

UCHWAŁA NR LV / 526 / 2018
Rady Miasta Ząbki
z dnia 14 marca 2018 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta
Ząbki – rejon centrum miasta

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 i 2232) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566), 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 plan miejscowy jest zgodny 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 – rejon centrum miasta, zwanego dalej „planem”.

§ 2

1. Plan obejmuje obszar ograniczony:
 - 1) od północy: południową granicą pasa kolejowego – południową granicą działek ewidencyjnych nr 3 w obrębie 03-04 i 4 w obrębie 03-03;
 - 2) od zachodu: zachodnią granicą pasa drogowego ulicy Piłsudskiego – zachodnią granicą działek ewidencyjnych nr 3 i 61/2 w obrębie 03-02;
 - 3) od południa: południową granicą pasa drogowego ulicy Skorupki – południową granicą działek ewidencyjnych nr 93 w obrębie 03-11, nr 137/2 i 137/1 w obrębie 03-12, nr 147 w obrębie 03-13 i nr 1 w obrębie 03-14;
 - 4) od wschodu: wschodnią granicą pasa drogowego ulicy Legionów – wschodnią granicą działek ewidencyjnych nr 11 i 3 w obrębie 03-06.
2. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do uchwały.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
4. 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 3 do uchwały.

§ 3

1. W planie określa 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 oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
 - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
 - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 11) stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu;
 - 12) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.
2. W uchwale nie określa się:
- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ponieważ takie tereny i obszary nie występują w granicach planu;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ponieważ takie przestrzenie nie zostały wskazane na obszarze objętym planem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ząbki, uchwalonym uchwałą Nr IX/48/2011 Rady Miasta Ząbki z dnia 26 kwietnia 2011 r.

§ 4

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) obowiązujące linie zabudowy;
 - 5) punkt zmiany linii zabudowy z nieprzekraczalnej na obowiązującą;
 - 6) tereny wyposażone w ścieżki rowerowe;
 - 7) budynki o wartościach historycznych;
 - 8) granica strefy konserwatorskiej miasta-ogrodu;
 - 9) pasaż pieszy;
 - 10) nawierzchnie wymagające specjalnego opracowania posadzki;
 - 11) usługi w parterach;
 - 12) dominanty przestrzenne wraz ze strefami ich lokalizacji i dopuszczalną maksymalną wysokością;
 - 13) ozdobne obiekty małej architektury;
 - 14) wymiarowanie wybranych odległości podane w metrach;
 - 15) przeznaczenie terenów - oznaczone symbolami terenów.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, są oznaczeniami o charakterze informacyjnym.

§ 5

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) adaptacji budynków – należy przez to rozumieć możliwość zachowania istniejących budynków w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością ich remontu i przebudowy; nadbudowa, rozbudowa i zmiana sposobu użytkowania tych budynków jest możliwa wyłącznie przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu;

- 2) budynkach istniejących – należy przez to rozumieć budynki, istniejące w dniu wejścia w życie planu lub te, dla których wydano pozwolenie na budowę przed dniem wejścia w życie planu;
- 3) budynku w zabudowie bliźniaczej – należy przez to rozumieć budynek, w którym jedna ze ścian zewnętrznych przylega do drugiego budynku o podobnych gabarytach, a pozostałe trzy elewacje usytuowane są swobodnie;
- 4) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia od 0° do 12°;
- 5) dachu spadzistym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia powyżej 12°;
- 6) dachu krzywiznowym – należy przez to rozumieć dach inny niż płaski i spadzisty, a w szczególności dach kolebkowy, beczkowy, czaszowy lub ostrołukowy;
- 7) elewacji frontowej budynku – należy przez to rozumieć ścianę osłonową lub konstrukcyjną wraz ze wszystkimi występującymi na niej elementami i detalami architektonicznymi, będącą elewacją eksponowaną budynku od strony dróg publicznych;
- 8) meblach ulicznych – należy przez to rozumieć użytkowe obiekty małej architektury oraz inne stałe i niestałe elementy wyposażenia ulic, placów, alei pieszych, parków, skwerów, zieleńców i przestrzeni ogólnodostępnych związanych z obiektami użyteczności publicznej oraz przestrzeni wewnątrz osiedli, a w szczególności: ławki, słupki, pachołki, stojaki na rowery, budki telefoniczne, ogródki gastronomiczne (w tym parasole, ogrodzenia, stoliki, krzesła, lady), infomaty, automaty do sprzedaży biletów, produktów spożywczych lub napojów, kosze na śmieci (w tym małe pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów), wiaty przystankowe, latarnie i zegary;
- 9) miejscu do parkowania – należy przez to rozumieć miejsce postojowe urządzone w parkingach podziemnych lub w poziomie terenu oraz stanowiska w garażach, a dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – również miejsca urządzone na podjazdach do garaży;
- 10) modernizacji – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności lub podniesieniu standardu istniejącego obiektu budowlanego lub dostosowanie do przepisów szczególnych np. przeciwpożarowych czy dostępności dla osób niepełnosprawnych; modernizacją może być remont, przebudowa i rozbudowa, a w przypadku budynków również nadbudowa;
- 11) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku, planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających lub innych budynków; poza tą linią zabudowy mogą być realizowane takie części budynku jak:
 - a) balkony, schody zewnętrzne, pochylnie, wykusze, loggie i zadaszenia wejść – pod warunkiem, że:
 - nie przekraczają one linii rozgraniczającej terenu, z zastrzeżeniem § 33 ust. 2 pkt 5,
 - nie wykraczają o więcej niż 1,5 m poza linię zabudowy, z zastrzeżeniem § 33 ust. 2 pkt 5,
 - łączna ich powierzchnia w rzucie poziomym nie będzie większa niż 10 m², z zastrzeżeniem § 33 ust. 2 pkt 5,
 - b) podziemne części budynku – pod warunkiem, że nie przekraczają one linii rozgraniczającej terenu;
- 12) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie określające obowiązującą odległość ściany budynku od linii rozgraniczających lub innych budynków; poza tą linią zabudowy mogą być realizowane takie części budynku jak:
 - a) balkony, schody zewnętrzne, pochylnie, wykusze, loggie i zadaszenia wejść – pod warunkiem, że:
 - nie przekraczają one linii rozgraniczającej terenu, z zastrzeżeniem § 33 ust. 2 pkt 5,
 - nie wykraczają o więcej niż 1,5 m poza linię zabudowy, z zastrzeżeniem § 33 ust. 2 pkt 5,
 - łączna ich powierzchnia w rzucie poziomym nie będzie większa niż 10 m², z zastrzeżeniem § 33 ust. 2 pkt 5,
 - b) podziemne części budynku – pod warunkiem, że nie przekraczają one linii rozgraniczającej terenu;
- 13) poziomie gruntu rodzimego - należy przez to rozumieć poziom gruntu określony według stanu wysokościowego wskazanego na mapie zasadniczej, na której sporządzono rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 14) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które musi przeważać na danej działce budowlanej, co oznacza, że co najmniej 60% powierzchni użytkowej budynków na tym terenie, zlokalizowanych na jednej działce budowlanej, musi pełnić tę funkcję, a w odniesieniu do

- przeznaczenia o charakterze niekubaturowym - co najmniej 60% powierzchni terenu musi pełnić funkcję przeznaczenia podstawowego;
- 15) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
 - 16) system NCS – należy przez to rozumieć system opisu barw umożliwiający opisanie kolorów poprzez nadanie im jednoznacznych tonacji; każda barwa reprezentowana jest zapisem numeryczno-literowym, który składa się m.in. z:
 - a) czterocyfrowego symbolu oznaczającego odcień, a w domyśle stopień zbielenia, którego wartość jest wynikiem sumy odjętej od 100, w którym pierwsza dwucyfrowa liczba w przedziale od 0 do 90 oznacza procentową domieszkę czerni, a druga dwucyfrowa liczba w przedziale od 0 do 90 oznacza procentową wartość chromatyczności,
 - b) symbolu literowo-cyfrowego oznaczającego składowe koloru i ich proporcje;
 - 17) uciążliwościach – należy przez to rozumieć emisje będące skutkiem działalności człowieka, przekraczające standardy emisyjne i standardy jakości środowiska, a w szczególności wprowadzane do powietrza, wody, gleby lub ziemi: substancje i energie takie jak ciepło, hałas, wibracje, pola elektromagnetyczne, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami, przekraczające obowiązujące normy zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
 - 18) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, które zgodnie z przepisami odrębnymi nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 19) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego zdefiniowanego w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego do powierzchni działki, wyrażony w procentach;
 - 20) wysokości zabudowy - w przypadku budynków należy przez to rozumieć wysokość mierzoną zgodnie z zasadami określonymi w przepisach z zakresu prawa budowlanego, a w przypadku innych obiektów - wysokość mierzoną od poziomu gruntu rodzimego przy danym obiekcie do najwyższej położonego elementu tego obiektu.

DZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1 Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

§ 6

Wyznacza się następujące tereny oznaczone odpowiednimi symbolami oraz ustala się następujące ich przeznaczenie:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone symbolami: **MNU-1, MNU-2, MNU-3**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami: **MW-1, MW-2, MW-3, MW-4**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczone symbolami: **MWU-1, MWU-2, MWU-3, MWU-4, MWU-5, MWU-6**;
- 4) tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami: **UMW-1, UMW-2, UMW-3, UMW-4**;
- 5) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem: **U-1**;
- 6) tereny zabudowy usług publicznych, oznaczone symbolami: **UP-1, UP-2, UP-3**;
- 7) tereny placów publicznych, oznaczone symbolami: **PP-1, PP-2**;
- 8) tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej, oznaczone symbolami: **KDZ-1, KDZ-2, KDZ-3, KDZ-4**;
- 9) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej, oznaczone symbolami: **KDL-1 i KDL-2**;
- 10) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej, oznaczone symbolami: **KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4, KDD-5, KDD-6, KDD-7**;

11) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **KDW-1, KDW-2, KDW-3, KDW-4**.

§ 7

§1 Jako tereny przeznaczone do rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, wyznacza się następujące tereny:

- 1) tereny usług publicznych, oznaczone symbolami: **UP-1, UP-2, UP-3**, jako tereny do budowy i utrzymywania pomieszczeń dla urzędów organów władzy i administracji publicznej, szkół publicznych, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, obiektów sportowych i obiektów związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa publicznego;
- 2) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: **KDZ-1, KDZ-2, KDZ-3, KDZ-4, KDL-1, KDL-2, KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4, KDD-5, KDD-6, KDD-7**, jako tereny budowy i utrzymywania dróg publicznych;
- 3) tereny placów publicznych, oznaczone symbolami: **PP-1, PP-2**, jako tereny wydzielane pod publicznie dostępne samorządowe place i ciągi piesze.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8

1. Nowo realizowane budynki oraz rozbudowę budynków istniejących należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu oraz zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.
2. Dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej w obszarach objętych liniami zabudowy, przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.

§ 9

Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów betonowych, przy czym dopuszcza się wykorzystanie betonowych elementów prefabrykowanych wyłącznie w formie słupów, cokołów i fundamentów, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 2) ogrodzenia muszą być ażurowe co najmniej w 50% powierzchni każdego metra bieżącego swojej długości, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 3) maksymalna wysokość ogrodzeń nie może przekraczać 1,6 m, z wyjątkiem ogrodzeń obiektów sportowych;
- 4) odległość ogrodzenia od zewnętrznej ścianki gazociągu lub rury ochronnej gazociągu nie może być mniejsza niż 0,5 m;
- 5) maksymalna wysokość cokołu nie może przekraczać 0,4 m;
- 6) zakazuje się realizacji nowych ogrodzeń na terenach oznaczonych symbolami **PP-1** i **PP-2** oraz na fragmentach terenów oznaczonych symbolami:
 - a) **MWU-6** na obszarze pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą z terenami **KDZ-1, KDD-1** i **KDD-7**,
 - b) **UP-3** na obszarze pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą z terenami **KDD-1** i **KDD-2**;
- 7) na terenie **UP-3** dopuszcza się zachowanie i modernizację pełnego ogrodzenia targowiska miejskiego do czasu realizacji zabudowy usługowej.

§ 10

1. Ustala się następujące zasady sytuowania i rozmieszczania reklam:
 - 1) dopuszcza się umieszczanie reklam w formie:
 - a) tablic i urządzeń reklamowych, o powierzchni ekspozycyjnej pojedynczej reklamy nie większej niż 4 m², na elewacjach budynków na terenie oznaczonym symbolem **MNU-3**,
 - b) tablic i urządzeń reklamowych, o powierzchni ekspozycyjnej pojedynczej reklamy nie większej niż 3 m², na elewacjach budynków usługowych i usługowo-mieszkalniowych na pozostałych

terenach - położonych w strefie konserwatorskiej miasta-ogrodu, przy czym zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na elewacjach budynków o których mowa w pkt 2 lit.b,

- c) tablic i urządzeń reklamowych na wiatrach przystankowych pod warunkiem, że na pojedynczej wiacie umieszczone będą maksymalnie dwa dwustronne pola reklamowe o powierzchni pojedynczego pola nie większej niż 2,5 m² każde, przy czym łączna powierzchnia reklam nie może przekraczać 25% powierzchni całkowitej ścian wiaty,
 - d) słupów ogłoszeniowo-reklamowych z zadaszeniem o średnicy od 1,2 m do 1,6 m, o wysokości od 2,7 m do 3,6 m dla części ekspozycyjnej i maksymalnej wysokości nie przekraczającej 4 m,
 - e) tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni ekspozycyjnej pojedynczej reklamy nie większej niż 2 m² w powiązaniu z obiektami małej architektury;
- 2) zakazuje się umieszczania reklam w formie:
- a) tablic i urządzeń reklamowych lokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami **PP-1** i **PP-2**,
 - b) tablic i urządzeń reklamowych lokalizowanych na elewacjach budynków usytuowanych od strony terenów oznaczonych symbolami **PP-1** i **PP-2** oraz na budynkach o wartości historycznej, wskazanych na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 2.
 - c) tablic i urządzeń reklamowych umieszczanych w liniach rozgraniczających dróg z wyjątkiem:
 - reklam lokalizowanych na przystankach komunikacji miejskiej na zasadach określonych w pkt 1 lit. c,
 - reklam lokalizowanych na słupach ogłoszeniowo-reklamowych na zasadach określonych w pkt 1 lit. d,
 - d) tablic i urządzeń reklamowych lokalizowanych na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej, takich jak szafki energetyczne, gazowe i telekomunikacyjne oraz na słupach trakcji elektrycznych i stacjach transformatorowych,
 - e) tablic i urządzeń reklamowych umieszczanych na ogrodzeniach,
 - f) tablic i urządzeń reklamowych lokalizowanych w sposób ograniczający widoczność z kamer monitoringu.
2. Ustala się następujące zasady sytuowania i rozmieszczania szyldów:
- 1) dopuszcza się umieszczanie szyldów na elewacjach budynków;
 - 2) powierzchnia pojedynczego szyldu nie może być większa niż 2 m².
3. Ustalenia w zakresie rozmieszczenia reklam i szyldów nie dotyczą Miejskiego Systemu Informacji oraz Płatnej Informacji Miejskiej, jak również reklam i szyldów umieszczanych wewnątrz obiektów budowlanych.

§ 11

Ustala się następujące zasady dotyczące kształtowania dachów i elewacji frontowych budynków:

- 1) główne połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek o kącie nachylenia określonym w ustaleniach szczegółowych planu;
- 2) dachy spadziste muszą być pokrywane dachówką ceramiczną, cementową, bitumiczną, łupkiem dachowym lub materiałami dachówko podobnymi;
- 3) dachy spadziste muszą być pokrywane materiałami w barwach według systemu NCS o odcieniach posiadających od 20% do 80% domieszki czerni i o chromatyczności nie większej niż 20% oraz w kolorach z zakresu szarości i brązu, przy czym obowiązek stosowania barw zgodnych z tymi wymogami nie dotyczy materiałów naturalnych w kolorach dla nich naturalnych;
- 4) elewacje budynków muszą być wykańczane materiałami trwałymi, a w szczególności tynkiem, w tym tynkiem ozdobnym oraz okładzinami ceramicznymi, drewnianymi, metalowymi, szklanymi, kamiennymi i okładzinami imitującymi kamień naturalny;
- 5) zakazuje się wykańczania elewacji blachą trapezową i panelami z tworzywo PCV;
- 6) elewacje budynków muszą być w barwach według systemu NCS o odcieniach posiadających nie więcej niż 20% domieszki czerni i o chromatyczności nie większej niż 10%, oraz w kolorach z zakresu bieli, szarości, brązu i brązu przy czym dopuszcza się, na fragmentach elewacji, nieprzekraczających

20% jej całkowitej powierzchni, stosowanie odcieni posiadających nie więcej niż 40% domieszki czerni i o chromatyczności nie większej niż 10%, oraz w kolorach z zakresu bieli, szarości, beżu i brązu, przy czym obowiązek stosowania barw zgodnych z tymi wymogami nie dotyczy materiałów naturalnych w kolorach dla nich naturalnych, a w szczególności aluminium, szkła, stali nierdzewnej, drewna ceramiki i kamienia;

- 7) dopuszcza się stosowanie, na elewacjach budynków, detali architektonicznych, a w szczególności balustrad, schodów zewnętrznych, balkonów, loggii i tarasów, w kolorach czarnym, szarym, odcieniach brązu i szarości oraz w naturalnych kolorach metalu lub wykonanych ze szkła, kamienia i drewna w odcieniach brązu, czerni i szarości;
- 8) na elewacjach nowo realizowanych budynków od strony placów publicznych oznaczonych symbolami **PP-1** i **PP-2** kondygnacja parteru z usługami musi wyróżniać się architektonicznie od innych kondygnacji.

§ 12

Ustala się następujące zasady wynikające z wymogów kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) nakazuje się zachowanie, jako ogólnodostępnych, terenów placów publicznych oznaczonych symbolami **PP-1** i **PP-2**;
- 2) nakazuje się, na terenach oznaczonych symbolami **PP-1** i **PP-2**, tworzenie miejsc umożliwiających gromadzenie użytkowników przestrzeni publicznej poprzez zagospodarowanie terenów z wykorzystaniem obiektów małej architektury oraz różnorodnych form nawierzchni, kompozycji roślinnych i oświetlenia;
- 3) nakazuje się stosowanie w zagospodarowaniu terenów oznaczonych symbolami **PP-1** i **PP-2** systemów informacyjnych, podkreślających walory miejsca;
- 4) nakazuje się udostępnienie terenu oznaczonego symbolem **PP-2** dla osób niepełnosprawnych, przy czym:
 - a) chodniki oraz inne powierzchnie utwardzone przeznaczone do ruchu pieszego powinny posiadać nawierzchnię równą, nie śliską, twardą i stabilną,
 - b) na chodnikach należy zachować pasy wolne od przeszkód, bez obiektów małej architektury.

§ 13

Wyznacza się, na rysunku planu, oznaczeniem graficznym „ozdobne obiekty małej architektury”, tereny, na których należy zlokalizować obiekt małej architektury służący podkreśleniu reprezentacyjności miejsca, w szczególności pomnik lub fontannę, przy czym dopuszcza się również realizację innych obiektów małej architektury na wszystkich terenach zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.

§ 14

Wyznacza się, na rysunku planu, oznaczeniem graficznym „nawierzchnie wymagające specjalnego opracowania posadzki”, tereny, na których nakazuje się wykonanie posadzki o wysokiej estetyce wzornictwa i z materiałów budowlanych wysokiej jakości.

§ 15

Wyznacza się na rysunku planu, oznaczeniem graficznym „usługi w parterach” budynki spełniające następujące warunki:

- 1) powierzchnia użytkowa lokali usługowych, zlokalizowanych na parterze tych budynków, musi stanowić co najmniej 60% powierzchni użytkowej parteru;
- 2) główne wejścia do nowo realizowanych lokali usługowych w tych budynkach muszą znajdować się od strony dróg publicznych i placów publicznych

- przy czym, o ile z ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów nie wynika co innego, usługi w parterach mogą być realizowane również w budynkach nie oznaczonych symbolem „usługi w parterach”.

§ 16

Wyznacza się, na rysunku planu, oznaczeniem graficznym „pasaż pieszy”, teren, przez który należy zapewnić przejście dla pieszych o szerokości nie mniejszej niż 5 m, łączące wskazane przyległe tereny.

§ 17

Wyznacza się, na rysunku planu, oznaczeniem graficznym „dominanty przestrzenne wraz ze strefami ich lokalizacji i dopuszczalną maksymalną wysokością” fragmenty terenów, na których realizowane dominanty muszą wyróżniać się gabarytami i wybitną jakością architektury, w rozumieniu ich reprezentacyjności lub monumentalności w stosunku do pozostałych budynków, przy czym na terenie oznaczonym symbolem **MWU-6** w miejscach oznaczonych jako strefy lokalizacji dominanty nakazuje się realizację budynków o minimalnej wysokości 14 m; dopuszczalną maksymalną wysokość dominant określono w ustaleniach szczegółowych.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 18

Pod względem dopuszczalnego hałasu w środowisku przyporządkowuje się tereny według następującej klasyfikacji rodzaju terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) tereny oznaczone symbolami **MW-1, MW-2, MW-3 i MW-4** należy traktować jako „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”;
- 2) tereny oznaczone symbolami **MNU-1, MNU-2, MNU-3, MWU-1, MWU-2, MWU-3, MWU-4, MWU-5, MWU-6, UMW-1, UMW-2, UMW-3 i UWM-4** należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe.

§ 19

Na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 20

Wyznacza się „granicę strefy konserwatorskiej miasta-ogrodu”, określoną na rysunku planu. W granicach tej strefy obowiązują zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, a także ustalenia dotyczące lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, określone w ustaleniach ogólnych.

§ 21

Oznacza się na rysunku planu i obejmuje ochroną „budynki o wartościach historycznych”, dla których ustala się:

- 1) zakaz nadbudowy;
- 2) nakaz zachowania lub odtworzenia kompozycji elewacji, skali otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego, wysokości oraz bryły budynku, a także kąta nachylenia głównych połaci dachowych;
- 3) nakaz zachowania lub odtworzenia detalu architektonicznego, w szczególności gzymsu koronującego, portali, parapetów, profilowanych płyt balkonów i balkoników oraz ozdobnych balustrad;
- 4) nakaz stosowania jednolitej formy i kolorystyki stolarki okiennej i drzwiowej.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące zasad i warunków zagospodarowania obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej

§ 22

Cały obszar objęty planem wyznacza się, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ząbki jako obszar do rewitalizacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, dla którego ustala się:

- 1) prowadzenie wszelkich działań inwestycyjnych w połączeniu z podnoszeniem jakości i standardu obiektów istniejących, poprzez:
 - a) poprawę standardu technicznego i funkcjonalnego poszczególnych budynków oraz modernizację infrastruktury technicznej,
 - b) ochronę wartości historycznych i kulturowych;
- 2) obowiązek uwzględnienia zadań o charakterze przestrzennym, polegających na:
 - a) remoncie istniejących budynków,
 - b) uporządkowaniu terenów zieleni.

Rozdział 6

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 23

Jako podstawową sieć publicznej komunikacji drogowej ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: **KDZ-1, KDZ-2, KDZ-3, KDZ-4, KDL-1, KDL-2, KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4, KDD-5, KDD-6, KDD-7.**

§ 24

Jako sieć dróg służących do powiązań z zewnętrznym układem drogowym ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: **KDZ-1, KDZ-2, KDZ-3, KDZ-4.**

§ 25

Jako uzupełniającą sieć komunikacji ustala się tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami: **KDW-1, KDW-2, KDW-3, KDW-4.**

§ 26

Dopuszcza się realizację innych, niż wyznaczone na rysunku planu, dróg wewnętrznych oraz dróg rowerowych i ścieżek rowerowych na poszczególnych terenach, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych i prawa budowlanego.

§ 27

Dostęp do dróg publicznych dla istniejących i nowo wydzielanych działek budowlanych należy realizować w szczególności z dróg publicznych, oznaczonych symbolami: **KDZ-1, KDZ-2, KDZ-3, KDZ-4, KDL-1, KDL-2, KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4, KDD-5, KDD-6, KDD-7** oraz z dróg wewnętrznych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych, przy czym dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych na dotychczasowych warunkach.

§ 28

Ustala się następujące warunki dotyczące minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

- 1) dla funkcji mieszkaniowej należy zapewnić co najmniej:
 - a) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny w budynkach wielorodzinnych, z zastrzeżeniem pkt 4,
 - b) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny w budynkach jednorodzinnych;
- 2) dla funkcji z zakresu usług handlu należy zapewnić co najmniej 4 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni sprzedaży, przy czym sumaryczna liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 3;
- 3) dla funkcji usługowych innych niż usługi handlu należy zapewnić co najmniej 4 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej, przy czym sumaryczna liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 3;

- 4) dla funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej nie mniej niż 20% wszystkich miejsc postojowych zlokalizowanych na terenie działki budowlanej musi być zrealizowane w formie parkingów naziemnych;
- 5) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 6) miejsca do parkowania muszą być realizowane na terenie działki budowlanej, na której jest realizowana inwestycja.

Rozdział 7

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 29

1. Ustala się realizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych na cele publiczne, w szczególności na terenach dróg publicznych.
2. Dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej poza terenami przeznaczonymi na cele publiczne, a w szczególności na terenach dróg wewnętrznych.
3. Dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem.

§ 30

Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się podłączenie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi do sieci elektroenergetycznej umożliwiającej pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki;
- 2) sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia należy realizować jako podziemną;
- 3) zakazuje się lokalizowania nowych wolno stojących stacji transformatorowych na terenach oznaczonych symbolami **UP-1, UP-2, UP-3, MWU-6, PP-1 i PP-2**;
- 4) ustala się podłączenie do sieci wodociągowej budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi; w razie braku warunków przyłączenia do sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 5) zasilanie w wodę z wodociągu należy realizować z przewodów wodociągowych o średnicy nie mniejszej niż 80 mm realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego oraz z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków;
- 6) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego oraz z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach, z uwzględnieniem pkt 7;
- 7) dopuszcza się, do czasu zrealizowania sieci kanalizacyjnej, stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 8) ścieki komunalne należy odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacyjnej o przekroju nie mniejszym niż 200 mm realizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego oraz z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków;
- 9) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych należy realizować na teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego i ochrony środowiska, a w szczególności przez infiltrację do gruntu oraz do zbiorników retencyjnych i retencyjno-rozsączających na działkach budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 10 - 12;
- 10) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do istniejącej i planowanej sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 200 mm;
- 11) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni zanieczyszczonych wymaga podczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i ochrony środowiska;
- 12) dopuszcza się dotychczasowy sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych dla istniejących obiektów budowlanych i dla istniejącego zagospodarowania;
- 13) dopuszcza się wtórne wykorzystanie gromadzonych w zbiornikach retencyjnych wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;

- 14) wszystkie budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi muszą posiadać źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją;
- 15) dopuszcza się dostarczanie ciepła do budynków z sieci ciepłowniczej i gazowej oraz z indywidualnych źródeł ciepła, z wykorzystaniem paliw płynnych, urządzeń kogeneracyjnych i źródeł energii odnawialnej, z wyjątkiem turbin wiatrowych; dopuszcza się dostarczanie ciepła również z innych źródeł, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 16) dopuszcza się zaopatrzenie obiektów budowlanych na terenie objętym planem z istniejącej i projektowanej sieci gazowej o minimalnej średnicy 32 mm, przy czym dopuszcza się zachowanie i realizację indywidualnych rozwiązań, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 17) ustala się odległość zewnętrznej ścianki gazociągu lub rury ochronnej gazociągu od ogrodzeń zgodnie z § 9 pkt 4;
- 18) dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej ustala się sytuowanie szafek gazowych w linii ogrodzeń, otwieranych na zewnątrz od strony przyległych dróg.

§ 31

1. Gospodarowanie odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami oraz z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach.
2. Na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz lokalizacji obiektów służących przetwarzaniu odpadów.
3. W zakresie magazynowania odpadów – na całym obszarze planu dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę.

§ 32

Dopuszcza się lokalizowanie stacji bazowych telefonii komórkowej i innych inwestycji z zakresu telekomunikacji, pod warunkiem, że nie będą one wymagały realizacji wolno stojących masztów antenowych, przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i prawa telekomunikacyjnego.

Rozdział 8

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

§ 33

1. Wskazuje się na rysunku planu „granicę strefy ograniczeń w zagospodarowaniu od terenu kolejowego”. W strefie tej obowiązują wszelkie nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.
2. Na terenach, na których w ustaleniach szczegółowych dopuszczono możliwość „adaptacji budynków”, dopuszcza się, dla budynków zrealizowanych zgodnie z przepisami obowiązującymi przed dniem wejścia w życie planu – remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę budynków, z zachowaniem ustaleń planu i przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, przy czym:
 - 1) dopuszcza się rozbudowę budynków istniejących wyłącznie w częściach działek budowlanych objętych linią zabudowy;
 - 2) dopuszcza się nadbudowę budynków istniejących zgodnie z obrysem istniejącego budynku, z zachowaniem wskaźników określonych w ustaleniach szczegółowych planu oraz z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 3) zakazuje się nadbudowy „budynków o wartościach historycznych”, zgodnie z § 21 pkt 1;
 - 4) przy rozbudowie „budynków o wartościach historycznych” – nowa część budynku nie może być wyższa od budynku podlegającego rozbudowie;
 - 5) dopuszcza się zachowanie istniejących balkonów, schodów zewnętrznych, pochylni, wykuszy, loggii i zadaszeń wejść - również tych wykraczających poza linie rozgraniczające terenu.

3. Dopuszcza się zachowanie oraz remont i przebudowę istniejących elementów zagospodarowania terenu, zrealizowanych zgodnie z przepisami obowiązującymi przed dniem wejścia w życie planu, a w szczególności tablic i urządzeń reklamowych oraz obiektów małej architektury, z zachowaniem ustaleń planu i przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego i bezpieczeństwa ruchu drogowego.
4. Dopuszcza się zachowanie istniejących w dniu wejścia w życie planu działek i zagospodarowanie ich zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie.

Rozdział 9

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 34

1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy oraz w formie terenów zieleni oraz parkingów.
2. Zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie budowy i modernizacji oraz obiektów tymczasowych służących realizacji funkcji wystawienniczej i kulturowej, na wybranych terenach, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych planu.

Rozdział 10

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 35

Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną szerokość frontu działki określa się w ustaleniach szczegółowych planu;
- 2) minimalną powierzchnię działki określa się w ustaleniach szczegółowych planu;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 70°;
- 4) zasady i warunki, o których mowa w pkt 1-3, nie dotyczą działek wydzielanych pod budowę infrastruktury technicznej oraz pod drogi.

DZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczonych symbolami MNU-1, MNU-2, MNU-3

§ 36

1. Na terenach oznaczonych symbolami **MNU-1**, **MNU-2** i **MNU-3** ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usług nieuciążliwych.
2. Przeznaczenie w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej może być realizowane jako budynki wolno stojące i jako budynki w zabudowie bliźniaczej.
3. Przeznaczenie w postaci usług nieuciążliwych może być realizowane w formie lokali usługowych w budynkach mieszkalnych lub jako budynki wolno stojące.
4. Na terenach oznaczonych symbolami **MNU-1**, **MNU-2** i **MNU-3** dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej takiej jak: miejsca postojowe urządzone w poziomie terenu, garaże, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, ogrodzenia i obiekty małej architektury.

§ 37

Na terenach oznaczonych symbolami **MNU-1**, **MNU-2** i **MNU-3** wprowadza się zakaz:

- 1) realizacji wolno stojących budynków gospodarczych;
- 2) realizacji usług, które zgodnie z odrębnymi przepisami, aktualnymi na dzień uchwalenia planu, należą do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) realizacji usług wykorzystujących instalacje do dystrybucji paliw.

§ 38

Na terenach oznaczonych symbolami **MNU-1**, **MNU-2** i **MNU-3** ustala się szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości zgodnie z § 35, przy czym:

- 1) minimalna powierzchnia działki wynosi 400 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki wynosi:
 - a) dla budynków w zabudowie wolno stojącej - 20 m,
 - b) dla budynków w zabudowie bliźniaczej - 15 m.

§ 39

Na terenach oznaczonych symbolami **MNU-1**, **MNU-2** i **MNU-3** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się adaptację budynków pod warunkiem zachowania przepisów § 33 ust. 2;
- 2) dla „budynków o wartościach historycznych” należy uwzględnić przepisy § 21;
- 3) miejsca do parkowania należy realizować na warunkach określonych w § 28;
- 4) dopuszcza się realizację garaży wyłącznie jako wbudowanych w budynek mieszkalny lub usługowy;
- 5) dachy i elewacje frontowe budynków muszą być kształtowane zgodnie z § 11, przy czym dopuszcza się dachy płaskie i spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych do 45°;
- 6) obsługa komunikacyjna odbywa się:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem **MNU-1** - z dróg: **KDL-2**, **KDZ-2** i **KDZ-3**,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem **MNU-2** - z dróg: **KDL-2**, **KDZ-3** i **KDZ-4** oraz poprzez drogi wewnętrzne: **KDW-3** i **KDW-4**,
 - c) na terenie oznaczonym symbolem **MNU-3** - z dróg: **KDZ-1**, **KDD-7** i **KDZ-4**.

§ 40

Na terenach oznaczonych symbolami **MNU-1**, **MNU-2** i **MNU-3** ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce wynosi 50% powierzchni działki;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy wynosi:
 - a) dla budynków realizowanych na terenie oznaczonym symbolem **MNU-1** – 10 m,
 - b) dla budynków realizowanych na terenach oznaczonych symbolami **MNU-2** i **MNU-3** – 12 m,
 - c) dla obiektów małej architektury - 4 m,
 - d) dla pozostałych obiektów budowlanych - 15 m, z zastrzeżeniem § 9 pkt 3 oraz § 10 ust. 1 pkt 1 lit. d;
- 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych wynosi 3;
- 4) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce wynosi:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem **MNU-1** - 60% powierzchni działki,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami **MNU-2** i **MNU-3** - 40% powierzchni działki;
- 5) dopuszcza się realizację ogrodzeń na zasadach określonych w § 9;
- 6) sytuowanie i rozmieszczanie reklam oraz szyldów odbywa się zgodnie z § 10.

Rozdział 2

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolami **MW-1, **MW-2**, **MW-3** i **MW-4****

§ 41

1. Na terenach oznaczonych symbolami **MW-1, MW-2, MW-3 i MW-4** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: lokale usług nieuciążliwych.
2. Przeznaczenie uzupełniające, w postaci usług nieuciążliwych, może być realizowane wyłącznie w formie lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych i nie może stanowić więcej niż 20% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej.
3. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami **MW-1, MW-2, MW-3 i MW-4** realizację infrastruktury towarzyszącej takiej jak: miejsca postojowe urządzone w poziomie terenu, parkingi podziemne, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, ogrodzenia, obiekty małej architektury, place zabaw, niekubaturowe urządzenia sportowo-rekreacyjne.

§ 42

Na terenach oznaczonych symbolami **MW-1, MW-2, MW-3 i MW-4** wprowadza się zakaz:

- 1) realizacji wolno stojących budynków gospodarczych i garaży;
- 2) realizacji usług, które zgodnie z odrębnymi przepisami, aktualnymi na dzień uchwalenia planu należą do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) realizacji usług wykorzystujących instalacje do dystrybucji paliw.

§ 43

Na terenach oznaczonych symbolami **MW-1, MW-2, MW-3 i MW-4** ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 35, przy czym:

- 1) minimalna powierzchnia działki wynosi 2000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki wynosi 30 m.

§ 44

Na terenach oznaczonych symbolami **MW-1, MW-2, MW-3 i MW-4** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się adaptację budynków pod warunkiem zachowania przepisów § 33 ust. 2;
- 2) miejsca do parkowania należy realizować na warunkach określonych w § 28;
- 3) dachy i elewacje frontowe budynków muszą być kształtowane zgodnie z § 11, przy czym dopuszcza się dachy płaskie i spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych do 25°;
- 4) obsługa komunikacyjna odbywa się:
 - a) na terenie **MW-1** - z dróg: **KDL-1, KDL-2 i KDZ-3**,
 - b) na terenie **MW-2** - z dróg: **KDL-2 i KDZ-3** oraz poprzez drogę wewnętrzną **KDW-3**,
 - c) na terenie **MW-3** - z dróg: **KDD-7 i KDD-2**,
 - d) na terenie **MW-4** - z dróg: **KDD-2, KDD-5** oraz poprzez drogę wewnętrzną **KDW-2**.

§ 45

Na terenach oznaczonych symbolami **MW-1, MW-2, MW-3 i MW-4** ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce wynosi 50% powierzchni działki;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy wynosi:
 - a) dla budynków - 14 m,
 - b) dla obiektów małej architektury - 4 m,
 - c) dla pozostałych obiektów budowlanych - 15 m, z zastrzeżeniem § 9 pkt 3 oraz § 10 ust. 1 pkt 1 lit. d;
- 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych wynosi 4,
- 4) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce wynosi 30% powierzchni działki;
- 5) dopuszcza się realizację ogrodzeń na zasadach określonych w § 9;
- 6) sytuowanie i rozmieszczanie reklam oraz szyldów odbywa się zgodnie z § 10.

Rozdział 3

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oznaczonych symbolami MWU-1, MWU-2, MWU-3, MWU-4, MWU-5, MWU-6

§ 46

1. Na terenach oznaczonych symbolami **MWU-1, MWU-2, MWU-3, MWU-4, MWU-5, MWU-6** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: lokale usług nieuciążliwych.
2. Przeznaczenie uzupełniające, w postaci usług nieuciążliwych, może być realizowane wyłącznie w formie lokali usługowych w budynkach mieszkalnych i nie może stanowić więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej, z zastrzeżeniem § 15 pkt 2.
3. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami **MWU-1, MWU-2, MWU-3, MWU-4, MWU-5** i **MWU-6** realizację infrastruktury towarzyszącej takiej jak: miejsca postojowe urządzone w poziomie terenu, parkingi podziemne, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, obiekty małej architektury, place zabaw i niekubaturowe urządzenia sportowo-rekreacyjne.

§ 47

Na terenach oznaczonych symbolami **MWU-1, MWU-2, MWU-3, MWU-4, MWU-5** i **MWU-6** wprowadza się zakaz:

- 1) realizacji wolno stojących budynków gospodarczych i garaży;
- 2) realizacji usług, które zgodnie z odrębnymi przepisami, aktualnymi na dzień uchwalenia planu, należą do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) realizacji usług wykorzystujących instalacje do dystrybucji paliw.

§ 48

Na terenach oznaczonych symbolami **MWU-1, MWU-2, MWU-3, MWU-4, MWU-5** i **MWU-6** ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 35, przy czym:

- 1) minimalna powierzchnia działki wynosi 2000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki wynosi 30 m.

§ 49

Na terenach oznaczonych symbolami **MWU-1, MWU-2, MWU-3, MWU-4, MWU-5** i **MWU-6** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się adaptację budynków na terenach: **MWU-1, MWU-2, MWU-3, MWU-5**, pod warunkiem zachowania przepisów § 33 ust. 2;
- 2) dachy i elewacje frontowe budynków muszą być kształtowane zgodnie z § 11, przy czym dopuszcza się dachy płaskie i spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych do 25°;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem **MWU-6** nakazuje się realizację elewacji budynków od strony placu publicznego oznaczonego symbolem **PP-2** z materiałów budowlanych wysokiej jakości i o wysokiej estetyce wzornictwa;
- 4) nakazuje się, na terenie oznaczonym symbolem **MWU-6**, realizację nawierzchni wymagających specjalnego opracowania posadzki na zasadach określonych w § 14;
- 5) na terenach **MWU-1, MWU-2, MWU-3, MWU-4** i **MWU-6** nakazuje się realizację usług w parterach na zasadach określonych w § 15;
- 6) na terenie oznaczonym symbolem **MWU-6** nakazuje się realizację dominant przestrzennych w strefie ich lokalizacji na zasadach określonych w § 17;
- 7) miejsca do parkowania należy realizować na warunkach określonych w § 28;
- 8) obsługa komunikacyjna odbywa się:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem **MWU-1** - z dróg: **KDD-3** i **KDZ-3**,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem **MWU-2** - z dróg: **KDD-4, KDD-5, KDD-6, KDZ-3**,
 - c) na terenie oznaczonym symbolem **MWU-3** - z dróg: **KDD-1, KDD-2, KDD-4** i **KDD-5** oraz poprzez drogę wewnętrzną **KDW-2**,
 - d) na terenie oznaczonym symbolem **MWU-4** - z dróg: **KDL-1, KDL-2** i **KDZ-3**,

- e) na terenie oznaczonym symbolem **MWU-5** - z drogi **KDD-1** poprzez drogę wewnętrzną **KDW-1**,
- f) na terenie oznaczonym symbolem **MWU-6** - z dróg **KDD-1**, **KDD-7** i **KDZ-1** przez teren **PP-2**.

§ 50

Na terenach oznaczonych symbolami **MWU-1**, **MWU-2**, **MWU-3**, **MWU-4**, **MWU-5**, **MWU-6** i **MWU-7** ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce wynosi 50% powierzchni działki;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy wynosi:
 - a) dla budynków realizowanych na terenie oznaczonym symbolem **MWU-6** - 6 m, przy czym w strefie dominancy - 14 m i 16 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla budynków realizowanych na terenach oznaczonych symbolami **MWU-1**, **MWU-2**, **MWU-3**, **MWU-4** i **MWU-5** - 14 m,
 - c) dla obiektów małej architektury - 4 m,
 - d) dla pozostałych obiektów budowlanych - 15 m, z zastrzeżeniem § 9 pkt 3 oraz § 10 ust. 1 pkt 1 lit. d;
- 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych wynosi:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem **MWU-6** - 1, przy czym w strefie dominancy do 14 m - 3 kondygnacje, a w strefie dominancy do 16 m - 4 kondygnacje,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami **MWU-1**, **MWU-2**, **MWU-3**, **MWU-4**, **MWU-5** - 4,
- 4) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce wynosi 30% powierzchni działki;
- 5) dopuszcza się realizację ogrodzeń na zasadach określonych w § 9;
- 6) sytuowanie i rozmieszczanie reklam oraz szyldów odbywa się zgodnie z § 10.

Rozdział 4

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolami: **UMW-1, **UMW-2**, **UMW-3**, **UMW-4****

§ 51

- 1. Na terenach oznaczonych symbolami **UMW-1**, **UMW-2**, **UMW-3** i **UMW-4** ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług nieuciążliwych, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
- 2. Dopuszcza się, na terenach oznaczonych symbolami **UMW-1**, **UMW-2**, **UMW-3** i **UMW-4** realizację infrastruktury towarzyszącej takiej jak: miejsca postojowe urządzone w poziomie terenu, parkingi podziemne, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, ogrodzenia, obiekty małej architektury, place zabaw i niekubaturowe urządzenia sportowo-rekreacyjne.

§ 52

Na terenach oznaczonych symbolami **UMW-1**, **UMW-2**, **UMW-3** i **UMW-4** wprowadza się zakaz:

- 1) realizacji wolno stojących budynków gospodarczych i garaży;
- 2) realizacji usług, które zgodnie z odrębnymi przepisami, aktualnymi na dzień uchwalenia planu, należą do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) realizacji usług wykorzystujących instalacje do dystrybucji paliw.

§ 53

Na terenach oznaczonych symbolami **UMW-1**, **UMW-2**, **UMW-3** i **UMW-4** ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z § 35, przy czym:

- 1) minimalna powierzchnia działki wynosi 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki wynosi 30 m.

§ 54

Na terenach oznaczonych symbolami **UMW-1**, **UMW-2**, **UMW-3** i **UMW-4** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się adaptację budynków pod warunkiem zachowania przepisów § 33 ust. 2;

- 2) dla budynków o wartościach historycznych należy uwzględnić zasady określone w § 21;
- 3) miejsca do parkowania należy realizować na warunkach określonych w § 28;
- 4) dachy i elewacje frontowe budynków muszą być kształtowane zgodnie z § 11, przy czym dopuszcza się dachy płaskie i spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych do 25°;
- 5) obsługa komunikacyjna odbywa się:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem **UMW-1** - z dróg: **KDD-1, KDD-3** i **KDZ-2**,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem **UMW-2** - z dróg: **KDD-2, KDD-7** i **KDZ-4**,
 - c) na terenie oznaczonym symbolem **UMW-3** - z dróg: **KDD-2, KDD-5, KDZ-4**,
 - d) na terenie oznaczonym symbolem **UMW-4** - z dróg: **KDD-5, KDD-6, KDZ-3** i **KDZ-4**.

§ 55

Na terenach oznaczonych symbolami **UMW-1, UMW-2, UMW-3** i **UMW-4** ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce wynosi 50% powierzchni działki;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy wynosi:
 - a) dla budynków - 14 m,
 - b) dla obiektów małej architektury - 4 m,
 - c) dla pozostałych obiektów budowlanych - 15 m, z zastrzeżeniem § 9 pkt 3 oraz § 10 ust. 1 pkt 1 lit. d;
- 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych wynosi 4;
- 4) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem **UMW-1** - 30% powierzchni działki,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami **UMW-2, UMW-3, UMW-4** - 20% powierzchni działki;
- 5) dopuszcza się realizację ogrodzeń na zasadach określonych w § 9;
- 6) sytuowanie i rozmieszczanie reklam oraz szyldów odbywa się zgodnie z § 10.

Rozdział 5

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy usługowej oznaczonego symbolem U-1

§ 56

1. Na terenie oznaczonym symbolem **U-1** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług nieuciążliwych;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Na terenie oznaczonym symbolem **U-1** dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyłącznie w formie lokali mieszkalnych w budynkach usługowych, przy czym nie mogą one stanowić więcej niż 20% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej.
3. Dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem **U-1** realizację infrastruktury towarzyszącej takiej jak: miejsca postojowe urządzone w poziomie terenu, parkingi podziemne, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, ogrodzenia, obiekty małej architektury, place zabaw, niekubaturowe urządzenia sportowo-rekreacyjne.

§ 57

Na terenie oznaczonym symbolem **U-1** wprowadza się zakaz:

- 1) realizacji wolno stojących garaży;
- 2) realizacji usług, które zgodnie z odrębnymi przepisami, aktualnymi na dzień uchwalenia planu, należą do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) realizacji usług wykorzystujących instalacje do dystrybucji paliw.

§ 58

Na terenie oznaczonym symbolem **U-1** ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 35, przy czym:

- 1) minimalna powierzchnia działki wynosi 1500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki wynosi 25 m.

§ 59

Na terenie oznaczonym symbolem **U-1** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się adaptację budynków pod warunkiem zachowania przepisów § 33 ust. 2;
- 2) miejsca do parkowania dla samochodów należy realizować na warunkach określonych w § 28;
- 3) dachy i elewacje frontowych budynków muszą być kształtowane zgodnie z § 11, przy czym dopuszcza się dachy płaskie i spadziste o pochyleniu głównych połączeń dachowych do 25°;
- 4) obsługa komunikacyjna na terenie oznaczonym symbolem **U-1** odbywa się z drogi **KDD-2**.

§ 60

Na terenie oznaczonym symbolem **U-1** ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce wynosi 60% powierzchni działki;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy wynosi:
 - a) dla budynków - 14 m,
 - b) dla obiektów małej architektury - 4 m,
 - c) dla pozostałych obiektów budowlanych - 15 m, z zastrzeżeniem § 9 pkt 3 oraz § 10 ust. 1 pkt 1 lit. d;
- 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych wynosi 4,
- 4) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce wynosi 30% powierzchni działki;
- 5) dopuszcza się realizację ogrodzeń na zasadach określonych w § 9;
- 6) sytuowanie i rozmieszczanie reklam oraz szyldów odbywa się zgodnie z § 10.

Rozdział 6

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy usług publicznych oznaczonych symbolami **UP-1, UP-2, UP-3**

§ 61

1. Na terenach oznaczonych symbolami **UP-1, UP-2** i **UP-3** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług publicznych z zakresu administracji, kultury, oświaty, ochrony zdrowia, opieki społecznej i bezpieczeństwa publicznego;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa i lokale usług nieuciążliwych z zakresu gastronomii, handlu i biur.
2. Przeznaczenie uzupełniające może być realizowane w formie lokali usługowych lub jako budynki wolno stojące.
3. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami **UP-1, UP-2** i **UP-3** realizację infrastruktury towarzyszącej takiej jak: miejsca postojowe urządzone w poziomie terenu, parkingi podziemne, meble uliczne, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, ogrodzenia, obiekty małej architektury, place zabaw, niekubaturowe urządzenia sportowo-rekreacyjne.
4. Na terenie oznaczonym symbolem **UP-3** dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie i urządzenie w formie targowiska miejskiego.
5. Na terenie oznaczonym symbolem **UP-1** dopuszcza się:
 - 1) realizację stałych wystaw i ekspozycji plenerowych;
 - 2) lokalizację obiektów tymczasowych towarzyszących przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności pawilonów wystawienniczych i demontowalnych elementów ogródków kawiarnianych, zwłaszcza stolików, siedzeń i parasoli.

§ 62

Na terenach oznaczonych symbolami **UP-1**, **UP-2** i **UP-3** wprowadza się zakaz:

- 1) lokalizacji budynków i lokali mieszkalnych;
- 2) realizacji wolno stojących garaży;
- 3) realizacji usług, które zgodnie z odrębnymi przepisami, aktualnymi na dzień uchwalenia planu, należą do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) realizacji usług wykorzystujących instalacje do dystrybucji paliw.

§ 63

Na terenach oznaczonych symbolami **UP-1**, **UP-2** i **UP-3** ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 35, przy czym:

- 1) minimalna powierzchnia działki wynosi 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej wynosi 25 m.

§ 64

Na terenach oznaczonych symbolami **UP-1**, **UP-2** i **UP-3** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem **UP-2** dopuszcza się adaptację budynków pod warunkiem zachowania przepisów § 33 ust. 2;
- 2) nakazuje się, na terenie oznaczonym symbolem **UP-3**, realizację dominanty przestrzennej w strefie jej lokalizacji na zasadach określonych w § 17;
- 3) nakazuje się, na terenie oznaczonym symbolem **UP-3**, uwzględnienie w zagospodarowaniu pasażu pieszego, zgodnie z § 16;
- 4) nakazuje się, na terenie oznaczonym symbolem **UP-3**, uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ozdobnego obiektu małej architektury, zgodnie z § 13;
- 5) nakazuje się, na terenie oznaczonym symbolem **UP-3**, realizację nawierzchni wymagających specjalnego opracowania posadzki na zasadach określonych w § 14;
- 6) na terenie oznaczonym symbolem **UP-3** nakazuje się realizację usług w parterach na zasadach określonych w § 15;
- 7) miejsca do parkowania należy realizować na warunkach określonych w § 28;
- 8) dachy i elewacje frontowe budynków muszą być kształtowane zgodnie z § 11, przy czym dopuszcza się dachy płaskie, krzywiznowe i spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych do 25°;
- 9) obsługa komunikacyjna odbywa się:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem **UP-1** - z dróg: **KDZ-2**, **KDZ-3** i **KDD-3**,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem **UP-2** - z dróg: **KDZ-3** i **KDZ-2**,
 - c) na terenie oznaczonym symbolem **UP-3** - z dróg: **KDD-1** i **KDD-2**.

§ 65

Na terenach oznaczonych symbolami **UP-1**, **UP-2** i **UP-3** ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce wynosi 50% powierzchni działki;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy wynosi:
 - a) dla budynków realizowanych na terenach oznaczonych symbolami **UP-1**, **UP-2** - 14 m,
 - b) dla budynków realizowanych na terenie oznaczonym symbolem **UP-3** - 16 m, przy czym w strefie dominanty - 20 m,
 - c) dla obiektów małej architektury - 4 m,
 - d) dla pozostałych obiektów budowlanych - 15 m, z zastrzeżeniem § 9 pkt 3 oraz § 10 ust. 1 pkt 1 lit. d;
- 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych wynosi 4, przy czym w strefie dominanty – 6;
- 4) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce wynosi 25% powierzchni działki;
- 5) dopuszcza się realizację ogrodzeń na zasadach określonych w § 9;
- 6) sytuowanie i rozmieszczanie reklam oraz szyldów odbywa się zgodnie z § 10.

Rozdział 7

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów placów publicznych oznaczonych symbolami PP-1, PP-2

§ 66

1. Na terenach oznaczonych symbolami **PP-1** i **PP-2** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren placu publicznego.
2. Dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami **PP-1** i **PP-2** realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej, takiej jak: obiekty małej architektury, meble uliczne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz parkingi podziemne.
3. Na terenach oznaczonych symbolami **PP-1** i **PP-2** dopuszcza się:
 - 1) realizację stałych wystaw i ekspozycji plenerowych;
 - 2) lokalizację obiektów tymczasowych towarzyszących przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności pawilonów wystawienniczych i demontowalnych elementów ogródków kawiarnianych, zwłaszcza stolików, siedzeń i parasoli.

§ 67

Na terenach oznaczonych symbolami **PP-1** i **PP-2** wprowadza się zakaz:

- 1) realizacji budynków;
- 2) realizacji ogrodzeń;
- 3) realizacji reklam.

§ 68

Na terenach oznaczonych symbolami **PP-1** i **PP-2** ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z § 35, przy czym:

- 1) minimalna powierzchnia działki wynosi 2500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki wynosi 25 m.

§ 69

Na terenach oznaczonych symbolami **PP-1** i **PP-2** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się realizację nawierzchni wymagających specjalnego opracowania posadzki na zasadach określonych w § 14;
- 2) nakazuje się, na terenie oznaczonym symbolem **PP-1**, uwzględnienie w zagospodarowaniu ozdobnego obiektu małej architektury, zgodnie z § 13;
- 3) nakazuje się stosowanie jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, w szczególności takiego jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwietnikowe, barierki i słupki;
- 4) dopuszcza się realizację i utrzymanie parkingów podziemnych;
- 5) obsługa komunikacyjna odbywa się:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem **PP-1** - z dróg: **KDD-1** i **KDZ-3**,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem **PP-2** - z dróg: **KDZ-1** i **KDD-1**.

§ 70

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **PP-1** i **PP-2** ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem **PP-1** - 0% powierzchni działki;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem **PP-2** - 20% powierzchni działki.

