



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 21 lipca 2016 r.

Poz. 6990

### UCHWAŁA NR XXIV/210/2016 RADY MIASTA ZĄBKI

z dnia 15 kwietnia 2016 r.

#### **w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki - rejonu ograniczonego ulicami Andersena, Calineczki, Baśniową i Mazowiecką**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, z późn. zm.<sup>1)</sup>) 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) 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, zmienioną uchwałą Nr XVIII/139/2011 Rady Miasta Ząbki z dnia 7 listopada 2011 r., uchwałą Nr XIX/145/2011 Rady Miasta Ząbki z dnia 29 listopada 2011 r., uchwałą Nr XXII/173/2012 Rady Miasta Ząbki z dnia 25 stycznia 2012 r., uchwałą Nr XXXIII/271/2012 Rady Miasta Ząbki z dnia 29 listopada 2012 r., uchwałą Nr XXXV/282/2012 Rady Miasta Ząbki z dnia 17 grudnia 2012 r., uchwałą Nr LIV/489/2014 Rady Miasta Ząbki z dnia 3 kwietnia 2014 r., uchwałą Nr LV/514/2014 Rady Miasta Ząbki z dnia 14 maja 2014 r., uchwałą Nr XIII/115/2015 Rady Miasta Ząbki z dnia 27 sierpnia 2015 r. oraz uchwałą Nr XXI/171/2016 Rady Miasta Ząbki z dnia 18 stycznia 2016 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:

#### **DZIAŁ I. Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki – rejonu ograniczonego ulicami Andersena, Calineczki, Baśniową i Mazowiecką, zwaną dalej „planem”.

**§ 2. 1.** Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

2. Uchwała nie obejmuje rozstrzygnięcia Rady Miasta Ząbki o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu, ponieważ wniesione uwagi zostały uwzględnione przez Burmistrza Miasta Ząbki.

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

---

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830 i 1890.

**§ 3.** Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów oraz sposób użytkowania poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określa się na podstawie: ustaleń o charakterze ogólnym dla całego obszaru objętego planem, ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów wyznaczonych na rysunku planu oraz ustaleń rysunku planu.

**§ 4.** Nie ustala się na obszarze objętym planem ze względu na brak uwarunkowań:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

**§ 5. 1.** Rysunek planu zawiera ustalenia obowiązujące oraz oznaczenia informacyjne.

2. Oznaczenia graficzne planu mające charakter obowiązujący stanowią:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) wymiarowanie podane w metrach;
- 6) przeznaczenie terenu, oznaczone symbolem cyfrowo-literowym.

3. Oznaczenia graficzne nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.

**§ 6. 1.** Określenia użyte w uchwale oznaczają:

- 1) linia rozgraniczająca – linię ciągłą oznaczoną na rysunku planu stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) miejsca postojowe – miejsca służące parkowaniu samochodów urządzone na powierzchni terenu, w tym na podjazdach do garaży, w garażach wbudowanych lub wolno stojących oraz wiatach;
- 3) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy – linię wyznaczającą obszar wewnątrz którego dopuszczalne jest sytuowanie budynków i określonych w ustaleniach planu budowli z zakazem jej przekraczania, który nie dotyczy części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu, a także elementów wejścia do budynku takich jak: schody, pochylnie, podesty, rampy, zadaszenia oraz elementów nadwieszonych takich jak: balkon, gzyms, okap dachu, jak również istniejącej zabudowy;
- 4) nośnik reklamowy – tablice lub urządzenie reklamowe wolno stojące lub lokalizowane na budynku bądź ogrodzeniu wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, przedstawiające informacje wizualne, których zadaniem jest informacja o produktach, usługach lub przedsiębiorcach;
- 5) obowiązująca linia zabudowy - linię zabudowy, w której musi być usytuowana zewnętrzna płaszczyzna zewnętrznej ściany budynku, z wyłączeniem takich elementów architektonicznych jak:
  - a) schody, pochylnia podjazdów dla niepełnosprawnych, balkon, ryzalit, wykusz, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia - do 1,5 m od ustalonej linii,
  - b) rynny, rury spustowe, podokienniki i inne detale wystroju architektonicznego elewacji;
- 6) ogrodzenie pełne – ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi powyżej 50%;
- 7) przeznaczenie podstawowe – ustalone planem przeważające przeznaczenie terenu;
- 8) przeznaczenie uzupełniające – ustalone planem dopuszczalne przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca jego przeznaczenie podstawowe;
- 9) szyld – element informacji wizualnej stanowiący zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, umieszczony przy wejściu do miejsca wykonywania tej działalności;

