



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 11 lutego 2014 r.

Poz. 1345

UCHWAŁA Nr L/451/2013

RADY MIASTA ZĄBKI

z dnia 23 grudnia 2013 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki w rejonie Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, z późn. zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.²⁾) 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., Nr XIX/145/2011 Rady Miasta Ząbki z dnia 29 listopada 2011 r., Nr XXII/173/2012 Rady Miasta Ząbki z dnia 25 stycznia 2012 r. i Nr XXXV/282/2012 Rady Miasta Ząbki z dnia 17 grudnia 2012 r., stwierdzając, że zmiana planu miejscowego jest zgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ząbki, uchwalonego uchwałą Nr IX/48/2011 Rady Miasta Ząbki z dnia 26 kwietnia 2011 r., Rada Miasta Ząbki uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

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

2. Granicę obszaru planu wyznaczają:

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

§ 2.1. Załączniki do planu stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ząbki (załącznik nr 1),

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

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

2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Ząbki o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania (załącznik nr 2).

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

§ 3.1. W planie ustala się:

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

2. Zakres ustaleń planu nie obejmuje:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej,
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych,
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ponieważ w granicach planu nie występują tereny, do których odnosiłyby się te zasady, wymagania, sposoby lub terminy.

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

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

§ 5.1. Następujące określenia i skróty stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) istniejący stan w odniesieniu do wszystkich elementów zagospodarowania terenu objętego granicami planu - stan podczas sporządzania i w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 2) linie rozgraniczające - linie, które wyznaczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy - linię ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się lokalizacji zabudowy z wyłączeniem: elementów znajdujących się poza zewnętrznym obrysem budynku (okap, gzyms, balkon, wykusz) wysuniętych mniej niż 1,5 m, elementów wejść do budynków (schody, pochylnie, zadaszenia dla podjazdów);

- 4) powierzchnia biologicznie czynna – grunt rodzimy na terenie działki budowlanej, który pozostaje niezabudowany powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiący nawierzchni utwardzonych dojazdów i dojść pieszych, pokryty roślinnością;
- 5) powierzchnia użytkowa budynku lub jego części – powierzchnia użytkowa określona zgodnie z przepisami o podatkach i opłatach lokalnych;
- 6) przeznaczenie terenu dopuszczalne - rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony planem;
- 7) przeznaczenie podstawowe - rodzaj przeznaczenia terenu, który powinien dominować w danym terenie w sposób określony ustaleniami planu;
- 8) teren - obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 9) usługi nieuciążliwe - usługi, które zgodnie z odrębnymi przepisami nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 10) usługi podstawowe - usługi nieuciążliwe służące zaspakajaniu podstawowych potrzeb lokalnej społeczności;
- 11) usługi publiczne - usługi służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, należące do zadań własnych gminy;
- 12) wskaźnik zabudowy terenu - stosunek powierzchni pod wszystkimi istniejącymi i nowoprojektowanymi budynkami w zewnętrznym obrysie budynków, do powierzchni działki budowlanej, na której budynki są usytuowane.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami.

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

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

2. Na każdym terenie dopuszcza się realizowanie innych obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie obszaru, w szczególności infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, miejsc postojowych, garaży, budynków gospodarczych, obiektów małej architektury oraz zieleni urządzonej, pod warunkiem, że nie będą kolidować z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

§ 7.1. Obszar planu stanowi fragment historycznego układu urbanistycznego miasta-ogrodu.

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

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe dla terenów

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi nieuciążliwe wbudowane w zabudowę mieszkaniową;
- 3) nakaz lokalizowania usług od strony dróg publicznych w parterze budynku mieszkalnego;
- 4) zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów o przeznaczeniu innym niż podstawowe i dopuszczalne;

- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zgodnie z którymi:
- a) adaptuje się istniejące w dniu wejścia w życie planu działki budowlane oraz adaptuje działki budowlane powstałe w wyniku wydzielenia dróg publicznych wyznaczonych na rysunku planu, dopuszczając ich zabudowę nawet wówczas, gdy nie spełniają ustalonej planem minimalnej powierzchni dla nowo wydzielonej działki budowlanej,
 - b) zabudowa i rozbudowa budynków na nieruchomościach, o których mowa w lit. a, jest możliwa w przypadku gdy jednocześnie:
 - spełnione są wymagania przepisów odrębnych,
 - zachowane zostaną ustalone planem gabaryty budynków,
 - zachowane zostaną ustalone planem wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej,
 - c) zakazuje się sytuowania budynków w odległości mniejszej niż 4 m od granicy działki drogi wewnętrznej,
 - d) ustala się zasady usytuowania i kształtowania budynków garażowych i gospodarczych, przy czym:
 - zakazuje się zmiany zabudowy garażowej i gospodarczej na zabudowę mieszkaniową,
 - zakazuje się budowy wolnostojących budynków gospodarczych,
 - wysokość nad poziom terenu - nie może przekraczać 6 m,
 - e) zakazuje się umieszczania nośników reklam na dachach, balustradach i ogrodzeniach od strony dróg publicznych oraz niezabudowanych działkach,
 - f) dopuszcza się na każdej działce jeden wolnostojący nośnik reklamy lub jeden nośnik reklamy umieszczony na elewacji zabudowy pod warunkiem, że:
 - reklama dotyczy działalności realizowanej na działce;
 - łączna powierzchnia reklamy nie przekracza 0,5 m²;
 - g) dla ogrodzeń od strony dróg publicznych:
 - zakazuje się stosowania prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupków, cokołów i fundamentów,
 - zakazuje się stosowania pełnych ogrodzeń; płaszczyzna ogrodzenia, w co najmniej 50%, włączając w to bramy i furtyki, powinna być ażurowa i przezierna co oznacza możliwość wglądu w głąb działki z przestrzeni o charakterze publicznym,
 - wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,6 m,
 - wysokość cokołu nie może przekraczać 0,4 m, a w przypadku realizacji podmurówek wyższych niż poziom terenu nakaz wykonania przerw lub otworów w podmurówce umożliwiających migrację małych zwierząt,
 - dopuszcza się żywopłoty oraz ogrodzenia z siatki w kolorze szarym, czarnym, brązowym lub ciemnozielonym z podmurówką o wysokości do 0,5 m, które traktuje się jako ogrodzenia neutralne;
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zgodnie z którymi:
- a) zakazuje się realizacji:
 - przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji, łączności publicznej i infrastruktury,
 - przedsięwzięć stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii oraz przedsięwzięć związanych ze stosowaniem substancji niebezpiecznych,
 - instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru,
 - działalności w zakresie odzysku, unieszkodliwiania, termicznego przekształcania, składowania i transportu odpadów,

- b) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska poza granice nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny,
 - c) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w rozumieniu przepisów wykonawczych do ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013 r., poz. 1232, z późn. zm.);
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zgodnie z którymi:
- a) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, obiektów małej architektury, urządzeń pomocniczych,
 - b) wskaźnik zabudowy terenu może wynosić nie więcej niż 0,4,
 - c) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie może wynosić mniej niż 45% działki budowlanej,
 - d) wysokość zabudowy nie może liczyć więcej niż 3 kondygnacje nadziemne przeznaczone na pobyt ludzi, w tym poddasze użytkowe,
 - e) kąt nachylenia połaci dachowych nie może wynosić mniej niż 20° i więcej niż 40°,
 - f) wskaźniki do bilansowania minimalnej ilości miejsc postojowych, które należy zapewnić w granicach działki są następujące:
 - 2 miejsca na lokal mieszkalny,
 - 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal usługowy,
 - dla zabudowy o przeznaczeniu mieszanym mieszkaniowo-usługowym miejsca do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji;
- 8) parametry nowo wydzielonej działki budowlanej:
- a) powierzchnia – nie mniej niż 500 m²,
 - b) szerokość frontu – nie mniej niż 15 m,
 - c) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona planem dla realizacji dróg i obiektów infrastruktury technicznej;
- 9) w przypadku podziału zabudowanej nieruchomości w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, dla dzielonej nieruchomości nakazuje się zachowanie po podziale minimalnych parametrów działki budowlanej w rozumieniu przepisów niniejszego planu, z zachowaniem przepisów o gospodarce nieruchomościami;
- 10) obsługę komunikacyjną terenu z drogi 2KDD oraz drogi publicznej przyległej do obszaru planu;
- 11) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej, zgodnie z którą:
- a) ustala się adaptację, rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych sieci infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszcza się likwidację istniejących elementów infrastruktury technicznej pod warunkiem zapewnienia zgodnej z ustaleniami planu obsługi terenu i zlokalizowania na nim istniejących i projektowanych obiektów,
 - c) zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych odbywa się docelowo z miejskiej sieci wodociągowej, a w razie braku warunków przyłączenia do sieci wodociągowej dopuszcza się indywidualne ujęcia wody,
 - d) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe odbywa się na zasadach określonych w odrębnych przepisach,
 - e) odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych docelowo odbywa się do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, a w razie braku warunków przyłączenia do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe, sukcesywnie opróżniane przez wyspecjalizowane służby,

