



**PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA ŻĄBKI DLA REJONU POMIĘDZY ULICAMI MAZOWIECKĄ,
BAŚNIOWĄ I CALINECZKI**

PONOWNE KONSULTACJE SPOŁECZNE



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
mgr inż. Zuzanna Kopeć

WARSZAWA 2025

UCHWAŁA NR .../.../2025
RADY MIASTA ZĄBKİ
z dnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki dla rejonu pomiędzy ulicami Mazowiecką, Baśniową i Calineczki

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1130, z późn. zm.¹), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki dla rejonu pomiędzy ulicami Mazowiecką, Baśniową i Calineczki 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 rejonu pomiędzy ulicami Mazowiecką, Baśniową i Calineczki, zwany dalej planem, którego granice określono w części graficznej planu.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna planu sporządzona na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego – stanowiąca 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 zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy – stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne – stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. Część graficzna planu zawiera:

- 1) granicę obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) odległości w metrach;
- 5) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem, oznaczeniem graficznym i numeracją.

§ 3. Ilekcrc w niniejszej uchwale jest mowa o:

¹Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r., poz. 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680.

- 1) **minimalnej szerokości frontu działki** – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczony ustaleniami planu wymiar działki od strony drogi publicznej, z której następuje główny wjazd na działkę, liczony po najkrótszej linii łączącej punkty przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą drogi;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie ścian części nadziemnej budynków, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy budynku jak: schody zewnętrzne, pochylnie, gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia, jednak nie więcej niż o 1,5 m;
- 3) **systemie barw NCS** – należy przez to rozumieć system porządku barw NCS Colour A.B. stanowiący skrót od nazwy Natural Colour System;
- 4) **teren** – należy przez to rozumieć obszar w granicach planu o określonym przeznaczeniu lub określonym sposobie zagospodarowania, wydzielony w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi i określony symbolem, oznaczeniem graficznym i numeracją;
- 5) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania emisji substancji i energii oraz nie są przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenu w planie

§ 4. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu numerem i symbolem **1MN** ustala się przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu oraz zasady kształtowania zabudowy ustalone w planie.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 6. 1. W zakresie zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) zakazuje się:
 - a) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - c) lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - d) składowania odpadów w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) ustala się 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 zakazy wymienione w pkt. 1 oraz zagospodarowanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych na zasadach określonych w § 12 ust. 1 pkt 3 i 4 planu;

- 3) obowiązek ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.: dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych
- 4) ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:
 - a) utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) realizację obiektów emitujących pola elektromagnetyczne z zachowaniem odległości od zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obowiązuje ochrona 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

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7. Ustala się dla obiektów usługowych ogólnodostępnych zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem dostępu dla osób niepełnosprawnych zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 6

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 8. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego w części graficznej planu numerem i symbolem **1MN** ustala się:

- 1) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki w formie wolno stojącej, bliźniaczej i szeregowej,
 - b) lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie jako usługi nieuciążliwe,
 - c) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny jednorodzinny,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
 - g) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1,
 - h) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3, w tym trzecia w formie poddasza użytkowego,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - k) dachy:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
 - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha płaska,

- dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej ustala się tożsamy rodzaj i kolor pokrycia dachowego dla obu budynków w zabudowie bliźniaczej lub wszystkich budynków (segmentów) w jednym zespole zabudowy szeregowej,
 - poziom kalenicy głównych połaci dachu musi być tożsamy dla obu budynków w zabudowie bliźniaczej lub wszystkich budynków (segmentów) w jednym zespole zabudowy szeregowej,
- 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,
 - dopuszcza się stosowanie kolorystyki, o której mowa w tiret pierwsze, w odcieniach z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach ścian nie przekraczających 30% powierzchni elewacji,
 - ustala się zastosowanie kolorystyki elewacji jednakowej dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,
 - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych;
- m) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
- 1) dla zabudowy w formie wolno stojącej – 600 m²,
 - 2) dla zabudowy w formie bliźniaczej – 300 m²,
 - 3) dla zabudowy w formie szeregowej – 200 m²,
- 3) minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
- a) dla funkcji mieszkalnej minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla 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),
 - c) ustala się lokalizację miejsc postojowych na tej samej działce budowlanej,
 - d) realizacja miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 11;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 12.

Rozdział 7

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

§ 9. 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 oraz krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) dla zabudowy w formie wolno stojącej – 600 m²,
 - b) dla zabudowy w formie bliźniaczej – 300 m²,
 - c) dla zabudowy w formie szeregowej – 200 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – 6 m;
 - 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej teren drogi od 85° do 95°.
2. W granicach obszaru objętego planem nie ustala się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 11. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu objętego planem z gminnych dróg publicznych położonych wzdłuż granic planu, stanowiących element istniejącego układu komunikacyjnego miasta, na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi.