- 10) teren – wydzieloną liniami rozgraniczającymi i/lub granicami obszaru objętego planem nieruchomości lub jej część, której przeznaczenie zostało określone ustaleniami planu, oznaczoną symbolami cyfrowo-literowymi, z których:
  - a) cyfra oznacza numer porządkowy terenu,
  - b) litery oznaczają przeznaczenie podstawowe terenu;
- 11) wskaźnik intensywności zabudowy – wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, rozumianej, jako suma powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynków, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 12) wskaźnik powierzchni zabudowy – udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty poziome budynków w ich obrysie zewnętrznym do powierzchni działki budowlanej;
- 13) wysokość zabudowy – wysokość obiektu budowlanego mierzona od najniższego poziomu gruntu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu jego konstrukcji, a dla budynku - do najwyższego punktu dachu, bez uwzględnienia wyniesionych ponad dach pomieszczeń i urządzeń technicznych.

## **DZIAŁ II.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

#### **Rozdział 1.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 7. 1. Określa się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem 1MN;
- 2) teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczony symbolem 1KDD;
- 3) teren dróg wewnętrznej, oznaczony symbolem 1KDW.

2. Wyznacza się tereny przeznaczone do rozmieszczenia inwestycji celu publicznego stanowiące tereny dróg publicznych, oznaczone symbolem 1KDD, jako tereny budowy i utrzymania dróg publicznych.

3. Ustala się, że system przestrzeni publicznej na terenie objętym planem stanowi teren dróg publicznych, oznaczony symbolem 1KDD, oraz teren dróg wewnętrznych, oznaczony symbolem 1KDW.

§ 8. 1. W zakresie kształtowania zabudowy nakazuje się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy oraz wskaźnikami i parametrami sprecyzowanymi w ustaleniach szczegółowych.

2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów tymczasowych na potrzeby prowadzenia budowy w okresie ważności pozwolenia na budowę;
- 2) wykonywanie ogrodzeń zgodnie z przepisami § 9;
- 3) wykonywanie nośników reklamowych zgodnie z przepisami zawartymi § 10;
- 4) ochronę środowiska i przyrody zgodnie z przepisami rozdziału 2;
- 5) lokalizację infrastruktury technicznej oraz dojeżdż i dojazdów w sposób niezbędny do prawidłowego funkcjonowania terenu.

§ 9. Ustala się następujące zasady wykonywania ogrodzeń:

- 1) nakazuje się wykonywanie ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg, z dopuszczeniem ich miejscowego wycofania:
  - a) w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód, w szczególności drzew, urządzeń infrastruktury technicznej oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych,

- b) do linii elewacji budynków mieszkalnych, w przypadku wykonywania usług na pierwszej kondygnacji naziemnej - parterze tych budynków lub wykonywania usług w budynku wolno stojącym;
- 2) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, przy czym dopuszcza się wykorzystywanie elementów prefabrykowanych wyłącznie w formie słupków, cokołów lub fundamentów;
  - 3) dopuszcza się stosowanie żywopłotów jako ogrodzeń;
  - 4) maksymalna wysokość ogrodzeń nie może przekroczyć 1,6 m od poziomu terenu;
  - 5) maksymalna wysokość cokołu nie może przekraczać 0,4 m, a w przypadku realizacji podmurówek wyższych niż poziom terenu nakazuje się wykonanie przerw lub otworów w podmurówce umożliwiających migrację małych zwierząt.

