

## UCHWAŁA NR L/451/2013

### RADY MIASTA ZĄBKI

z dnia 23 grudnia 2013 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki - rejon Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.<sup>1)</sup>) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.<sup>2)</sup>) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130 poz. 871) oraz uchwałą Nr VIII/52/2007 Rady Miasta Ząbki z dnia 26 kwietnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki, zmienionej uchwałami Rady Miasta Ząbki: Nr XVIII/139/2011 z dnia 7 listopada 2011 r., Nr XIX/145/2011 z dnia 29 listopada 2011 r., Nr XXII/173/2012 z dnia 25 stycznia 2012 r. oraz Nr XXXV/282/2012 z dnia 17 grudnia 2012 r., stwierdzając, że zmiana planu miejscowego jest zgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ząbki, uchwalonego uchwałą Nr IX/48/2011 Rady Miasta Ząbki z dnia 26 kwietnia 2011 r., Rada Miasta Ząbki uchwała, co następuje:

### **Rozdział 1**

#### **Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki w rejonie Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji zwanego dalej planem.

2. Granicę obszaru planu wyznaczają:

- 1) od północy północna granica działek o nr ewid 17/1 i 132 z obrębu 03-05;
- 2) od wschodu zachodnia granica działki o nr ewid 2/2 z obrębu 03-06 i zachodnią granicą działki o nr ewid. 28 z obrębu 03-05;
- 3) od południa północna granica działki o nr ewid. 50/1 w obrębie 03-06;
- 4) od zachodu zachodnia granica działek o nr ewid. 11/1 i 19 w obrębie 03-05 oraz zachodnia granica działek o nr ewid. 36/3, 37/4, 40, 41, 42, 43 i 49 z obrębu 03-06.

---

1) Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. z 2013 r. poz. 645 i poz. 1318

2) Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. z 2012 r. poz. 951, poz. 1445; z 2013 r. poz. 21, poz. 405

**§ 2. 1. Załączniki do planu stanowią:**

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ząbki (załącznik nr 1);
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Ząbki o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania (załącznik nr 2).

2. Uchwała nie obejmuje rozstrzygnięcia Rady Miasta Ząbki o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu, ponieważ nie wniesiono żadnych uwag.

**§ 3. 1. W planie ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym: linie zabudowy, gabaryty budynków i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym .

2. Zakres ustaleń planu nie obejmuje:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

- ponieważ w granicach planu nie występują tereny, do których odnosiłyby się te zasady, wymagania, sposoby lub terminy.

§ 4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów, opisane symbolem cyfrowo-literowym;
- 5) historyczna oś widokowa;
- 6) wymiar określający wzajemne położenie elementów rysunku planu.

§ 5. 1. Następujące określenia i skróty stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) istniejący stan w odniesieniu do wszystkich elementów zagospodarowania terenu objętego granicami planu - stan podczas sporządzania i w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 2) linie rozgraniczające - linie, które wyznaczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy - linię ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się lokalizacji zabudowy z wyłączeniem: elementów znajdujących się poza zewnętrznym obrysem budynku (okap, gzyms, balkon, wykusz) wysuniętych mniej niż 1,5 m, elementów wejść do budynków (schody, pochylnie, zadaszenia dla podjazdów);
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – grunt rodzimy na terenie działki budowlanej, który pozostaje niezabudowany powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiący nawierzchni utwardzonych dojazdów i dojeżdżalni, pokryty roślinnością;
- 5) powierzchnia użytkowa budynku lub jego części – powierzchnię użytkową określoną w przepisach o podatkach i opłatach lokalnych;
- 6) przeznaczenie terenu dopuszczalne - rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony planem;
- 7) przeznaczenie podstawowe - rodzaj przeznaczenia terenu, który powinien dominować w danym terenie w sposób określony ustaleniami planu;
- 8) teren - obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 9) usługi nieuciążliwe - usługi, które zgodnie z odrębnymi przepisami nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 10) usługi podstawowe - usługi nieuciążliwe służące zaspokajaniu podstawowych potrzeb lokalnej społeczności;
- 11) usługi publiczne - usługi służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, należące do zadań własnych gminy;

- 12) wskaźnik zabudowy terenu - stosunek powierzchni pod wszystkimi istniejącymi i nowoprojektowanymi budynkami w zewnętrznym obrysie budynków, do powierzchni działki budowlanej, na której budynki są usytuowane.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami.

**§ 6. 1.** Ustala się przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi symbolem zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) 1MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) 1US - teren sportu i rekreacji;
- 3) 1KDD, 2KDD, 3KDD - tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej;
- 4) 1KPJ – teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego.

2. Na każdym terenie dopuszcza się realizować inne obiekty i urządzenia budowlane zapewniające prawidłowe funkcjonowanie obszaru, w szczególności infrastrukturę techniczną, drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe, miejsca postojowe, garaże, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury oraz zieleń urządzoną, pod warunkiem, że nie będą kolidować z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

**§ 7. 1.** Obszar planu stanowi fragment historycznego układu urbanistycznego miasta-ogrodu.

2. W celu ochrony układu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów.

## **Rozdział 2**

### **Przepisy szczegółowe dla terenów**

**§ 8.** Dla terenu oznaczonego symbolem 1MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 3) nakaz lokalizowania usług od strony dróg publicznych w parterze budynku mieszkalnego;
- 4) zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów o przeznaczeniu innym niż podstawowe i dopuszczalne;
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zgodnie z którymi:
  - a) adaptuje się istniejące w dniu wejścia w życie planu działki budowlane oraz adaptuje działki budowlane powstałe w wyniku wydzielenia dróg publicznych wyznaczonych na rysunku planu, dopuszczając ich zabudowę nawet wówczas, gdy nie spełniają ustalonej planem minimalnej powierzchni dla nowo wydzielonej działki budowlanej,

- b) zabudowa i rozbudowa budynków na nieruchomościach, o których mowa w lit. a jest możliwa w przypadku gdy jednocześnie:
- spełnione są wymagania przepisów odrębnych,
  - zachowane zostaną ustalone planem gabaryty budynków,
  - zachowane zostaną ustalone planem wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej,
- c) zakazuje się sytuowania budynków w odległości mniejszej niż 4 m od granicy działki drogi wewnętrznej,
- d) ustala się zasady usytuowania i kształtowania budynków garażowych i gospodarczych, przy czym:
- zakazuje się zmiany zabudowy garażowej i gospodarczej na zabudowę mieszkaniową,
  - zakazuje się budowy wolnostojących budynków gospodarczych,
  - wysokość nad poziom terenu nie może przekraczać 6 m,
- e) zakazuje się umieszczania nośników reklam na dachach, balustradach i ogrodzeniach od strony dróg publicznych oraz niezabudowanych działkach,
- f) dopuszcza się na każdej działce jeden wolnostojący nośnik reklamy lub jeden nośnik reklamy umieszczony na elewacji zabudowy pod warunkiem, że:
- reklama dotyczy działalności realizowanej na działce,
  - łączna powierzchnia reklamy nie przekracza  $0,5 \text{ m}^2$ ,
- g) dla ogrodzeń od strony dróg publicznych:
- zakazuje się stosowania prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupków, cokołów i fundamentów,
  - zakazuje się stosowania pełnych ogrodzeń; płaszczyzna ogrodzenia w co najmniej 50%, włączając w to bramy i furtki, powinna być ażurowa i przezierna co oznacza możliwość wglądu w głąb działki z przestrzeni o charakterze publicznym,
  - wysokość ogrodzeń nie może przekraczać 1,6 m,
  - wysokość cokołu nie może przekraczać 0,4 m, a w przypadku realizacji podmurówek wyższych niż poziom terenu nakaz wykonania przerw lub otworów w podmurówce umożliwiających migrację małych zwierząt,

- dopuszcza się żywopłoty oraz ogrodzenia z siatki w kolorze szarym, czarnym, brązowym lub ciemnozielonym z podmurówką o wysokości do 0,5 m, które traktuje się jako ogrodzenia neutralne;

6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zgodnie z którymi:

a) zakazuje się realizacji:

- przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji, łączności publicznej i infrastruktury,

- przedsięwzięć stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii oraz przedsięwzięć związanych ze stosowaniem substancji niebezpiecznych,

- instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru,

- działalności w zakresie odzysku, unieszkodliwiania, termicznego przekształcania, składowania i transportu odpadów,

b) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska poza granice nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny,

c) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów wykonawczych do ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013 r., poz. 1232, z późn. zm.);

7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zgodnie z którymi:

a) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, obiektów małej architektury, urządzeń pomocniczych,

b) wskaźnik zabudowy terenu może wynosić nie więcej niż 0,4,

c) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie może wynosić mniej niż 45% działki budowlanej,

d) wysokość zabudowy nie może liczyć więcej niż 3 kondygnacje nadziemne przeznaczone na pobyt ludzi, w tym poddasze użytkowe,

e) kąt nachylenia połaci dachowych nie może wynosić mniej niż 20° i nie więcej niż 40°,

f) wskaźniki do bilansowania minimalnej ilości miejsc postojowych, które należy zapewnić w granicach działki są następujące:

- 2 miejsca na lokal mieszkalny,

- 3 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal usługowy,

- dla zabudowy o przeznaczeniu mieszanym mieszkaniowo-usługowym miejsca do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji;

- 8) parametry nowo wydzielonej działki budowlanej:
  - a) powierzchnia – nie mniej niż 500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu – nie mniej niż 15 m,
  - c) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona planem dla realizacji dróg i obiektów infrastruktury technicznej;
- 9) w przypadku podziału zabudowanej nieruchomości w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, dla dzielonej nieruchomości nakazuje się zachowanie po podziale minimalnych parametrów działki budowlanej w rozumieniu przepisów niniejszego planu, z zachowaniem przepisów o gospodarce nieruchomościami;
- 10) obsługę komunikacyjną terenu z drogi 2KDD oraz drogi publicznej przyległej do obszaru planu;
- 11) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej, zgodnie z którą:
  - a) ustala się adaptację, rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych sieci infrastruktury technicznej,
  - b) dopuszcza się likwidację istniejących elementów infrastruktury technicznej pod warunkiem zapewnienia zgodnej z ustaleniami planu obsługi terenu i zlokalizowania na nim istniejących i projektowanych obiektów,
  - c) zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych docelowo odbywa się z miejskiej sieci wodociągowej, a w razie braku warunków przyłączenia do sieci wodociągowej dopuszcza się indywidualne ujęcia wody,
  - d) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe na zasadach określonych w odrębnych przepisach,
  - e) odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych docelowo odbywa się do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, a w razie braku warunków przyłączenia do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe, sukcesywnie opróżniane przez wyspecjalizowane służby,
  - f) odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych odbywa się w następujący sposób:
    - dla istniejących obiektów budowlanych i aktualnego zagospodarowania dopuszcza się dotychczasowy sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych,
    - dla nowo realizowanej zabudowy lub nowo realizowanego zagospodarowania terenu nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren nieutwardzony w granicach działki własnej, dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych lub retencyjno-rozsączających oraz innych form zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, na zasadach określonych w odrębnych przepisach,

- w przypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w obrębie działki własnej, dopuszcza się odprowadzenie wód bezpośrednio do miejskiej sieci kanalizacyjnej, o ile taka istnieje, na zasadach określonych w odrębnych przepisach,

