w miejscach do tego predestynowanych, zostanie określona dominanta i jej wysokość,*
- *utrzymanie linii zabudowy jednorodzinnej wzdłuż ulic z zakazem tworzenia nowej linii zabudowy mieszkaniowej w głębi działek,*
- *miejsca i wielkości (budynek lub część budynku) dominant przestrzennych, jeśli takie mogłyby być realizowane w poszczególnych terenach zabudowy wielorodzinnej,*
- *lokalizację działalności usługowej na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pod warunkiem, że będzie działalnością nieuciążliwą, prowadzoną w budynku mieszkalnym lub odrębnym obiekcie albo też na odrębnej działce.*

Zgodnie z rysunkiem Polityki przestrzennej stanowiącym załącznik nr 3 do studium cały obszar został stanowi teren do przekształceń zagospodarowania na docelową funkcję mieszkaniową wielorodzinną.

Ponadto zgodnie z wytycznymi ww. dokumentu *„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.”*

W ustaleniach końcowych zawarto zalecenie, aby w planie *„dążyć do stworzenia kompleksów zabudowy o podobnych wskaźnikach, co umożliwi ich identyfikację w przestrzeni miasta”*.

Przedmiotowy projekt planu dostosowuje przeznaczenia obszaru opracowania do aktualnej polityki przestrzennej Miasta wyrażonej w ww. Studium oraz uwzględnia lokalizację zabudowy usług publicznych dla potrzeb społeczności lokalnej. Zasady zagospodarowania, parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu stanowią o kontynuacji zabudowy w zakresie funkcjonalno-przestrzennym z dostosowaniem form i stopnia zagospodarowania do występującego w tej części miasta Ząbki.

Mając na względzie powyższe, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdza się, że przewidywane rozwiązania nie naruszają ustaleń obowiązującego studium.

Na potrzeby sporządzanego planu przeprowadzono wizję terenu objętego opracowaniem, przeanalizowano stan własności oraz poddano ocenie istniejące uwarunkowania, w tym ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne i krajobrazowe.

Przedmiotem ustaleń planu stosownie do uwarunkowań obszaru opracowania są następujące elementy:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu,
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu,
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 10) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości,
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych.

Ponadto w planie określono granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Na obszarze objętym planem nie występują i nie wskazuje się obiektów i obszarów objętych ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, tereny górnicze, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa. W planie nie określa się krajobrazów priorytetowych z uwagi na brak audytu krajobrazowego.

Sporządzenie projektu planu zostało poprzedzone analizami stanu istniejącego zagospodarowania, stopnia wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną, oceną walorów architektonicznych i krajobrazowych, występowanie obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych. Przeprowadzono analizę własności, aktualnego stanu prawnego nieruchomości objętych planem oraz potrzeb dysponentów terenu. Ponadto, zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego oraz rozwoju infrastruktury technicznej, społecznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia. Wnioski z powyższych analiz oraz zdefiniowane potrzeby mają swoje odzwierciedlenie w planie w postaci wskazanego układu funkcjonalnego oraz zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy.

Zgodnie z wytycznymi ww. studium w większości obszar został przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługi publiczne, w tym usługi oświaty. W dotychczasowym użytkowaniu pozostawiono zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem możliwości realizacji usług nieuciążliwych. Ponadto uwzględniono istniejące dominanty przestrzenne w rejonach skrzyżowań ulic.

Układ komunikacyjny oparto na istniejących drogach wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych.

Ustalając przeznaczenie terenu Burmistrz Miasta Ząbki ważył interes publiczny i prywatny, w tym zgłaszane wnioski i uwagi, uwzględniając aktualną politykę przestrzenną miasta przyjętą przez Radę Miasta Ząbki w 2011 r. Sposób rozpatrzenia wniosków i uwag ma swoje odzwierciedlenie w dokumentach proceduralnych oraz załącznikach do uchwały. Plan uwzględnia wymogi art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, z późn. zm.), przez co realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy. W ramach przeprowadzonej procedury sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko projektu planu, w której przeanalizowano sposób uwzględnienia wymagań ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego, ochrony bezpieczeństwa ludzi i mienia i zawarto ocenę zasadności przyjętych rozwiązań wraz z ewentualnymi skutkami. W prognozie skutków finansowych uchwalenia planu przedstawiono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz realizacji inwestycji celu publicznego wraz z oceną ich wpływu na finanse Miasta, przy uwzględnieniu walorów ekonomicznych przestrzeni i stanu własności i władania nieruchomościami.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, z późn. zm.) procedurę formalno – prawną z uwzględnieniem ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r., poz. 1094, z późn. zm.). Obwieszczenia, zawiadomienia oraz dokumenty z poszczególnych etapów procedury w stosownym zakresie były zamieszczane na stronie internetowej Urzędu Miasta Ząbki.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej udostępniony był do opiniowania i uzgadniania właściwym organom i instytucjom.

W dniach od ..... r. do ..... r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu ..... r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu planu wpłynęło ..... uwag, z których ..... zostały uwzględnione przez Burmistrza Miasta Ząbki.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r., poz. 1094, z późn. zm.). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminie określonych ww. ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Rada Miasta Ząbki podjęła w dniu ..... roku Uchwałę ..... w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego .....

Z przeprowadzonej analizy ekonomicznej wynika, że prognoza wieloletnia skutków finansowych uchwalenia planu jest niekorzystna dla Miasta Ząbki. Pod względem finansowym główną zmianą w stosunku do obecnego planu miejscowego przeznaczenie terenu pod usługi publiczne. Powyższe generuje koszty związane z wykupem gruntów. Poza ww. sytuacją plan pełni rolę porządkującą przestrzeń poprzez delimitacje terenów o różnym przeznaczeniu w oparciu o wykształcone struktury funkcjonalno-przestrzenne. W efekcie uchwalenie planu nie wpłynie na zmianę dochodów z tytułu podatku od nieruchomości oraz nie wiąże się ze wzrostem wartości nieruchomości, od której pobierana jest opłata tzw. renta planistyczna.

Mając na względzie, że założeniem planu jest zabezpieczenie terenu dla ważnej w skali miasta inwestycji celu publicznego, koszty uznaje się za uzasadnione i zaleca się jego uchwalenie.

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy, określono w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały.