



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 02 czerwca 2022 r.

Poz. 6108

UCHWAŁA NR LVIII/552/2022 RADY MIASTA ZĄBKİ

z dnia 25 maja 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki – rejon ulic Skrajnej, Piłsudskiego i Powstańców

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583 i 1005) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), 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. poz. 871) oraz art. 12 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. poz. 774 i 1688) 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 XXI/171/2016 Rady Miasta Ząbki z dnia 18 stycznia 2016 r., uchwałą Nr XLVII/452/2017 Rady Miasta Ząbki z dnia 21 września 2017 r. i uchwałą Nr XLIX/468/2021 Rady Miasta Ząbki z dnia 27 października 2021 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 uchwala, co następuje:

DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki – rejon ulic Skrajnej, Piłsudskiego i Powstańców, zwany dalej „planem”.

§ 2. 1. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

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.

5. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

§ 3. 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) tereny wyposażone w ścieżkę rowerową;
- 5) granica strefy – pasa technologicznego – istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia 220 kV;
- 6) szpalery drzew do nasadzeń;
- 7) wymiarowanie wybranych odległości podane w metrach;
- 8) przeznaczenie terenów – oznaczone symbolami terenów.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, są oznaczeniami o charakterze informacyjnym.

§ 4. 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 lub których realizacja została skutecznie zgłoszona;
- 3) **dachu krzywiznowym** – należy przez to rozumieć dach inny niż płaski i spadzisty, a w szczególności dach kolebkowy, beczkowy, czaszowy lub ostrołukowy;
- 4) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 12°;
- 5) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
- 6) **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;
- 7) **meblach ulicznych** – należy przez to rozumieć użytkowe obiekty małej architektury oraz 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, ogródki gastronomiczne (w tym: parasole, ogrodzenia mobilne, stoliki, krzesła, laby), infomaty, automaty do sprzedaży biletów, produktów spożywczych lub napojów, kosze na śmieci, w tym małe pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów, wiaty przystankowe, latarnie, zegary;
- 8) **miejscu do parkowania** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe urządzone na parkingach, w tym w parkingach podziemnych lub w poziomie terenu, oraz stanowiska w garażach;
- 9) **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;
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających lub innych budynków; poza tą linią zabudowy mogą być realizowane takie części budynku jak: balkony, schody zewnętrzne, pochylnie, wykusze, loggie, zadaszenia wejść oraz podziemne części budynku – pod warunkiem, że nie przekraczają one linii rozgraniczającej terenu;

- 11) **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 niniejszej uchwały;
- 12) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które musi przeważać na danej działce budowlanej; to znaczy 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;
- 13) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
- 14) **systemie 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;
- 15) **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;
- 16) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, które zgodnie z przepisami odrębnymi nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 17) **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;
- 18) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć w przypadku budynków 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 najwyżej położonego elementu tego obiektu.

DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami: MW-1, MW-2, MW-3, MW-4, MW-5, MW-6;
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: U-1, U-2;
- 3) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: ZP-1, ZP-2, ZP-3;
- 4) teren parkingu, oznaczony symbolem KP-1;
- 5) tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej, oznaczone symbolami: KDZ-1, KDZ-2;
- 6) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: KDW-1, KDW-2, KDW-3, KDW-4.

§ 6. 1. Wyznacza się tereny przeznaczone do rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

- 1) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: ZP-1, ZP-2, ZP-3 jako publicznie dostępne samorządowe parki oraz tereny przeznaczone do budowy i utrzymywania publicznych obiektów sportowych i samorządowych instytucji kultury;
- 2) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: KDZ-1, KDZ-2 jako tereny do budowy i utrzymywania dróg publicznych.

2. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego na pozostałych terenach, na warunkach określonych w ustaleniach planu i przepisach odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 7. 1. Nowo realizowane budynki oraz rozbudowę budynków istniejących należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.

2. Nowo lokalizowane budynki oraz rozbudowę, przebudowę i remont budynków istniejących, a w szczególności obiektów użyteczności publicznej należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej.

3. Dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej w obszarach objętych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.

§ 8. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń na terenach oznaczonych symbolami: MW-1, MW-2, MW-3, MW-4, MW-5, MW-6, U-1, U-2, ZP-1, ZP-2, ZP-3 i KP-1:

- 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;
- 2) ogrodzenia muszą być ażurowe w co najmniej 50% powierzchni każdego metra bieżącego swojej długości;
- 3) maksymalna wysokość ogrodzeń nie może przekraczać 1,6 m z wyjątkiem ogrodzeń obiektów sportowych;
- 4) maksymalna wysokość cokołu nie może przekraczać 0,4 m, przy czym w przypadku realizacji podmurówki wystającej ponad poziom gruntu rodzimego ogrodzenia muszą być wykonane w sposób umożliwiający migracje małych zwierząt zgodnie z pkt 5 lit. d);
- 5) ogrodzenia muszą być wykonane w sposób umożliwiający migracje małych zwierząt poprzez zastosowanie jednego z rozwiązań:
 - a) fundamentów punktowych,
 - b) ogrodzeń bez podmurówek,
 - c) ogrodzeń z podmurówką niewystającą ponad poziom gruntu rodzimego,
 - d) wykonanie w podmurówce otworów umieszczonych na wysokości poziomu terenu o średnicy nie mniej niż 15 cm lub rozmiarze 15 cm na 15 cm, w rozstawie nie większym niż co 10 m.