- dopuszcza się gromadzenie w zbiornikach retencyjnych i wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,

g) zaopatrzenie w ciepło odbywa się z indywidualnych systemów z zastosowaniem urządzeń o niskiej emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych w szczególności opalanych gazem, lekkimi olejami niskosiarkowymi, zasilane elektrycznością, oraz energią ze źródeł odnawialnych,

h) zaopatrzenie w gaz odbywa się z istniejącej sieci, sukcesywnie rozbudowywanej,

i) zaopatrzenie w energię elektryczną odbywa się z istniejącej sieci elektroenergetycznej, docelowo skablowanej,

j) obowiązuje zapewnienie warunków prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi, w szczególności segregowania i magazynowania odpadów komunalnych przed ich transportem do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania;

12) stawkę procentową wymienioną w §3 ust. 1 pkt 7, która wynosi 30%.

**§ 9.** Dla terenu oznaczonego symbolem 1US ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - teren sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa usługowa związana z usługami sportu i rekreacji, w szczególności usługi związane z medialną obsługą imprez, administracyjne, hotelarskie, gastronomiczne itp;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zgodnie z którymi:

a) zakazuje się realizacji:

- przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji, łączności publicznej i infrastruktury,

- przedsięwzięć stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii oraz przedsięwzięć związanych ze stosowaniem substancji niebezpiecznych,

- instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru,

- działalności w zakresie odzysku, unieszkodliwiania, termicznego przekształcania, składowania i transportu odpadów,

b) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska poza granice nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny,



- c) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych w rozumieniu przepisów wykonawczych do ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zgodnie z którymi obowiązują:
- a) ochrona i nakaz podkreślenia w zagospodarowaniu terenu historycznej osi widokowej, oznaczonej na rysunku planu, poprzez zakaz zabudowy,
  - b) nakaz kształtowania zabudowy i zieleni w sposób zapewniający ochronę historycznego rozplanowania ulic;
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla ogrodzeń od strony dróg publicznych, zgodnie z którymi:
- a) zakazuje się stosowania prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupków, cokołów i fundamentów,
  - b) zakazuje się stosowania pełnych ogrodzeń; płaszczyzna ogrodzenia w co najmniej 50%, włączając w to bramy i furtki, powinna być ażurowa i przezierna co oznacza możliwość wglądu w głąb działki z przestrzeni o charakterze publicznym,
  - c) wysokość nie więcej niż 3 m,
  - d) wysokość cokołu nie może przekraczać 0,4 m, a w przypadku realizacji podmurówek wyższych niż poziom terenu nakaz wykonania przerw lub otworów w podmurówce umożliwiających migrację małych zwierząt,
  - e) dopuszcza się żywopłoty oraz ogrodzenia z siatki w kolorze szarym, czarnym, brązowym lub ciemnozielonym z podmurówką o wysokości do 0,5 m, które traktuje się jako ogrodzenia neutralne;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zgodnie z którymi:
- a) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, obiektów małej architektury, urządzeń pomocniczych,
  - b) dopuszcza się przebudowę i nadbudowę w istniejącym obrysie fragmentów budynków zlokalizowanych poza wyznaczoną linią zabudowy,
  - c) wskaźnik zabudowy terenu może wynosić nie więcej niż 0,6,
  - d) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej może wynosić nie mniej niż 25% terenu,
  - e) 75% powierzchni boisk lub placów z nawierzchnią przepuszczalną taką jak: żwir, mączka ceglana, ażurowe elementy betonowe i plastikowe, sztuczne nawierzchnie trawiaste itp. można bilansować w ramach powierzchni biologicznie czynnej terenu,
  - f) wysokość zabudowy nie może wynosić więcej niż 17 m,
  - g) dopuszcza się realizację dominanty wysokościowej nie wyższej jednak niż 7 kondygnacji nadziemnych,