Rozdział 8

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów dróg oznaczonych symbolami **KDZ-1, KDZ-2, KDZ-3, KDZ-4, KDL-1, KDL-2, KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4, KDD-5, KDD-6, KDD-7, KDW-1, KDW-2, KDW-3 i KDW-4** oraz dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, a także ścieżek rowerowych wyznaczonych na rysunku planu

§ 71

1. Na terenach oznaczonych symbolami **KDZ-1, KDZ-2, KDZ-3 i KDZ-4** ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy drogi zbiorczej.
2. Na terenach oznaczonych symbolami **KDL-1 i KDL-2** ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy drogi lokalnej.
3. Na terenach oznaczonych symbolami **KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4, KDD-5, KDD-6 i KDD-7** ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy drogi dojazdowej.
4. Na terenach oznaczonych symbolami **KDW-1, KDW-2, KDW-3 i KDW-4** ustala się przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna.

§ 72

Na terenach oznaczonych symbolami **KDZ-1, KDZ-2, KDZ-3 i KDZ-4** ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających wynosi:
 - a) **KDZ-1** - od 11,5 m do 12,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - b) **KDZ-2** - co najmniej 13,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - c) **KDZ-3** – od 34,0 m do 42,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - d) **KDZ-4** - od 15,5 m do 26,0 m dla części drogi położonej w granicach planu oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 2) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, w tym urządzeń służących odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych;
- 3) dopuszcza się realizację miejsc postojowych;
- 4) dopuszcza się realizację urządzeń służących uspokojeniu ruchu pojazdów samochodowych;
- 5) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury i mebli ulicznych;
- 6) nakazuje się realizację ścieżek rowerowych zgodnie z § 77;
- 7) określa się szerokość jezdni nie mniejszą niż 6 m;
- 8) określa się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla obiektów małej architektury - 4 m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych - 15 m, z zastrzeżeniem § 9 pkt 3 oraz § 10 ust. 1 pkt 1 lit. d.

§ 73

Na terenach oznaczonych symbolami **KDL-1 i KDL-2** ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) **KDL-1** – 17,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - b) **KDL-2** – od 12,0 m do 13,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 2) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej w tym urządzeń służących odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych;

- 3) dopuszcza się realizację miejsc postojowych;
- 4) dopuszcza się realizację urządzeń służących uspokojeniu ruchu pojazdów samochodowych;
- 5) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury i mebli ulicznych;
- 6) określa się szerokość jezdni nie mniejszą niż 6 m;
- 7) określa się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla obiektów małej architektury - 4 m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych - 15 m, z zastrzeżeniem § 9 pkt 3 oraz § 10 ust. 1 pkt 1 lit. d.

§ 74

Na terenach oznaczonych symbolami **KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4, KDD-5, KDD-6 i KDD-7**, ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) **KDD-1** - co najmniej 15,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - b) **KDD-2** - od 12,5 m do 13,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - c) **KDD-3** - od 9,0 m do 10,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - d) **KDD-4, KDD-7** – 11,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu, dróg publicznych,
 - e) **KDD-5** - co najmniej 12,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - f) **KDD-6** - od 10,0 m do 11,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 2) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej w tym urządzeń służących odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych;
- 3) dopuszcza się realizację miejsc postojowych wyłącznie na terenach dróg oznaczonych symbolami **KDD-1 i KDD-2**;
- 4) dopuszcza się realizację urządzeń służących uspokojeniu ruchu pojazdów samochodowych;
- 5) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury i mebli ulicznych;
- 6) określa się szerokość jezdni nie mniejszą niż 5 m;
- 7) określa się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla obiektów małej architektury - 4 m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych - 15 m, z zastrzeżeniem § 9 pkt 3 oraz § 10 ust. 1 pkt 1 lit. d.

§ 75

Na terenach oznaczonych symbolami: **KDW-1, KDW-2, KDW-3, KDW-4** ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) **KDW-1** – od 8,0 m do 20,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
 - b) **KDW-2** – 8,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
 - c) **KDW-3, KDW-4** – 5,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 2) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, w tym urządzeń służących odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych;
- 3) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury i mebli ulicznych;
- 4) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej;
- 5) dopuszcza się realizację dróg jako ciągów pieszo-jezdnych bez rozgraniczenia stref ruchu pieszego i kołowego;

- 6) określa się maksymalną wysokość zabudowy:
- a) dla obiektów małej architektury - 4 m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych - 15 m, z zastrzeżeniem § 9 pkt 3 oraz § 10 ust. 1 pkt 1 lit. d.

§ 76

Drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu muszą spełniać następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna szerokości drogi: 6 m;
- 2) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej;
- 3) dopuszcza się realizację dróg jako ciągów pieszo-jezdnych bez rozgraniczenia stref ruchu pieszego i kołowego.

§ 77

Wskazuje się, na rysunku planu, oznaczeniem graficznym „tereny wyposażone w ścieżki rowerowe”, drogi publiczne, które muszą być wyposażone w drogi rowerowe realizowane w postaci ścieżek rowerowych, ciągów pieszo-rowerowych lub pasów ruchu dla rowerów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych i prawa ruchu drogowego.

DZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

§ 78

Ustala się stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

- 1) w wysokości 30% - na terenach oznaczonych symbolami: **MWU-1, MWU-2, MWU-3, MWU-4, MWU-5, MWU-6, UMW-1, UMW-2, UMW-3, UMW-4 i U-1**;
- 2) w wysokości 10% - na terenach oznaczonych symbolami: **MNU-1, MNU-2, MNU-3, MW-1, MW-2, MW-3 i MW-4**;
- 3) w wysokości 0,1% - na pozostałych terenach.

§ 79

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ząbki.

§ 80

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.

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr LV/526/2018
Rady Miasta Ząbki
z dnia 14 marca 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) Rada Miasta Ząbki rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego był wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie:
I wyłożenie, w terminie od 26.05.2014 r. do 27.06.2014 r. (termin składania uwag do 14.07.2014 r.)

L.p.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko lub nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi (oryginał pisma w dokumentacji planistycznej)	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości i której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Ząbki załącznik do uchwały nr .LV/526/2018 z dnia 14 marca 2018 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1.	03-07-2014	Janusz Kalicki Ul. Wiosenna 8 lok. 20 05-091 Ząbki	Wprowadzić zmiany do tekstu planu polegające na: 1. W § 32 ust. 1 pkt 2, § 37 ust. 1 pkt 1, § 42 ust. 1 pkt 2, § 47 ust. 1 pkt 2, § 52 ust. 1 pkt 1, § 57 ust. 1 pkt 1 po słowach „usługi nieuciążliwe” dodać „których uciążliwości nie wykraczają poza granice nieruchomości”. 2. Zmienić treść § 62 ust. 1 pkt 2 na: „przeznaczenie uzupełniające na terenach UP-1 i UP-2: usługi nieuciążliwe z zakresu gastronomii, handlu i biur, których uciążliwości nie wykraczają poza granice nieruchomości”	Cały obszar planu	Cały obszar planu		1. uwaga nieuwzględniona 2. uwaga nieuwzględniona		1. uwaga nieuwzględniona 2. uwaga nieuwzględniona	W uchwale zawarto definicję usług nieuciążliwych , a ewentualne ograniczenie wpływu na nieruchomości sąsiednie wynika z obowiązujących przepisów.

II wyłożenie, w terminie od 5.06.2017 r. do 10.07.2017 r. (termin składania uwag do 31.07.2017 r.)

Do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpłynęły uwagi.

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.

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) Rada Miasta Ząbki rozstrzyga, co następuje:

§1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Miasta Ząbki – rejon centrum miasta, 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 wskazanych w § 2.

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi ustawą: Prawo budowlane, Prawo zamówień publicznych, o samorządzie gminnym, o gospodarce komunalnej i Prawo ochronie środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określony 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 2017 r. poz. 220, z późn. zm.);
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych 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 2017 r. poz. 2072) przy czym wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu Miasta Ząbki uchwała 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 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 2017 r. poz. 328 z późn. zm.) na podstawie wieloletnich planów inwestycyjnych.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy - Prawo energetyczne.