Rozdział 10

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

§ 12. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym poprzez istniejące i nowo realizowane sieci na zasadach ustalonych w planie;
- 2) zaopatrzenie w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) ustala się nowo realizowane sieci wodociągowe o minimalnej średnicy 32 mm;
- 3) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:
 - a) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
 - b) ustala się nowo realizowane przewody sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy 110 mm;
- 4) odprowadzanie i oczyszczanie wód opadowych oraz roztopowych:
 - a) 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,
 - b) ustala się nowo realizowane przewody sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy 110 mm;
- 5) zaopatrzenie w gaz:

- a) ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejących i projektowanych sieci gazowych,
- b) ustala się nowo realizowane gazociągi o minimalnej średnicy 32 mm;
- 6) 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 z wykorzystaniem promieniowania słonecznego w formie mikroinstalacji, w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - c) obowiązują ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia,
 - b) dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii z wykorzystaniem promieniowania słonecznego w formie mikroinstalacji, w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - c) ustala się realizację nowych sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia wyłącznie jako sieci podziemne;
- 8) dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych:
 - a) ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,
 - b) dopuszcza się dla stacji bazowych telefonii bezprzewodowej lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej na obiektach budowlanych na konstrukcjach wsporczych o maksymalnej wysokości do 5 m;
- 9) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, wyłączając obiekty i sieci infrastruktury elektroenergetycznej wysokich napięć, gazowej wysokiego ciśnienia, ropociągów, w sposób zgodny z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego, przy zachowaniu dla obiektów kubaturowych:
 - a) maksymalnej wysokości obiektów – 5 m,
 - b) maksymalnej powierzchni zabudowy dla pojedynczego obiektu – 25 m²,
 - c) dachów płaskich o kącie nachylenia do 10°.
- 2. W zakresie gospodarki odpadami ustala się zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11

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

§ 13. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Rozdział 12

Postanowienia końcowe

§ 14.1. 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.

Załącznik Nr 2

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki dla rejonu pomiędzy ulicami Mazowiecką, Baśniową i Calineczki

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) Rada Miasta Ząbki rozstrzyga co następuje:

§ 1. Rada Miasta Ząbki stwierdza, że do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki dla rejonu pomiędzy ulicami Mazowiecką, Baśniową i Calineczki poddanego konsultacjom społecznym w dniach od 16.07.2024 r. do 28.08.2024 r. wpłynęło uwag, z których zostało uwzględnionych przez Burmistrza Miasta Kobyłka.

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

Załącznik Nr 3

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 2024 r., poz. 1130, z późn. zm.), po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki dla rejonu pomiędzy ulicami Mazowiecką, Baśniową i Calineczki, 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 2024 r., poz. 609, z późn. zm.) zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują 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 2024 r., poz. 725, z późn. zm.), ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. - Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1320), 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 2024 r. poz. 54, z późn. zm.), ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2024 r. poz. 757) oraz ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r., poz. 266, 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.

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 3

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 2024 r., poz. 1130, z późn. zm.), utworzone do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki dla rejonu pomiędzy ulicami Mazowiecką, Baśniową i Calineczki,.

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki dla rejonu pomiędzy ulicami Mazowiecką, Baśniową i Calineczki

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Miasta Ząbki w dniu 29 listopada 2023 r. podjęła uchwałę nr LXXXVI/803/2023 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki zmienioną uchwałą nr XVI/175/2025 z dnia 26 maja 2025 r.

Zgodnie z uchwałą intencyjną zmiana obowiązującego planu miejscowego ma na celu pozostawieniu istniejącego charakteru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Na przedmiotowym terenie w granicach planu znajduje się istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna we wszystkich formach.

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 jednorodziną.

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 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony symbolem E63MN-1.

W strefie E studium określa następujące zasady zagospodarowania:

- 1) *zakaz lokalizacji urządzeń do obsługi mieszkańców zabudowy wielorodzinnej, z parkingami włącznie, poza linią rozgraniczającą teren inwestycji od innych terenów, chyba, że w sąsiedztwie będzie możliwe wykorzystywanie specjalnego obiektu parkingu wielopoziomowego,*
- 2) *zasady przebudowy, wymiany i uzupełniania zabudowy mieszkaniowej według uwarunkowań lokalnych, z zachowanie przepisów warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,*
- 3) *wysokość zabudowy jednorodzinnej, która nie może przekraczać dwóch kondygnacji naziemnych plus użytkowe poddasze, lub trzech kondygnacji przy stropodachach,*
- 4) *wysokość zabudowy wielorodzinnej, która nie może przekraczać pięciu kondygnacji, chyba, że w planie miejscowym, w miejscach do tego predestynowanych, określona zostanie dominanta i jej wysokość,*
- 5) *utrzymanie linii zabudowy jednorodzinnej wzdłuż ulic z zakazem tworzenia nowej linii zabudowy mieszkaniowej w głębi działek,*
- 6) *miejsca i wielkości (budynek lub część budynku) dominant przestrzennych, jeśli takie mogłyby być realizowane w poszczególnych terenach zabudowy wielorodzinnej,*
- 7) *lokalizację działalności usługowej na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pod warunkiem, że będzie działalnością nieuciążliwą, prowadzoną w budynku mieszkalnym lub w odrębnym obiekcie albo też na odrębnej działce.*

Przedmiotowy projekt planu dostosowuje przeznaczenia obszaru do istniejących uwarunkowań, w zgodzie z aktualną polityką przestrzenną Miasta wyrażoną w ww. Studium.

Zasady zagospodarowania, parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu stanowią o kontynuacji zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w oparciu o stan istniejący, a zarazem są zgodnie z wytycznymi studium dla tej części miasta. Ustalenia planu realizują wnioski dysponentów terenu oraz cel sporządzenia planu określony w uchwale intencyjnej.

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) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 8) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości,
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych.

W granicach planu nie występują inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym lub ponadlokalnym.

Ze względu na brak okoliczności uzasadniających konieczność określenia w planie nie ustalono:

- 1) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
- 3) rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

W granicach opracowania nie występują inne obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, tereny górnicze, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Zgodnie z Uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego Nr 48/24 z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego na obszarze objętym planem nie zidentyfikowano krajobrazów priorytetowych. Przedmiotowy obszar stanowi krajobraz miejscowości o charakterze współczesnym oznaczony symbolem 9b. Projekt planu uwzględnia rekomendacje określone dla krajobrazu o kodzie 14-318.78-103.

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 obszar planu został przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Obsługa komunikacyjna odbywa się z istniejących dróg publicznych okalających obszar objęty planem.

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 2024 r., poz. 1130), 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. Potrzeby w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej nie podlegają zmianie i przyjęcie procedowanego planu nie wymaga realizacji nowych inwestycji celu publicznego. W związku z powyższym skutki finansowe są neutralne dla budżetu miasta, a jedyne kwestie ekonomiczne dotyczą zmiany przeznaczenia niezabudowanej działki. Dla pozostałych działek plan utrwała dotychczasowy sposób zagospodarowania, którego celem jest zachowanie ładu przestrzennego i tym samym ochrona walorów ekonomicznych przestrzeni.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) 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.).

Wnioski do planu były zbierane od 15 grudnia 2023 r. do 29 stycznia 2024 r. Wykaz wniosków wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem stanowi element dokumentacji prac planistycznych.

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.

Zgodnie z art. 8e ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym projekt planu podlegał partycypacji społecznej. Burmistrz Miasta Ząbki przeprowadził konsultacje społeczne w dniach od 16.07.2024 r. do 28.08.2024 r. w następującym zakresie:

- 1) zbierania uwag do planu,
- 2) spotkania otwartego poprzedzonego prezentacją projektu planu,
- 3) ankiety.

Do projektu planu wpłynęło 33 uwagi, z których 18 zostało uwzględnionych przez Burmistrza Miasta Ząbki w całości i jedna w części.

W związku ze zmianą granic obszaru objętego planem ponowiono konsultacje społeczne.

Burmistrz Miasta Ząbki przeprowadził ponowne konsultacje społeczne w dniach od r. do r. w następującym zakresie:

- 1) zbierania uwag do planu,
- 2) spotkania otwartego poprzedzonego prezentacją projektu planu,
- 3) ankiety.

Do projektu planu wpłynęło uwagi, z których zostało uwzględnionych przez Burmistrza Miasta Ząbki.

Z konsultacji społecznych sporządzono raport zawierający informacje o sposobach, miejscach i terminach prowadzenia czynności, wykaz uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

Obwieszczenia, zawiadomienia oraz dokumenty z poszczególnych etapów procedury w stosownym zakresie były zamieszczane na stronie internetowej Urzędu 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 2024 r., poz. 1112). 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 22 lipca 2020 r. Uchwałę Nr XXIX/274/2020 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie Miasta Ząbki. W ww. uchwale stwierdzono, że obowiązujące na terenie miasta Ząbki miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są aktualne. W „Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Ząbki oraz ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta oraz planów miejscowych” (Sunbar Sp. z o.o. 2019) w stosunku do planu miejscowego obowiązującego na obszarze opracowania stwierdzono, że „plan ... wyznaczył rozległe kwartały o funkcjach mieszanych:

- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej,
- zabudowy mieszkaniowej lub usługowej-produkcyjnej,

co doprowadziło do wymieszania funkcji w poszczególnych kwartałach i powstania chaosu przestrzennego. W wybranych rejonach miasta, z nielicznymi budynkami jednorodzinnymi sąsiaduje zabudowa wielorodzinna lub usługowa o znacznie odmiennych gabarytach i skali, co generuje uciążliwość i obniża standard życia mieszkańców. ...

Sporządzane zmiany planu miejscowego są odpowiedzią na składane wnioski o zmianę planu miejscowego, ale są również efektem prowadzonej obecnie, przez Urząd Miasta Ząbki, polityki przestrzennej polegającej na próbie tworzenia ładu przestrzennego na terenach, gdzie nadmierne wymieszanie funkcji doprowadziło do wystąpienia zjawiska chaosu przestrzennego.”

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