- h) kąt nachylenia połaci dachowych nie może wynosić więcej niż 40°,
  - i) wskaźniki do bilansowania minimalnej ilości miejsc postojowych są następujące:
    - 1 miejsce na 20 użytkowników obiektów przeznaczenia podstawowego,
    - 1 miejsce na 5 użytkowników obiektów przeznaczenia dopuszczalnego,
  - j) konieczne jest zapewnienie miejsc postojowych i placów manewrowych niezbędnych do prawidłowej obsługi zabudowy na terenie,
  - k) dopuszcza się garaże podziemne;
- 7) obsługę komunikacyjną terenu w następujący sposób:
- a) główny dojazd z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD,
  - b) dodatkowe dojazdy z publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 1KPJ, drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 3KDD oraz z dróg publicznych przyległych do obszaru planu;
- 8) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej, zgodnie z którą:
- a) ustala się adaptację, rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych sieci infrastruktury technicznej,
  - b) dopuszcza się likwidację istniejących elementów infrastruktury technicznej pod warunkiem zapewnienia zgodnej z ustaleniami planu obsługi terenu i zlokalizowania na nim istniejących i projektowanych obiektów,
  - c) zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych docelowo odbywa się z miejskiej sieci wodociągowej, a w razie braku warunków przyłączenia do sieci wodociągowej dopuszcza się indywidualne ujęcia wody,
  - d) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe na zasadach określonych w odrębnych przepisach,
  - e) odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych docelowo odbywa się do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, a w razie braku warunków przyłączenia do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe, sukcesywnie opróżniane przez wyspecjalizowane służby,
  - f) odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych odbywa się w następujący sposób:
    - dla istniejących obiektów budowlanych i aktualnego zagospodarowania dopuszcza się dotychczasowy sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych,
    - dla nowo realizowanej zabudowy lub nowo realizowanego zagospodarowania terenu nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren nieutwardzony w granicach działki własnej; dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych lub retencyjno-

rozsączających oraz innych form zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, na zasadach określonych w odrębnych przepisach,

- w przypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w obrębie działki własnej dopuszcza się odprowadzenie wód bezpośrednio do miejskiej sieci kanalizacyjnej, o ile taka istnieje, na zasadach określonych w odrębnych przepisach,

- dopuszcza się gromadzenie w zbiornikach retencyjnych i wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,

- g) zaopatrzenie w ciepło docelowo odbywa się z miejskiej sieci ciepłowniczej, a do czasu realizacji sieci ciepłowniczej dopuszcza się indywidualny system z zastosowaniem urządzeń o niskiej emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych w szczególności opalanych gazem, lekkimi olejami niskosiarkowymi, zasilane elektrycznością, oraz energią ze źródeł odnawialnych,
- h) zaopatrzenie w gaz odbywa się z istniejącej sieci, sukcesywnie rozbudowywanej,
- i) zaopatrzenie w energię elektryczną odbywa się z istniejącej sieci elektroenergetycznej, docelowo skablowanej,
- j) obowiązuje zapewnienie warunków prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi, w szczególności segregowania i magazynowania odpadów komunalnych przed ich transportem do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania;

9) stawkę procentową wymienioną w §3 ust. 1 pkt 7, która wynosi 0,5%.

**§ 10.** Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna;
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
  - a) klasa drogi – dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – 14-16 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) przekrój poprzeczny – jednojezdniowa,
  - d) docelowe oświetlenie terenu,
  - e) nakazuje się ujednolicenie rodzaju materiałów użytych do budowy nawierzchni i ich kolorystyki,
  - f) elementy wyposażenia ulicy (mała architektura), w szczególności: kosze na odpadki, bariery, pachołki i latarnie, należy ze sobą zharmonizować w ramach ulicy,
  - g) zakazuje się umieszczania nośników reklam;
- 3) odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych odbywa się docelowo do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, a do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się dotychczasowy sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych;

- 4) stawkę procentową wymienioną w §3 ust. 1 pkt 7, która wynosi 0,5%.