**§ 10.** Ustala się następujące zasady wykonywania nośników reklamowych:

- 1) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych w formie stałych tablic reklamowych lub szyldów;
- 2) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych wyłącznie w obrębie nieruchomości stanowiącej miejsce lokalizacji obiektu, którego dotyczą;
- 3) dopuszcza się lokalizację jednej tablicy reklamowej i szyldu na jednej działce budowlanej;
- 4) maksymalna powierzchnia tablicy reklamowej nie może przekraczać 2,5 m<sup>2</sup>, a szyldu 1,5 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem tablic reklamowych i szyldów na tymczasowych ogrodzeniach placów budów w czasie trwania budowy;
- 5) nakazuje się lokalizację nośników reklamowych wyłącznie w obrębie pierwszej kondygnacji naziemnej - parterze budynku lub na ogrodzeniu;
- 6) nakazuje się umieszczanie płaszczyzn ekspozycyjnych nośników reklamowych równolegle lub prostopadle do ścian budynków;
- 7) zakazuje się lokalizowania tablic reklamowych na urządzeniach infrastruktury technicznej oraz na drzewach.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

**§ 11.1.** Nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.

2. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej.

**§ 12.1.** W zakresie ochrony i kształtowania zieleni nakazuje się kształtowanie terenów biologicznie czynnych o powierzchni zgodnej ze wskaźnikami określonymi w ustaleniach szczegółowych.

2. W zakresie ochrony powierzchni ziemi, przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych, nakazuje się zebranie wierzchniej warstwy gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych.

3. Na całym obszarze planu budynki należy realizować z uwzględnieniem możliwości występowania złożonych warunków gruntowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 13.** W zakresie ochrony zasobów wód podziemnych:

- 1) nakazuje się stosowanie rozwiązań technologicznych uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do wód podziemnych;
- 2) zakazuje się dokonywania zmian ukształtowania powierzchni terenu, powodujących zmianę stanu wód podziemnych oraz zmianę kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 14.1.** W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego zaleca się stosowanie jako czynnika grzewczego paliw ekologicznych lub niskoemisyjnych.

2. Zapewnienie standardu akustycznego w rozumieniu przepisów odrębnych ustala się poprzez ochronę akustyczną terenu oznaczonego symbolem 1MN, który należy traktować jako przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

### **Rozdział 3.** **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 15. 1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się przeprowadzanie scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące warunki wydzielania działek w procedurze scalania i podziału:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej wydzielonej pod zabudowę:
  - a) mieszkaniową jednorodzinną nie może być mniejsza niż 500m<sup>2</sup>,
  - b) usługową nie może być mniejsza niż 500 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej nie może być mniejsza niż 12m;
- 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją do 5°.

3. Dopuszcza się wydzielenie i zagospodarowanie działek niespełniających warunków określonych w ust. 2 w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub lokalizacji dojazdu do działki budowlanej.

### **Rozdział 4.**

Ustalenia w zakresie systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 16. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu poprzez istniejące drogi publiczne, w tym oznaczoną symbolem 1KDD oraz poprzez istniejącą drogę wewnętrzną, oznaczoną symbolem 1KDW, stanowiące uzupełniającą sieć komunikacji.

2. Wyznaczone na rysunku planu drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami 1KDD oraz 1KDW, stanowią powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z zewnętrznym układem dróg publicznych.

§ 17. 1. Zakazuje się realizacji dróg wewnętrznych innych niż wyznaczone na rysunku planu.

2. Nakazuje się realizację dostępu do dróg publicznych dla istniejących i nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi poprzez zjazdy indywidualne.

3. Dopuszcza się realizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych na poszczególnych terenach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów i sposób ich realizacji według następujących zasad:

- 1) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- 2) 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 2 miejsca na 1 obiekt usługowy;
- 3) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w granicach działki budowlanej, w formie wydzielonych miejsc do parkowania lub jako miejsca w garażu;
- 4) w przypadku realizacji miejsc do parkowania w liniach rozgraniczających drogi publicznej, oznaczonej symbolem 1KDD, należy zapewnić minimalną liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. 1. Ustala się obsługę w zakresie infrastruktury technicznej poprzez istniejące i projektowane uzbrojenie terenu zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg, powiązane z systemem infrastruktury technicznej, zlokalizowanym poza obszarem planu.

2. Dopuszcza się budowę nowych oraz zachowanie, przebudowę, rozbudowę, wymianę lub rozbiórkę istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, w formie tradycyjnej jak i z wykorzystaniem nowych technologii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 20.1.** Ustala się zaopatrzenie w wodę poprzez istniejącą sieć wodociągową za pośrednictwem istniejących i projektowanych przewodów rozdzielczych, z włączeniem do sieci obiektów budowlanych poprzez przyłącza indywidualne.

2. Nakazuje się realizację przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 21.1.** Ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej, z włączeniem do sieci obiektów budowlanych poprzez przyłącza indywidualne.

2. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:

- 1) nakazuje się odprowadzanie do miejskiej sieci kanalizacyjnej deszczowej lub zbiorników retencyjnych wód opadowych lub roztopowych, w szczególności wód pochodzących z nawierzchni utwardzonej dróg i parkingów oraz wód pochodzących z dachów budynków mieszkalnych i gospodarczych;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych pochodzących z nawierzchni nieutwardzonych poprzez infiltrację do gruntu w granicach działek budowlanych;
- 3) nakazuje się kształtowanie powierzchni działek budowlanych w sposób zabezpieczający przed spływem z nich wód opadowych lub roztopowych na tereny działek sąsiednich.

**§ 22.1.** Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej za pośrednictwem projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z podłączeniem do sieci obiektów budowlanych poprzez przyłącza indywidualne.

2. Ustala się następujące zasady w zakresie urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejących stacji transformatorowych oraz budowę nowych wbudowanych, w wolno stojących budynkach lub podziemnych;
- 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci elektroenergetycznej wyłącznie jako kablowej;
- 3) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w odnawialnych źródłach energii, nieposiadających widocznych z poziomu terenu elementów ruchomych.

**§ 23.1.** Ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej za pośrednictwem projektowanych i istniejących przyłączy, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2. Nakazuje się lokalizację szafek gazowych otwieranych na zewnątrz w linii ogrodzeń.

**§ 24.1.** Ustala się odbiór i usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady gromadzenia i zbiórki odpadów:

- 1) nakazuje się wyposażenie każdej działki budowlanej w miejsce pod urządzenia do gromadzenia odpadów, w tym selektywnej zbiórki odpadów;
- 2) dopuszcza się wyposażenie kilku nieruchomości we wspólne urządzenia do gromadzenia odpadów, w tym selektywnej zbiórki odpadów;
- 3) zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz lokalizacji obiektów służących przetwarzaniu i unieszkodliwianiu odpadów.

**§ 25.** Ustala się obsługę telekomunikacyjną poprzez wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury sieci bezprzewodowych oraz przewodowych z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, wymiany i rozbiórki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **DZIAŁ III. Ustalenia szczegółowe**

**§ 26.1.** Dla wyznaczonego na rysunku planu terenu oznaczonego symbolem 1MN ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - budynki gospodarcze i garażowe.

2. Dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej, takiej jak: miejsca postojowe, dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna, zielen i obiekty małej architektury oraz lokalizację obiektów budowlanych, takich jak altany i szklarnie.

3. Dopuszcza się lokalizację usług w formie lokali usługowych wbudowanych w budynek mieszkalny.

4. Dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych lub piwnic, przy czym części podziemne obiektów budowlanych nie mogą przekroczyć maksymalnej powierzchni zabudowy, określonej ustaleniami planu.

5. Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) zasady lokalizacji zabudowy:

- a) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- b) budynki mieszkalne jednorodzinne należy lokalizować jako wolno stojące albo budynki w zabudowie bliźniaczej,
- c) budynki gospodarcze i garażowe należy lokalizować jako wolno stojące lub wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego;
- d) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego;
- e) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy:

- mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – 30% powierzchni działki budowlanej,
- mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 40% powierzchni działki budowlanej,

b) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,9,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej - 45% powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 40% powierzchni działki budowlanej,

3) powierzchnia działki wydzielonej pod zabudowę mieszkaniową nie może być mniejsza niż 500 m<sup>2</sup>;

4) parametry i gabaryty kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne – nie więcej niż 10,0 m,
- budynki gospodarcze i garażowe – nie więcej niż 5,0 m,

b) maksymalna ilość kondygnacji:

- budynki mieszkalne – 3 kondygnacje naziemne dla budynków z dachem płaskim, 2 kondygnacje naziemne z poddaszem użytkowym dla budynków z dachem dwuspadowym lub wielospadowym,
- budynki gospodarcze i garażowe – 1 kondygnacja naziemna,

c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie od 20° do 45°,

d) dopuszcza się realizację dachów płaskich o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym niż 20° dla garaży i budynków gospodarczych lokalizowanych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,

e) pokrycie dachów wykonane z dachówki, materiałów dachówkopodobnych lub blachy w pałecie kolorów naturalnych nawiązujących do kolorystyki dachów budynków sąsiednich.

f) nakazuje się wykończenie połaci dachowych w tej samej kolorystyce co połacie dachu,

g) wykończenie ścian z zastosowaniem materiałów naturalnych w połączeniu z tynkiem, zakaz stosowania materiałów typu siding.

**§ 27.1.** Dla wyznaczonego na rysunku planu terenu oznaczonego symbolem 1KDD ustala się przeznaczenie pod drogę publiczną klasy drogi dojazdowej.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się w liniach rozgraniczających realizację infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych oraz zieleni przydrożnej i małej architektury, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 28.1.** Dla wyznaczonego na rysunku planu terenu oznaczonego symbolem 1KDW ustala się przeznaczenie pod drogę wewnętrzną.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się w liniach rozgraniczających realizację infrastruktury technicznej, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych oraz zieleni przydrożnej i małej architektury, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **DZIAŁ IV. Przepisy końcowe**

**§ 29.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 0,1% dla wszystkich terenów objętych planem.

**§ 30.** W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki, określone uchwałą Nr 90/XVIII/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.).