§ 9. 1. Ustala się następujące zasady sytuowania i rozmieszczania reklam:

- 1) dopuszcza się stosowanie reklam w formie:
 - a) tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni ekspozycyjnej pojedynczego pola reklamowego nie większej niż 4 m² na elewacjach budynków usługowych i usługowo-mieszkaniowych,
 - b) 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 na wiacie przystankowej nie może przekraczać 25% powierzchni całkowitej ścian wiaty,
 - c) urządzeń reklamowych w formie słupów ogłoszeniowo-reklamowych 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,

d) tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni ekspozycyjnej pojedynczego pola reklamowego nie większej niż 2 m² w powiązaniu z obiektami małej architektury;

2) zakazuje się umieszczania reklam w formie tablic i urządzeń reklamowych:

a) umieszczanych na terenach oznaczonych symbolami: ZP-1, ZP-2, ZP-3,

b) w formie wolnostojącej,

c) umieszczanych w liniach rozgraniczających dróg z wyjątkiem reklam lokalizowanych na przystankach komunikacji miejskiej na zasadach określonych w pkt 1 lit. b oraz reklam lokalizowanych na słupach ogłoszeniowo-reklamowych na zasadach określonych w pkt 1 lit. c,

d) umieszczanych na dachach budynków i wiat,

e) umieszczanych na ogrodzeniach,

f) umieszczanych na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej takich jak szafki energetyczne, gazowe i telekomunikacyjne oraz na słupach trakcji elektrycznych i stacji transformatorowych.

2. Ustala się następujące zasady sytuowania i rozmieszczania szyldów:

1) dopuszcza się umieszczanie szyldów wyłącznie na elewacjach budynków na wszystkich terenach;

2) powierzchnia pojedynczego szyldu nie może być większa niż 2 m².

3. Ustalenia w zakresie rozmieszczenia reklam i szyldów nie dotyczą reklam i szyldów umieszczanych wewnątrz obiektów budowlanych.

§ 10. Ustala się następujące zasady dotyczące geometrii dachów i kształtowania elewacji frontowych budynków:

1) główne połacie dachu spadzistego na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek o kącie nachylenia określonym w ustaleniach szczegółowych planu;

2) dachy spadziste muszą być pokrywane:

a) dachówką ceramiczną, cementową, bitumiczną, łupkiem dachowym lub materiałami dachówkopodobnymi,

b) 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 z tym wymogiem nie dotyczy materiałów naturalnych, w kolorach dla nich naturalnych, a w szczególności łupka dachowego;

3) elewacje budynków muszą być wykańczane materiałami trwałymi, a w szczególności: tynkiem, w tym tynkiem ozdobnym, okładzinami: ceramicznymi, betonowymi, drewnianymi, metalowymi, szklanymi, kamiennymi i okładzinami imitującymi kamień naturalny;

4) zakazuje się wykańczania elewacji blachą trapezową i panelami z tworzywa PCV;

5) elewacje budynków, na powierzchniach tynkowanych, 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, beżu 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 tym wymogiem nie dotyczy materiałów naturalnych w kolorach dla nich naturalnych, a w szczególności aluminium, szkła, stali nierdzewnej, drewna, ceramiki, kamienia;

6) dopuszcza się stosowanie, na elewacjach budynków, detali architektonicznych 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, w szczególności balustrad, schodów zewnętrznych, balkonów, logii i tarasów.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 11. Wyznacza się, na rysunku planu oznaczeniem graficznym „szpalery drzew do nasadzeń” i ustala się zasady nasadzeń:

- 1) szpalery należy uwzględnić w projektach zagospodarowania nowych inwestycji;
- 2) szpalery muszą być ukształtowane w formie uporządkowanego rzędu drzew sadzonych w odległości nie większej niż 3 m od siebie;
- 3) dopuszcza się uzupełnianie szeregów drzew nasadzeniami z krzewów;
- 4) dopuszcza się w strefach, o których mowa w § 23, stosowanie krzewów zamiast drzew;
- 5) podczas zakładania i utrzymywania szpalerów w strefach, o których mowa w § 23, należy uwzględnić ograniczenia wynikające z § 23 ust. 1 pkt 3.

§ 12. 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, MW-4, MW-5 i MW-6 należy traktować jako „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”;
- 2) tereny oznaczone symbolami ZP-1, ZP-2 i ZP-3 należy traktować jako „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe”.

§ 13. 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 modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 14. Jako podstawową sieć publicznej komunikacji drogowej ustala się tereny oznaczone symbolami KDZ-1, KDZ-2.

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

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

§ 17. Dostęp do dróg publicznych dla istniejących i nowo wydzielanych działek budowlanych należy realizować w szczególności z dróg publicznych, oznaczonych symbolami: KDZ-1 i KDZ-2 oraz z dróg wewnętrznych, a także z dróg przylegających do obszaru planu, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych, przy czym dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych na dotychczasowych warunkach.

§ 18. 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 nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, przy czym nie mniej niż 20% wszystkich miejsc do parkowania zlokalizowanych na terenie działki budowlanej musi być zrealizowane w formie parkingów naziemnych;
- 2) dla funkcji z zakresu usług sportu i rekreacji oraz z zakresu usług kultury należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dla funkcji z zakresu usług handlu należy zapewnić nie mniej niż 4 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni sprzedaży, przy czym sumaryczna liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 3;
- 4) dla pozostałych funkcji usługowych należy zapewnić nie mniej niż 4 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej, przy czym sumaryczna liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 4;
- 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 należy realizować na terenie działki budowlanej, na której jest realizowana inwestycja – z zastrzeżeniem pkt 7, przy czym dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania zlokalizowanych w garażach i na parkingach podziemnych, jeśli ustalenia szczegółowe dopuszczają ich realizację;
- 7) dopuszcza się zachowanie istniejących miejsc do parkowania na terenach oznaczonych symbolami KP-1 i KDW-2 dla istniejącej zabudowy na terenie MW-4.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 19. 1. Ustala się realizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych na cele publiczne, w szczególności na terenach dróg publicznych, z zastrzeżeniem ust. 2.

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.

4. Ustala się zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, zaopatrzenia w gaz i energię elektryczną poprzez istniejące i nowo realizowane sieci oraz obiekty znajdujące się w obszarze planu w powiązaniu z zewnętrznym układem tych sieci zrealizowanym poza obszarem planu.

5. Na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

§ 20. Na terenach funkcjonalnych 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) dopuszcza się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 4 i § 19 ust. 5;
- 4) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w ogniwach fotowoltaicznych poniżej 100 kW na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;
- 5) 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;
- 6) 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 zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków;
- 7) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej realizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego, zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków oraz utrzymania czystości i porządku w gminach, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) dopuszcza się, do czasu zrealizowania sieci kanalizacyjnej, stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 9) ustala się średnicę przewodów kanalizacji sanitarnej na nie mniejszą niż 200 mm, przy czym nie dotyczy to średnicy przewodów sieci i instalacji tłocznych oraz średnicy przewodów przyłączy;
- 10) dopuszcza się realizację odcinków tłocznych sieci i instalacji kanalizacyjnych;
- 11) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych na teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego i ochrony

środowiska, w szczególności przez infiltrację do gruntu oraz do zbiorników retencyjnych i retencyjno-rozsączających na działkach budowlanych z zastrzeżeniem pkt 12, 14 i 15;

- 12) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do istniejącej i planowanej sieci kanalizacji deszczowej;
- 13) ustala się średnicę przewodów sieci kanalizacji deszczowej na nie mniejszą niż 200 mm, przy czym nie dotyczy to średnicy przewodów sieci i instalacji tłocznych oraz średnicy przewodów przyłączy;
- 14) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych z powierzchni zanieczyszczonych wymaga podczyszczania, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i ochrony środowiska;
- 15) dopuszcza się dotychczasowy sposób odprowadzania wód opadowych lub roztopowych dla istniejących obiektów budowlanych i dla istniejącego zagospodarowania;
- 16) dopuszcza się wykorzystanie, gromadzone w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;
- 17) nakazuje się zachowanie ciągłości układu urządzeń i rozwiązań służących odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych, przy czym dopuszcza się przebudowę rowów i ich zamianę na rurociągi oraz przebudowę przepustów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i prawa budowlanego;
- 18) wszystkie budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi muszą posiadać źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją;
- 19) dopuszcza się dostarczanie ciepła do budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej i 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 Prawa energetycznego i odnawialnych źródeł energii;
- 20) 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.

§ 21.1. Gospodarowanie odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami oraz 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.

§ 22. Dopuszcza się lokalizowanie stacji bazowych telefonii komórkowej i innych inwestycji z zakresu telekomunikacji na całym obszarze planu pod warunkiem, że nie będą one wymagały realizacji wolnostojących masztów i wież antenowych oraz przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i prawa telekomunikacyjnego.

Rozdział 6.

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

§ 23.1. Wyznacza się, na rysunku planu, „granicę strefy – pasa technologicznego – istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia 220 kV”, w obrębie której:

- 1) zakazuje się realizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) prace budowlane i lokalizację obiektów budowlanych należy realizować zgodnie z ustaleniami planu w oparciu o przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego i z zakresu elektroenergetyki;
- 3) zakazuje się sadzenia drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m, pod linią i w odległości 6,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego;
- 4) dopuszcza się modernizację, wymianę, wykonywanie napraw oraz prac remontowych i konserwacyjnych na istniejących liniach;

5) dopuszcza się budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej, z zastrzeżeniem, że nie wpłynie to na zwiększenie poziomów pól elektromagnetycznych poza wyznaczoną strefą.

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 dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę budynków istniejących wyłącznie w częściach działek budowlanych objętych nieprzekraczalną linią zabudowy.

3. Cały obszar planu położony jest w zasięgu terenów, na których wyznaczono powierzchnie ograniczające zabudowę od Lotniczego Urzędu Namiennego.

4. W zasięgu powierzchni, o których mowa w ust. 3, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym określone w przepisach odrębnych.

Rozdział 7.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 24. 1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy oraz w formie terenów zieleni i parkingów.

2. Zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie budowy i modernizacji oraz obiektów tymczasowych służących realizacji funkcji sportowo-rekreacyjnej, wystawienniczej, kulturowej i gastronomicznej, na wybranych terenach, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych planu.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 25. 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: ustala się na nie 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 wielorodzinnej oznaczonych symbolami: MW-1, MW-2, MW-3, MW-4, MW-5, MW-6

§ 26. 1. Na terenach oznaczonych symbolami MW-1, MW-2, MW-3, MW-4, MW-5, MW-6 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: lokale usług nieuciążliwych, z uwzględnieniem ust. 2 oraz § 27 pkt 2.

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. Na terenach oznaczonych symbolami MW-1, MW-2, MW-3, MW-4, MW-5, MW-6 dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej, w szczególności parkingów urządzonych w poziomie terenu, parkingów podziemnych, infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, ogrodzeń, obiektów małej architektury, mebli ulicznych, placów zabaw, niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, dróg wewnętrznych i zbiorników retencyjno-rozsączających.

§ 27. Na terenach oznaczonych symbolami MW-1, MW-2, MW-3, MW-4, MW-5, MW-6 ustala się zakaz:

- 1) realizacji wolnostojących budynków gospodarczych;

- 2) realizacji lokali usługowych, dla prowadzenia działalności, która zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, aktualnymi na dzień uchwalenia planu, należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 28. Na terenach oznaczonych symbolami MW-1, MW-2, MW-3, MW-4, MW-5 i MW-6 ustala się szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości zgodnie z § 25 oraz zgodnie z następującymi zasadami:

- 1) minimalna powierzchnia działki wynosi:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem MW-1: 700 m²,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami MW-2, MW-3, MW-4, MW-5, MW-6: 2000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki wynosi 30 m.

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

- 1) na terenach oznaczonych symbolami MW-1, MW-4, MW-5, MW-6 dopuszcza się adaptację budynków pod warunkiem zachowania przepisów § 23 ust. 2;
- 2) miejsca do parkowania dla samochodów należy realizować na warunkach określonych w § 18;
- 3) w zagospodarowaniu terenów oznaczonych symbolami MW-1, MW-2, MW-3 i MW-5 należy uwzględnić „granicę strefy – pasa technologicznego – istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia 220 kV” z zachowaniem przepisów § 23 ust. 1;
- 4) geometria dachów i elewacje frontowe budynków muszą być kształtowane zgodnie z § 10, przy czym dopuszcza się dachy płaskie lub spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami MW-1, MW-2, MW-4: do 12°,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami MW-3, MW-5, MW-6: do 25°;
- 5) obsługa komunikacyjna odbywa się zgodnie z § 16 i § 17, przy czym:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem MW-1 z drogi KDZ-2 oraz z ul. Powstańców zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem MW-2 z dróg: KDZ-2, KDW-1 i KDW-3,
 - c) na terenie oznaczonym symbolem MW-3 z drogi KDW-3 oraz z ul. Powstańców zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - d) na terenie oznaczonym symbolem MW-4 z dróg: KDW-1, KDW-2 i KDW-3,
 - e) na terenie oznaczonym symbolem MW-5 z dróg: KDW-3 i KDW-4 oraz z ul. Powstańców zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - f) na terenie oznaczonym symbolem MW-6 z drogi KDW-2 oraz z ul. Józefa Piłsudskiego zlokalizowanej poza obszarem planu.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami MW-1, MW-4, MW-5, MW-6: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami MW-2, MW-3: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy wynosi:
 - a) dla budynków: 17 m,
 - b) dla obiektów małej architektury: 4 m,
 - c) dla pozostałych obiektów budowlanych: 15 m, z zastrzeżeniem § 8 pkt 3 oraz § 9 ust. 1 pkt 1 lit. c;

- 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych na terenach oznaczonych symbolami MW-1, MW-2, MW-3, MW-4, MW-5, MW-6: 5;
- 4) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce wynosi:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami MW-1, MW-4, MW-5, MW-6: 30% powierzchni działki,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami MW-2, MW-3: 40% powierzchni działki;
- 5) dopuszcza się realizację ogrodzeń na zasadach określonych w § 8;
- 6) sytuowanie i rozmieszczanie reklam odbywa się zgodnie z § 9.

Rozdział 2.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolami: U-1, U-2

§ 31. 1. Na terenach oznaczonych symbolami U-1, U-2 ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług nieuciążliwych, z uwzględnieniem § 32 pkt 2.

2. Na terenach oznaczonych symbolami U-1, U-2 dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej, a w szczególności: parkingów urządzonych w poziomie terenu, parkingów podziemnych, infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, ogrodzeń, obiektów małej architektury, mebli ulicznych, placów zabaw, niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, dróg wewnętrznych, zbiorników retencyjno-rozszczajających.

§ 32. Na terenach oznaczonych symbolami U-1, U-2, ustala się zakaz:

- 1) realizacji zabudowy usługowej i lokali usługowych, dla prowadzenia działalności, która zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, aktualnymi na dzień uchwalenia planu, należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) realizacji usług wykorzystujących instalacje do dystrybucji paliw.

§ 33. Na terenach oznaczonych symbolami U-1, U-2, ustala się szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości zgodnie z § 25 oraz zgodnie z następującymi zasadami:

- 1) minimalna powierzchnia działki wynosi:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem U-1: 700 m²,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem U-2: 1500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki wynosi 25 m.

§ 34. Na terenach oznaczonych symbolami U-1, U-2, ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) w zagospodarowaniu terenu oznaczonego symbolem U-2 należy uwzględnić „granicę strefy – pasa technologicznego – istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia 220 kV”, na zasadach określonych w § 23 ust. 1;
- 2) na terenie U-1 dopuszcza się adaptację budynków pod warunkiem zachowania przepisów § 23 ust. 2;
- 3) miejsca do parkowania dla samochodów należy realizować na warunkach określonych w § 18;
- 4) geometria dachów i elewacje frontowe budynków muszą być kształtowane zgodnie z § 10, przy czym dopuszcza się dachy płaskie lub spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych do 25°;
- 5) obsługa komunikacyjna odbywa się zgodnie z § 16 i § 17, przy czym:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem U-1 z drogi KDW-4,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem U-2 z drogi KDZ-2 oraz z ul. Powstańców zlokalizowanej poza obszarem planu.

§ 35. Na terenach oznaczonych symbolami U-1 i U-2 ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi:

- a) na terenie oznaczonym symbolem U-1: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem U-2: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy wynosi:
- a) dla budynków realizowanych na terenie oznaczonym symbolem U-1: 14 m,
 - b) dla budynków realizowanych na terenie oznaczonym symbolem U-2: 8 m,
 - c) dla obiektów małej architektury: 4 m,
 - d) dla pozostałych obiektów budowlanych: 15 m, z zastrzeżeniem § 8 pkt 3 oraz § 9 ust. 1 pkt 1 lit. c;
- 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych wynosi:
- a) na terenie oznaczonym symbolem U-1: 4,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem U-2: 2;
- 4) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce wynosi 30% powierzchni działki;
- 5) dopuszcza się realizację ogrodzeń na zasadach określonych w § 8;
- 6) sytuowanie i rozmieszczanie reklam odbywa się zgodnie z § 9.

Rozdział 3.

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolami: ZP-1, ZP-2, ZP-3

§ 36. 1. Na terenach oznaczonych symbolami ZP-1, ZP-2 i ZP-3 ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej.

2. Na terenach oznaczonych symbolami ZP-1 i ZP-2 ustala się przeznaczenie uzupełniające: zabudowa nieuciążliwych usług kultury, sportu i rekreacji z uwzględnieniem § 37 pkt 2.

3. Na terenach oznaczonych symbolami ZP-1, ZP-2 i ZP-3 dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej, w szczególności: miejsc wypoczynku, placów zabaw, niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, obiektów małej architektury, mebli ulicznych, infrastruktury technicznej i zbiorników retencyjno-rozsączających.

4. Na terenach oznaczonych symbolami ZP-1 i ZP-2 dopuszcza się:

- 1) lokalizację obiektów tymczasowych towarzyszących przeznaczeniu podstawowemu, w szczególności: przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych służących realizacji funkcji sportu i rekreacji, pawilonów wystawienniczych, usług gastronomii;
- 2) realizację stałych wystaw i ekspozycji plenerowych.

§ 37. Ustala się zakaz:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem ZP-3 realizacji budynków;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami ZP-1, ZP-2 i ZP-3 realizacji zabudowy usługowej i lokali usługowych dla prowadzenia działalności, która zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, aktualnymi na dzień uchwalenia planu, należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 38. Na terenach oznaczonych symbolami ZP-1, ZP-2, ZP-3 ustala się szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości zgodnie z § 25 oraz zgodnie z następującymi zasadami:

- 1) minimalna powierzchnia działki wynosi 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m.

§ 39. Na terenach oznaczonych symbolami ZP-1, ZP-2 i ZP-3 ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) w zagospodarowaniu terenów oznaczonych symbolami ZP-1 i ZP-2 należy uwzględnić „granicę strefy – pasa technologicznego – istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia 220 kV” na zasadach określonych w § 23 ust. 1;

- 2) geometria dachów i elewacje frontowe budynków muszą być kształtowane zgodnie z § 10, przy czym dopuszcza się dachy płaskie oraz dachy krzywiznowe;
- 3) obsługa komunikacyjna odbywa się zgodnie z § 16 i § 17, przy czym:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem ZP-1 z dróg: KDZ-1 i KDZ-2 oraz z ul. Powstańców zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem ZP-2 z dróg: KDZ-1 i KDZ-2,
 - c) na terenie oznaczonym symbolem ZP-3 z dróg: KDW-2 i KDW-3.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem ZP-1: 20% powierzchni działki budowlanej,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem ZP-2: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy wynosi:
 - a) dla budynków realizowanych na terenach ZP-1 i ZP-2: 6 m,
 - b) dla obiektów małej architektury: 4 m,
 - c) dla pozostałych obiektów budowlanych: 15 m, z zastrzeżeniem § 8 pkt 3;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami ZP-1 i ZP-2 maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych wynosi: 2;
- 4) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce wynosi:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami ZP-1 i ZP-2: 60% powierzchni działki,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem ZP-3: 70% powierzchni działki;
- 5) dopuszcza się realizację ogrodzeń na zasadach określonych w § 8.

Rozdział 4.

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenu parkingu oznaczonego symbolem KP-1

§ 41. 1. Na terenie oznaczonym symbolem KP-1 ustala się przeznaczenie podstawowe: parking urządzony w poziomie terenu.

2. Na terenie oznaczonym symbolem KP-1 dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej, w szczególności: infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, ogrodzeń, mebli ulicznych i obiektów małej architektury.

§ 42. Na terenie oznaczonym symbolem KP-1 wprowadza się zakaz realizacji budynków.

§ 43. Na terenie oznaczonym symbolem KP-1 ustala się szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału” nieruchomości zgodnie z § 25 oraz zgodnie z następującymi zasadami:

- 1) minimalna powierzchnia działki wynosi: 1400 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki wynosi: 15 m.

§ 44. Na terenie oznaczonym symbolem KP-1 ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się adaptację budynków pod warunkiem zachowania przepisów § 23 ust. 2;
- 2) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić „granicę strefy – pasa technologicznego – istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia 220 kV”, na zasadach określonych w § 23 ust. 1;
- 3) obsługa komunikacyjna odbywa się zgodnie z § 16 i § 17, w szczególności z drogi KDW-3 oraz z ul. Powstańców zlokalizowanej poza obszarem planu.

§ 45. Na terenie oznaczonym symbolem KP-1 ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące standardów zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy wynosi:
 - a) obiekty małej architektury: 4 m,
 - b) pozostałe obiekty budowlane: 15 m, z zastrzeżeniem § 8 pkt 3 oraz § 9 ust. 1 pkt 1 lit. c;
- 2) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce wynosi: 5% powierzchni działki;
- 3) dopuszcza się realizację ogrodzeń na zasadach określonych w § 8;
- 4) sytuowanie i rozmieszczanie reklam odbywa się zgodnie z § 9 ust. 1 i 3.

Rozdział 5.

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów dróg oznaczonych symbolami KDZ-1, KDZ-2, KDW-1, KDW-2, KDW-3, KDW-4 i dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, a także ścieżek rowerowych wyznaczonych na rysunku planu

§ 46. Na terenach oznaczonych symbolami KDZ-1, KDZ-2 ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy drogi zbiorczej.

§ 47. Na terenach oznaczonych symbolami KDZ-1 i KDZ-2 ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających musi być zgodna z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych, przy czym szerokość:
 - a) terenu oznaczonego symbolem KDZ-1: od 14 do 15 m dla części drogi położonej w granicach planu,
 - b) terenu oznaczonego symbolem KDZ-2: od 20 do 26,5 m;
- 2) określa się szerokość jezdni na nie mniejszą niż 6 m;
- 3) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 4) dopuszcza się realizację miejsc postojowych;
- 5) dopuszcza się realizację urządzeń służących uspokojeniu ruchu pojazdów samochodowych;
- 6) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury i mebli ulicznych;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy wynosi:
 - a) obiekty małej architektury: 4 m,
 - b) pozostałe obiekty budowlane: 12 m, z uwzględnieniem § 9 ust. 1 pkt 1 lit. c;
- 8) nakazuje się realizację ścieżek rowerowych zgodnie z § 51;
- 9) w zagospodarowaniu terenów oznaczonych symbolami KDZ-1, KDZ-2 należy uwzględnić „granicę strefy – pasa technologicznego – istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia 220 kV” na zasadach określonych w § 23 ust. 1;
- 10) w zagospodarowaniu terenu oznaczonego symbolem KDZ-2 należy uwzględnić „szpalery drzew do nasadzeń” na zasadach określonych w § 11.

§ 48. Na terenach oznaczonych symbolami KDW-1, KDW-2, KDW-3 i KDW-4 ustala się przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających musi być zgodna z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego, przy czym szerokość:
 - a) terenu oznaczonego symbolem KDW-1: 8 m,
 - b) terenu oznaczonego symbolem KDW-2: 12 m,
 - c) terenu oznaczonego symbolem KDW-3: od 8 do 14 m,
 - d) terenu oznaczonego symbolem KDW-4: 6 m;

- 2) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury i mebli ulicznych;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy wynosi:
 - a) obiekty małej architektury: 4 m,
 - b) pozostałe obiekty budowlane: 12 m z uwzględnieniem § 9 ust. 1 pkt 1 lit. c;
- 5) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej;
- 6) dopuszcza się realizację dróg jako ciągów pieszo-jezdnych bez rozgraniczenia stref ruchu pieszego i kołowego;
- 7) w zagospodarowaniu terenu oznaczonego symbolem KDW-3 należy uwzględnić „granicę strefy – pasa technologicznego – istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia 220 kV” na zasadach określonych w § 23 ust. 1.

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

- 1) minimalna szerokość drogi wynosi 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.

§ 51. Wskazuje się, na rysunku planu, oznaczeniem graficznym „tereny wyposażone w ścieżkę rowerową”, drogę publiczną, która musi być wyposażona w drogi rowerowe realizowane w postaci: ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych lub pasów ruchu dla rowerów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych i prawa ruchu drogowego.

DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE

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

- 1) 30% na terenach oznaczonych symbolami: MW-1, MW-2, MW-3, MW-4, MW-5, MW-6, U-1, U-2;
- 2) 0,1% na pozostałych terenach.

§ 53. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ząbki.

§ 54. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i publikacji na stronie internetowej Miasta Ząbki.

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

Przewodniczący Rady Miasta Ząbki

Waldemar Stachera



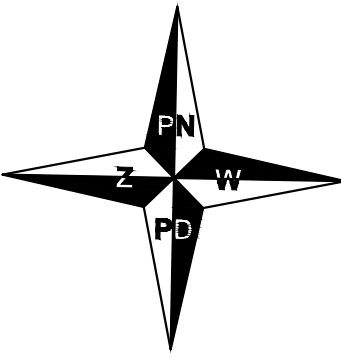
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŻĄBKÓ

– REJON ULICY SKRAJNEJ, PIŁSUDSKIEGO I POWSTAńCÓW

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR LVIII/552/2022
RADY MIASTA ŻĄBKÓ
Z DNIA 25 MAJA 2022 ROKU



SKALA 1 : 1 000



OZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

- GRANICA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- TERENY WYPOSAŻONE W ŚCIEŻKĘ ROWEROWĄ
- GRANICA STREFY – PASA TECHNOLOGICZNEGO – ISTNIEJĄCEJ NAPOWIERZCHNI LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ NAJWYŻSZEGO NAPIĘCIA 220 kV
- SZPALERY DRZEW DO NASADZEń
- WYMIAROWANIE WYBRANYCH ODLEGŁOŚCI PODANE W METRACH

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- MW 1-6 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- U 1-2 TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- ZP 1-3 TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- KP-1 TEREN PARKINGU
- KDZ 1-2 TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DROGI ZBIORCZEJ
- KDW 1-4 TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

OZNACZENIA GRAFICZNE O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM:

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE POZA OBSZAREM PLANU
- ul. Powstańców NAZWY ULIC
- GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA ŻĄBKÓ
- WYBRANE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA PODANE W METRACH

STUDIUM UWARUNKOWAń I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA ŻĄBKÓ UCHWAŁA NR IX/48/2011 RADY MIASTA ŻĄBKÓ Z DNIA 26 KWIEśCNIA 2011 R.

SKALA 1:5 000

OZNACZENIA

OGÓLNE

- GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA
- WODY POWIERZCHNIOWE
- PRZEZNACZENIE TERENÓW

TERENY DO ZABUDOWY

 - MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ (ZAINWESTOWANE/DO ZAINWESTOWANIA)
 - ZWIĄZANEJ Z AKTYWNOŚCIĄ GOSPODARSTWA (ZAINWESTOWANE)

KOMUNIKACJA

 - DRÓGA ZBIORCZA
 - ŚCIEŻKA ROWEROWA

FORMY OCHRONY

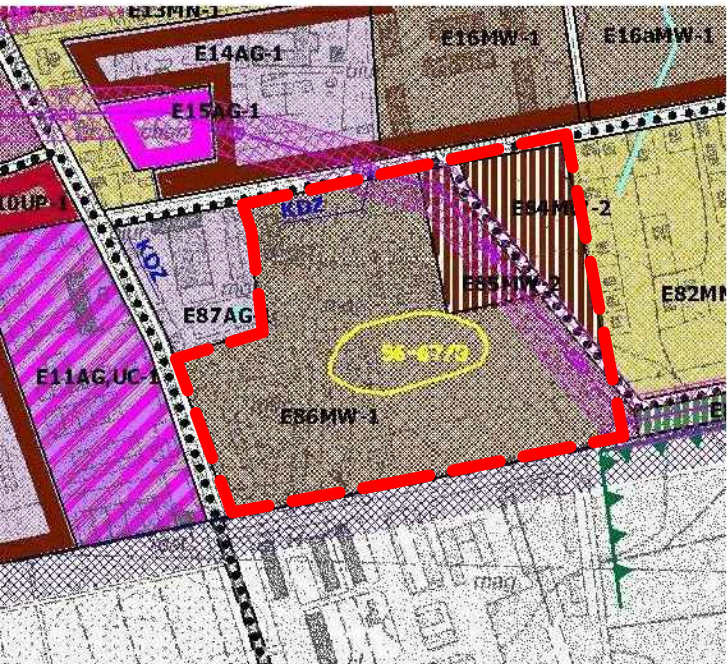
OCHRONA ZABYTKÓW

 - STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE I ICH OZNACZENIE

ELEMENTY INFRASTRUKTURY

 - LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 220kV ZE STREFĄ TECHNICZNĄ

GRANICA PLANU



	TYTUL OPRACOWANIA:	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŻĄBK Ó – REJON ULICY SKRAJNEJ, PIŁSUDSKIEGO I POWSTA ń CÓW		
	SPORZĄDZIK:	BURMISTRZ MIASTA ŻĄBK Ó UL. WOJSKA POLSKIEGO 10 05-091 ŻĄBK Ó		
	OPRACOWANIE:			
	ZESPÓŁ AUTORSKI:	MGR INŻ. ARCH. GRZEGORZ CHOJNACKI – KIEROWNIK PRACOWNI – OIU W WARSZAWIE NR WA-026 MGR INŻ. KATARZYNA ZANTONOWICZ – KOORDYNATOR PROJEKTU MGR INŻ. MARTA POTOCKA MGR INŻ. PAULINA STARCZEWSKA INŻ. KARIOLINA PRUSZCZOWSKA MGR INŻ. ELŻBIETA MARGOŚ		
	DATA:	KWIE ś CIE ń 2022	SKALA:	1 : 1 000
LOKALIZACJA PLANU W GRANICACH ADMINISTRACYJNYCH MIASTA ŻĄBK Ó	RYSunek:	ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR LVIII/552/2022 RADY MIASTA ŻĄBK Ó Z DNIA 25 MAJA 2022 ROKU		

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVIII/552/2022

Rady Miasta Ząbki

z dnia 25 maja 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 poz. 503) Rada Miasta Ząbki rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki – rejon ulic Skrajnej, Piłsudskiego i Powstańców.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego był dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu.

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 6 lipca 2020 r. do 10 sierpnia 2020 r. (termin składania uwag do 31 sierpnia 2020 r.). W powyższym terminie wpłynęła jedna uwaga.

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 której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Ząbki w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1.	06.08.2020	DOZBUD-DEVELOPMENT	1. Wniosek o zmianę przebiegu planowanej drogi KDZ-2 na działkach nr 1, 2, 3, i 4 z obrębu 03-33 położonych w Ząbkach przy ul. Powstańców, tak aby nie zajmowała części tych działek.	Działki nr 1, 2, 3 i 4 z obrębu 03-33	Częściowo teren drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ-2. Część działek 3 i 4 w rejonie ul. Piłsudskiego wydzielono jako teren U-3. Południową część działek 1/5, 2 i 3 włączono do terenu MW-2		1. uwaga nieuwzględniona		1. uwaga nieuwzględniona	1. Przebieg drogi na rysunku planu oznaczonej symbolem KDZ-2 został ustalony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan nie może naruszać ustaleń Studium, nie jest więc możliwe wprowadzenie

			2. Wniosek o włączenie tej części działek do terenu zabudowy usługowej oznaczonego U-3. 3. Wyznaczenie dla terenu U-3 nieprzekraczalnej linii zabudowy wyłącznie od strony ul. Powstańców.				2. uwaga nieuwzględniona 3. uwaga nieuwzględniona		2. uwaga nieuwzględniona 3. uwaga nieuwzględniona	wnioskowanej zmiany. 2. Ze względu na konieczność zachowania przebiegu drogi KDZ-2 niemożliwe jest przeznaczenie fragmentów działek pod zabudowę usługową. 3. Zasięg terenu przeznaczonego pod zabudowę musi być określony w sposób precyzyjny i nie budzący wątpliwości. Zgodnie z linią orzecniczą Naczelnego Sądu Administracyjnego niedopuszczalne jest fragmentaryczne wyznaczenie linii zabudowy, np. tylko wzdłuż wybranej drogi.
--	--	--	--	--	--	--	---	--	---	---

Projekt planu był ponownie wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 10 stycznia 2022 r. do 11 lutego 2022 r. (termin składania uwag do 4 marca 2022 r.). W powyższym terminie nie wpłynęły żadne uwagi do przedmiotowego planu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVIII/552/2022

Rady Miasta Ząbki

z dnia 25 maja 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy 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 2022 r. poz. 503) Rada Miasta Ząbki rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki – rejon ulicy Skrajnej, Piłsudskiego i Powstańców, 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 ustaw: Prawo budowlane, Prawo o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, o gospodarce komunalnej i Prawo ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu.

§ 4. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 716 z późn. zm.).

§ 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 2021 poz. 305 z późn. zm.) przy czym wydatki inwestycyjne finansowane

z budżetu Miasta Ząbki uchwała się w uchwale budżetowej.

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

2. Zadanie z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 2028) na podstawie wieloletnich planów inwestycyjnych.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne.

§ 7. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, niewymienionych w § 2, odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LVIII/552/2022

Rady Miasta Ząbki

z dnia 25 maja 2022 r.

Zalacznik4.xml

W związku z art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miasta Ząbki przygotowała w postaci elektronicznej dane przestrzenne do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki – rejon ulic Skrajnej, Piłsudskiego i Powstańców, które ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę oraz są dostępne są pod adresem <https://bip.zabki.pl/lista/dane-przestrzenne>.