- f) odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych odbywa się w następujący sposób:
- dla istniejących obiektów budowlanych i aktualnego zagospodarowania dopuszcza się dotychczasowy sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych,
 - dla nowo realizowanej zabudowy lub nowo realizowanego zagospodarowania terenu nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren nieutwardzony w granicach działki własnej, dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych lub retencyjno-rozsączających oraz innych form zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, na zasadach określonych w odrębnych przepisach,
 - w przypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w obrębie działki własnej, dopuszcza się odprowadzenie wód bezpośrednio do miejskiej sieci kanalizacyjnej, o ile taka istnieje, na zasadach określonych w odrębnych przepisach,
 - dopuszcza się gromadzenie w zbiornikach retencyjnych i wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,
- g) zaopatrzenie w ciepło odbywa się z indywidualnych systemów z zastosowaniem urządzeń o niskiej emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych w szczególności opalanych gazem, lekkimi olejami niskosiarkowymi, zasilane elektrycznością, oraz energią ze źródeł odnawialnych,
- h) zaopatrzenie w gaz odbywa się z istniejącej sieci, sukcesywnie rozbudowywanej,
- i) zaopatrzenie w energię elektryczną odbywa się z istniejącej sieci elektroenergetycznej, docelowo skablowanej,
- j) obowiązuje zapewnienie warunków prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi, w szczególności segregowania i magazynowania odpadów komunalnych przed ich transportem do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania;

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa usługowa związana z usługami sportu i rekreacji, w szczególności usługi związane z medialną obsługą imprez, administracyjne, hotelarskie, gastronomiczne itp;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zgodnie z którymi:
 - a) zakazuje się realizacji:
 - przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji, łączności publicznej i infrastruktury,
 - przedsięwzięć stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii oraz przedsięwzięć związanych ze stosowaniem substancji niebezpiecznych,
 - instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru,
 - działalności w zakresie odzysku, unieszkodliwiania, termicznego przekształcania, składowania i transportu odpadów,
 - b) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska poza granice nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny,
 - c) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych w rozumieniu przepisów wykonawczych do ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zgodnie z którymi obowiązuje:
 - a) ochrona i nakaz podkreślenia w zagospodarowaniu terenu historycznej osi widokowej, oznaczonej na rysunku planu, poprzez zakaz zabudowy,
 - b) nakaz kształtowania zabudowy i zieleni w sposób zapewniający ochronę historycznego rozplanowania ulic;

- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla ogrodzeń od strony dróg publicznych, zgodnie z którymi:
- zakazuje się stosowania prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupków, cokołów i fundamentów,
 - zakazuje się stosowania pełnych ogrodzeń; płaszczyzna ogrodzenia w co najmniej 50%, włączając w to bramy i furtki, powinna być ażurowa i przezierna co oznacza możliwość wglądu w głąb działki z przestrzeni o charakterze publicznym,
 - wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 3 m,
 - 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,
 - dopuszcza się żywopłoty oraz ogrodzenia z siatki w kolorze szarym, czarnym, brązowym lub ciemnozielonym z podmurówką o wysokości do 0,5 m, które traktuje się jako ogrodzenia neutralne;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zgodnie z którymi:
- wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, obiektów małej architektury i urządzeń pomocniczych,
 - dopuszcza się przebudowę i nadbudowę w istniejącym obrysie fragmentów budynków zlokalizowanych poza wyznaczoną linią zabudowy,
 - wskaźnik zabudowy terenu wynosi nie więcej niż 0,6,
 - udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej wynosi nie mniej niż 25% terenu,
 - 75% powierzchni boisk lub placów z nawierzchnią przepuszczalną taką jak żwir, mączka ceglana, ażurowe elementy betonowe i plastikowe, sztuczne nawierzchnie trawiaste itp. można bilansować w ramach powierzchni biologicznie czynnej terenu,
 - wysokość zabudowy nie może wynosić więcej niż 17 m,
 - dopuszcza się realizację dominanty wysokościowej nie wyższej jednak niż 7 kondygnacji nadziemnych,
 - kąt nachylenia połączy dachowych nie może wynosić więcej niż 40°,
 - wskaźniki do bilansowania minimalnej ilości miejsc postojowych są następujące:
 - 1 miejsce na 20 użytkowników obiektów przeznaczenia podstawowego,
 - 1 miejsce na 5 użytkowników obiektów przeznaczenia dopuszczalnego,
 - konieczne jest zapewnienie miejsc postojowych i placów manewrowych niezbędnych do prawidłowej obsługi zabudowy na terenie,
 - dopuszcza się garaże podziemne;
- 7) obsługę komunikacyjną terenu w następujący sposób:
- główny dojazd z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD,
 - dotatkowe dojazdy z publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 1KPJ, drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 3KDD oraz z dróg publicznych przyległych do obszaru planu;
- 8) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej, zgodnie z którą:
- ustala się adaptację, rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych sieci infrastruktury technicznej,
 - dopuszcza się likwidację istniejących elementów infrastruktury technicznej pod warunkiem zapewnienia zgodnej z ustaleniami planu obsługi terenu i zlokalizowania na nim istniejących i projektowanych obiektów,
 - zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych docelowo odbywa się z miejskiej sieci wodociągowej, a w razie braku warunków przyłączenia do sieci wodociągowej dopuszcza się indywidualne ujęcia wody,

- d) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe na zasadach określonych w odrębnych przepisach,
 - e) odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych docelowo odbywa się do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, a w razie braku warunków przyłączenia do sieci kanalizacyjnej - dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe, sukcesywnie opróżniane przez wyspecjalizowane służby,
 - f) odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych odbywa się w następujący sposób:
 - dla istniejących obiektów budowlanych i aktualnego zagospodarowania dopuszcza się dotychczasowy sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych,
 - dla nowo realizowanej zabudowy lub nowo realizowanego zagospodarowania terenu nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren nieutwardzony w granicach działki własnej; dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych lub retencyjno-rozsączających oraz innych form zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, na zasadach określonych w odrębnych przepisach,
 - w przypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w obrębie działki własnej, dopuszcza się odprowadzenie wód bezpośrednio do miejskiej sieci kanalizacyjnej, o ile taka istnieje, na zasadach określonych w odrębnych przepisach,
 - dopuszcza się gromadzenie w zbiornikach retencyjnych i wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,
 - g) zaopatrzenie w ciepło docelowo odbywa się z miejskiej sieci ciepłowniczej, a do czasu realizacji sieci ciepłowniczej dopuszcza się indywidualny system z zastosowaniem urządzeń o niskiej emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych w szczególności opalanych gazem, lekkimi olejami niskosiarkowymi, zasilane elektrycznością, oraz energią ze źródeł odnawialnych,
 - h) zaopatrzenie w gaz odbywa się z istniejącej sieci, sukcesywnie rozbudowywanej,
 - i) zaopatrzenie w energię elektryczną odbywa się z istniejącej sieci elektroenergetycznej, docelowo skablowanej,
 - j) obowiązuje zapewnienie warunków prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi, w szczególności segregowania i magazynowania odpadów komunalnych przed ich transportem do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania;
- 9) stawkę procentową wymienioną w §3 ust. 1 pkt 7, która wynosi 0,5%.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna;
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) klasa drogi – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – 14-16 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) przekrój poprzeczny – jednojezdniowa,
 - d) docelowe oświetlenie terenu,
 - e) nakaz ujednolicenia rodzaju materiałów użytych do budowy nawierzchni i ich kolorystyki,
 - f) elementy wyposażenia ulicy (mała architektura), w szczególności kosze na odpadki, barierki, pachołki i latarnie, należy ze sobą zharmonizować w ramach ulicy,
 - g) zakazuje się umieszczania nośników reklam;
- 3) odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych odbywa się docelowo do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, a do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej - dopuszcza się dotychczasowy sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych;
- 4) stawkę procentową wymienioną w §3 ust. 1 pkt 7, która wynosi 0,5%.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna (ul. Gdyńska);
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) klasa drogi – dojazdowa,

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – publiczny ciąg pieszo-jezdny (ul. Topolowa);
- 2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 4-13 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przekrój poprzeczny – jednojezdniowa,
 - c) dopuszcza się realizację bez konieczności wydzielenia chodnika dla pieszych, o ile zostanie zapewnione bezpieczeństwo dla pieszych użytkowników, np. poprzez zastosowanie urządzeń do spowalniania ruchu samochodowego,
 - d) docelowe oświetlenie terenu,
 - e) nakaz ujednolicenia rodzaju materiałów użytych do budowy nawierzchni i ich kolorystyki,
 - f) elementy wyposażenia ulicy (mała architektura), w szczególności kosze na odpadki, barierki, pacholki, latarnie, należy ze sobą zharmonizować w ramach ulicy,
 - g) zakazuje się umieszczania nośników reklam;
- 3) odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych odbywa się docelowo do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, a do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się dotychczasowy sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych;
- 4) stawkę procentową wymienioną w §3 ust. 1 pkt 7, która wynosi 0,5%.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ząbki.

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

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

Przewodniczący Rady Miasta Ząbki:
Wojciech Gut

ZALĄCZNIKI DO UCHWAŁY NR L451/2013
RADY MIASTA ZĄBKÓW Z DNIA 23 GRUDNIA 2013 R.



**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZĄBKÓW
W REJONIE MIEJSKIEGO OŚRODKA SPORTU I REKREACJI**
Załącznik nr 1

PRO ARTE Spółdzielnia Architektów
Projektanci:
mgr inż. arch. Karolina Ciulkin, wpis na listę nr WA-405
mgr inż. arch. Dorota Gadomska, wpis na listę nr WA-272
mgr inż. arch. Hanna Mieszowska, wpis na listę nr WA-131