**§ 11.** Dla terenów oznaczonych symbolem 2KDD i 3 KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna (ul. Gdyńska);
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
  - a) klasa drogi – dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – 0-24 m w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) przekrój poprzeczny – jednojezdniowa,
  - d) dopuszcza się realizację bez konieczności wydzielenia chodnika dla pieszych, o ile zostanie zapewnione bezpieczeństwo dla pieszych użytkowników, np. poprzez zastosowanie urządzeń do spowalniania ruchu samochodowego,
  - e) docelowe oświetlenie terenu,
  - f) nakazuje się ujednolicenie rodzaju materiałów użytych do budowy nawierzchni i ich kolorystyki,
  - g) elementy wyposażenia ulicy (mała architektura) w szczególności: kosze na odpadki, barierki, pachołki, latarnie, należy ze sobą zharmonizować w ramach ulicy,
  - h) zakazuje się umieszczania nośników reklam;
- 3) odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych odbywa się docelowo do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, a do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się dotychczasowy sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych;
- 4) stawkę procentową wymienioną w §3 ust. 1 pkt 7, która wynosi 0,5%.

**§ 12.** Dla terenu oznaczonego symbolem 1KPJ ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – publiczny ciąg pieszo-jezdny (ul. Topolowa);
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 4-13 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) przekrój poprzeczny – jednojezdniowa,
  - c) dopuszcza się realizację bez konieczności wydzielenia chodnika dla pieszych, o ile zostanie zapewnione bezpieczeństwo dla pieszych użytkowników, np. poprzez zastosowanie urządzeń do spowalniania ruchu samochodowego,
  - d) docelowe oświetlenie terenu,
  - e) nakazuje się ujednolicenie rodzaju materiałów użytych do budowy nawierzchni i ich kolorystyki,

- f) elementy wyposażenia ulicy (mała architektura) w szczególności: kosze na odpadki, barierki, pachołki, latarnie, należy ze sobą zharmonizować w ramach ulicy,
  - g) zakazuje się umieszczania nośników reklam;
- 3) odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych odbywa się docelowo do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, a do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się dotychczasowy sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych;
- 4) stawkę procentową wymienioną w §3 ust. 1 pkt 7, która wynosi 0,5%.

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy końcowe**

**§ 13.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ząbki.

**§ 14.** W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki określone uchwałą Nr 90/VXIII/03 Rady Miejskiej w Ząbkach z dnia 19 grudnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2004 r. Nr 42 poz. 1227, z późn. zm.).

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

## **Załączniki**

Uchwały Nr L/451/2013 Rady Miasta Ząbki z dnia 23  
grudnia 2013 r.

### **Załącznik 1**

*Uchwala L\_451\_2013\_zalacznik nr 1.pdf*

**Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki w rejonie Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.) w brzmieniu obowiązującym przed dniem 21 października 2010 r. w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130 poz. 871), Rada Miasta Ząbki rozstrzyga, co następuje:

**§ 1. 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, z późn. zm.), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki w rejonie Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji obejmują:

- 1) traktowane jako zadania wspólne inwestycyjnie w liniach rozgraniczających dróg publicznych KDD i publicznego ciągu pieszo-jezdnego KPJ, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących drogę, ciąg pieszo-jezdny, infrastrukturę techniczną i zieleń;
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi dróg.

**§ 2.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja robót budowlanych obejmujących gminne drogi publiczne i publiczny ciąg pieszo-jezdny oraz realizacja sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i oświetlenia.

**§ 3.** Realizacja inwestycji wskazanych w §2 odbywa się według następujących zasad:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi: ustawy Prawo budowlane, ustawy o zamówieniach publicznych, ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o gospodarce komunalnej i ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowanie najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25 poz. 150, z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012 r. poz. 1059, z późn. zm.).

**§ 4.** Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wymienionych w §2 odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

**§ 5.** 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 2013 r. poz. 885, z późn. zm.) przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miasta;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w Wieloletniej Prognozie Finansowej stanowiącej załącznik do uchwały budżetowej.

**§ 6. 1.** Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumienia z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjne finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858, z późn. zm.) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012 r. poz. 1059, z późn. zm.).