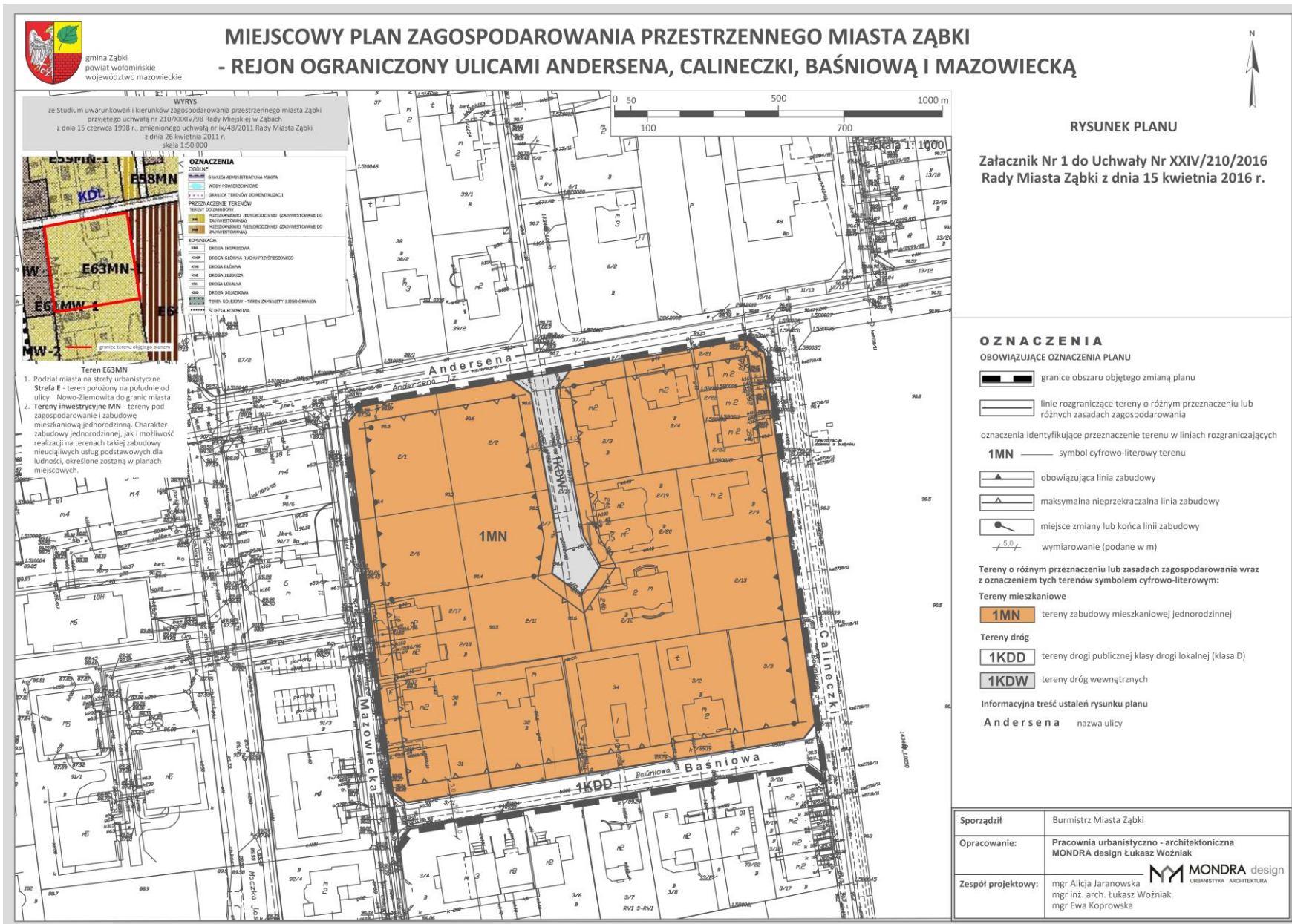
**§ 31.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ząbki.

**§ 32.1.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i publikacji na stronie internetowej miasta Ząbki.

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

Przewodniczący Rady Miasta Ząbki:  
*Wojciech Gut*





Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIV/210/2016  
Rady Miasta Ząbki  
z dnia 15 kwietnia 2016 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i innej infrastruktury oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Rada Miasta Ząbki rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Miasta Ząbki – rejon ograniczony ulicami Andersena, Calineczki, Baśniową i Mazowiecką obejmują:

- 1) inwestycje w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg publicznych, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących drogi, infrastrukturę techniczną i zieleń;
- 2) inwestycje realizowane poza liniami rozgraniczającymi dróg.

**§ 2.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja robót budowlanych obejmujących gminne drogi publiczne przeznaczone w planie pod taką funkcję oraz realizacja sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i oświetlenia.

**§ 3.** Opis sposobu realizacji inwestycji określonych w § 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym ustawą Prawo budowlane, ustawą - Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i ustawą - Prawo ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki 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.

**§ 4.** 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 wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu Miasta Ząbki określa się w uchwale budżetowej.

**§ 5. 1.** Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innym podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2015 r. poz. 139, z późn. zm.), na podstawie wieloletnich planów inwestycyjnych.

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