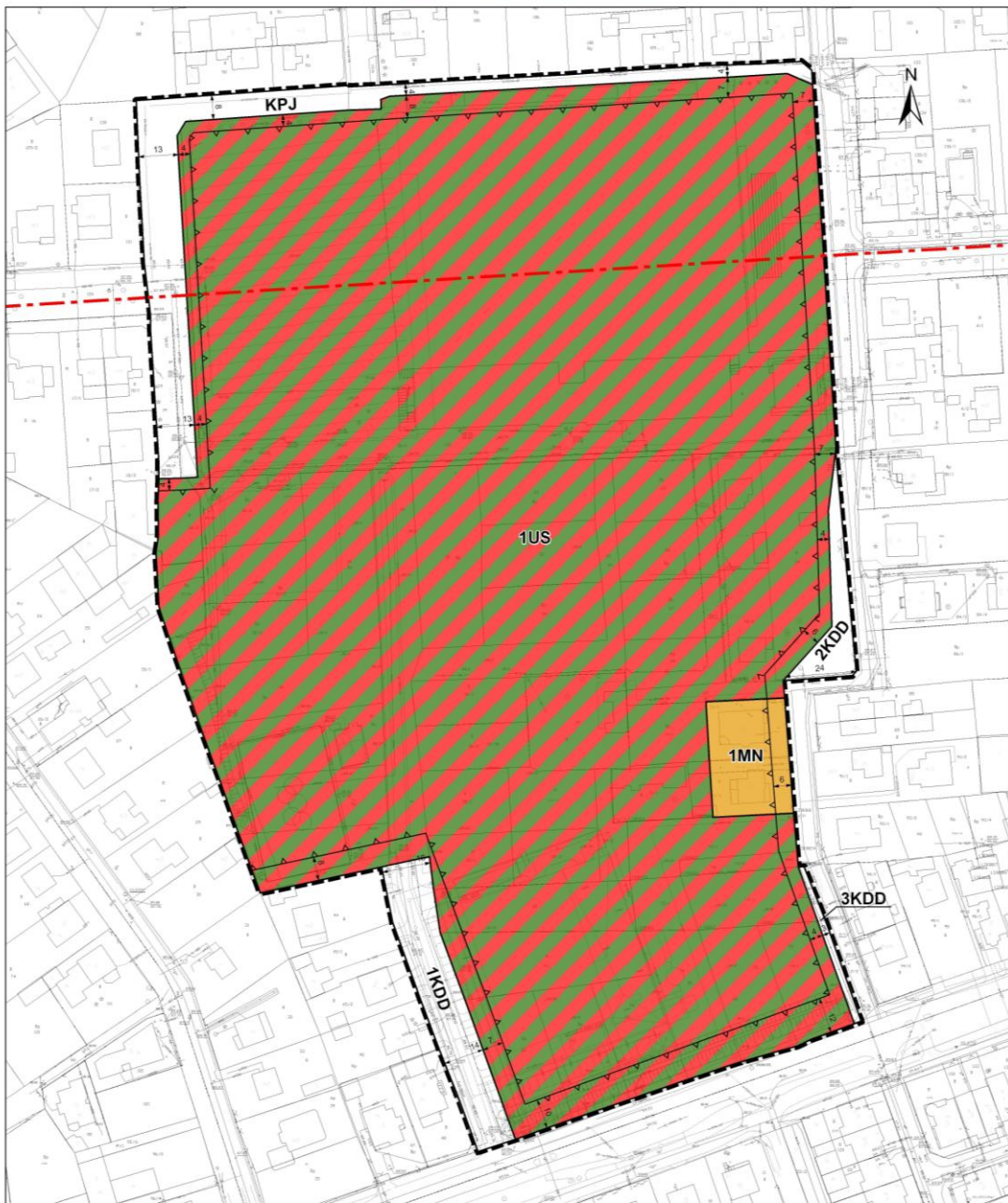


- ustalenia planu**
- granica obszaru objętego planem
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalne linie zabudowy
- przeznaczenie terenów**
- 1MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - 1US - teren sportu i rekreacji
 - 1KDD, 2KDD, 3KDD - tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej
 - 1KPJ - teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego
 - historyczna oś widokowa
 - wymiar określający wzajemne położenie elementów rysunku planu

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Żabki



- OZNACZENIA**
- OGÓLNE
- GRANICA TERENÓW DO REWITALIZACJI
- PRZEZNACZENIE TERENÓW**
- TERENY DO ZABUDOWY
- 1MN MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ (ZAINWESTOWANE DO ZAINWESTOWANIA)
 - 1US ZWIĄZANEJ Z USŁUGAMI PUBLICZNYMI (ZAINWESTOWANE DO ZAINWESTOWANIA)
 - 1KDD ZWIĄZANEJ Z USŁUGAMI (ZAINWESTOWANE DO ZAINWESTOWANIA)
 - 1KPJ ZWIĄZANEJ Z USŁUGAMI KOMUNIKACJI - WZĘŁ DROGOWY, PARKING, STACJA PALIW (ZAINWESTOWANE DO ZAINWESTOWANIA)
- KOMUNIKACJA**
- SIECZKA ROWEROWA
- FORMY OCHRONY**
- OGÓLNA PRZYRODY
- GRANICA WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- OGRONA ZABYTKÓW**
- ★ OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
 - ▲ GRANICA PLANU HISTORYCZNEGO
 - OBIEKTY Z EVIDENCJI



Załącznik Nr 2

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

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

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

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

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

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

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

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej i ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowanie najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150, z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012 r. poz. 1059, z późn. zm.);

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

§5. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885, z późn. zm.) przy czym:

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

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

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i 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 2006 r. Nr 123, poz. 858 z późn. zm.) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.

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