



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 8 lipca 2025 r.

Poz. 6500

UCHWAŁA NR XVI/188/2025 RADY MIASTA ZĄBKİ

z dnia 26 maja 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki dla obszaru stanowiącego działkę ewidencyjną 61/1 z obrębu 03-03

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527) oraz art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2024 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 i z 2025 r. poz. 527), stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki dla obszaru stanowiącego działkę ewidencyjną 61/1 z obrębu 03-03 nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki zatwierdzonego uchwałą nr IX/48/2011 Rady Miasta Ząbki z dnia 26 kwietnia 2011 r. w sprawie zmiany uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki, Rada Miasta Ząbki uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki dla obszaru stanowiącego działkę ewidencyjną 61/1 z obrębu 03-03, zwany dalej „planem”, którego granice określono w części graficznej planu.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna planu sporządzona na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego – stanowiąca załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy – stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne – stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. Część graficzna planu zawiera:

- 1) granicę obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiary w metrach;
- 5) granice strefy konserwatorskiej miasta – ogrodu;
- 6) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem, oznaczeniem graficznym i numeracją.

§ 3. Ileć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) minimalnej szerokości frontu działki – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczony ustaleniami planu wymiar działki od strony drogi publicznej, z której następuje główny wjazd na działkę, liczony po najkrótszej linii łączącej punkty przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą drogi;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie ścian części nadziemnej budynków, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy budynku jak: schody zewnętrzne, pochylnie, gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia, jednak nie więcej niż o 1,5 m;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć planowany dodatkowy rodzaj przeznaczenia terenu, który je uzupełnia i który nie przekracza 40% powierzchni działki budowlanej lub 40% dopuszczalnej powierzchni zabudowy na działce budowlanej, a w przypadku sytuowania budynku o funkcji mieszanej - nie przekracza 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 4) systemie barw NCS – należy przez to rozumieć system porządku barw NCS Colour A.B. stanowiący skrót od nazwy Natural Colour System;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonym sposobie zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony literowo-cyfrowym symbolem terenu.
- 6) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania emisji substancji i energii oraz nie są przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.**Przeznaczenie terenu w planie**

§ 4. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem 1UZ-UE-UA ustala się przeznaczenie terenu – teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub edukacji lub usług biurowych i administracji.

2. Ustala się linie rozgraniczające terenu oznaczonego symbolem 1UZ-UE-UA jako granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym lub ponadlokalnym.

Rozdział 3.**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu oraz zasady kształtowania zabudowy ustalone w planie.

Rozdział 4.**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu**

§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) zakazuje się:
 - a) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych planem,
 - c) lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - d) składowania odpadów w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka Warszawska oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna), w granicach których położony jest cały obszar planu, poprzez zakazy wymienione w pkt 1 oraz zagospodarowanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych na zasadach określonych w § 13 ust. 1 pkt 3 i 4;

- 3) obowiązuje ochrona przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:
- a) dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem UZ-UE-UA dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub terenów opieki społecznej, stosownie do zrealizowanej funkcji ustalonej w planie,
 - b) dopuszcza się ochronę przed hałasem terenu w zasięgu oddziaływania drogi wojewódzkiej nr 634 (ul. Skorupki) polegającą na stosowaniu rozwiązań technicznych gwarantujących dotrzymanie poziomów dopuszczalnych wewnątrz pomieszczeń;
- 4) ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:
- a) utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) realizację obiektów emitujących pola elektromagnetyczne z zachowaniem odległości od zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obowiązuje ochrona przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez nakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, w sposób nieprzekraczający standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. Ustala się, zgodnie z częścią graficzną planu, granicę strefy ochrony konserwatorskiej miasta - ogrodu, w której obowiązują zasady kształtowania zabudowy zgodnie z wskazanymi w części graficznej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz ustaleniami planu.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. Ustala się zagospodarowanie obszaru z uwzględnieniem dostępu dla osób niepełnosprawnych zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie wyposażenia, użytych materiałów oraz rozwiązań technicznych gwarantujących ogólnodostępny dostęp do usług publicznych.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 9. Dla terenu usług zdrowia i pomocy społecznej lub edukacji lub usług biurowych i administracji oznaczonego w części graficznej planu symbolem 1UZ-UE-UA ustala się:

- 1) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki usługowe w formie wolno stojącej,
 - b) realizacja usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy □ zgodnie z częścią graficzną planu,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
 - f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5,
 - g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,0,
 - h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy – 14 m,
 - j) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, lub mansardowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 65°, lub dachy płaskie,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha płaska, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

k) elewacje:

- ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020, przy czym nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy,
- dopuszcza się stosowanie kolorystyki, o której mowa w tiret pierwszym, w odcieniach z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach ścian nie przekraczających 30% powierzchni elewacji,
- ustala się zastosowanie kolorystyki elewacji jednakowej dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem płyt trapezowych i falistych,

l) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu dopuszcza się remonty, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania z zastosowaniem ustaleń planu odpowiednio do zakresu robót budowlanych;

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 450 m²;

3) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

a) dla osób zatrudnionych - minimum 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych,

b) realizacja miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 12;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13.

Rozdział 8.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 10. Na obszarze objętym planem nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, tereny górnicze, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki – 450 m²;

2) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;

3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej teren drogi od 85° do 95°.

2. W granicach obszaru objętego planem nie ustala się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 12. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu objętego planem z gminnej drogi publicznej – ulicy Kołtąta położonej wzdłuż zachodniej granicy planu, stanowiącej element istniejącego układu komunikacyjnego miasta, na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi.

Rozdział 11.**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami**

§ 13. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym poprzez istniejące i nowo realizowane sieci na zasadach ustalonych w planie;
- 2) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z sieci wodociągowej,
 - b) nowo realizowane sieci wodociągowe powinny mieć co najmniej 32 mm średnicy;
- 3) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:
 - a) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
 - b) ustala się nowo realizowane przewody sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy 110 mm;
- 4) odprowadzanie i oczyszczanie wód opadowych oraz roztopowych:
 - a) ustala się odprowadzenie do ziemi, w tym do dołów chłonnych, lub urządzeń retencyjnych w granicach własnej działki, lub do kanalizacji deszczowej, na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się nowo realizowane przewody sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy 110 mm;
- 5) zaopatrzenie w gaz:
 - a) ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejących i projektowanych sieci gazowych,
 - b) ustala się nowo realizowane gazociągi o minimalnej średnicy 32 mm;
- 6) zaopatrzenie w ciepło:
 - a) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła lub lokalnych węzłów cieplnych lub sieci ciepłowniczej, z dopuszczeniem łączenia źródeł pozyskiwanego ciepła,
 - b) dopuszcza się stosowanie pomp ciepła lub odnawialnych źródeł energii o maksymalnej mocy do 100 kW z wykorzystaniem promieniowania słonecznego,
 - c) obowiązują ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia,
 - b) dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii o maksymalnej mocy do 100 kW z wykorzystaniem promieniowania słonecznego,
 - c) ustala się realizację nowych sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia wyłącznie jako sieci podziemne;
- 8) dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych:
 - a) ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,
 - b) dopuszcza się dla stacji bazowych telefonii bezprzewodowej lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej na obiektach budowlanych na konstrukcjach wsporczych o maksymalnej wysokości do 5 m;
- 9) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, wyłączając obiekty i sieci infrastruktury elektroenergetycznej wysokich napięć, gazowej wysokiego ciśnienia i ropociągów, w sposób zgodny z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego, przy zachowaniu dla obiektów kubaturowych:
 - a) maksymalnej wysokości obiektów – 5 m,

b) maksymalnej powierzchni zabudowy dla pojedynczego obiektu – 25 m²,

c) dachów płaskich o kącie nachylenia do 10°.

2. W zakresie gospodarki odpadami ustala się zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 12.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 14. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Rozdział 13.

Postanowienia końcowe

§ 15. 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ząbki.

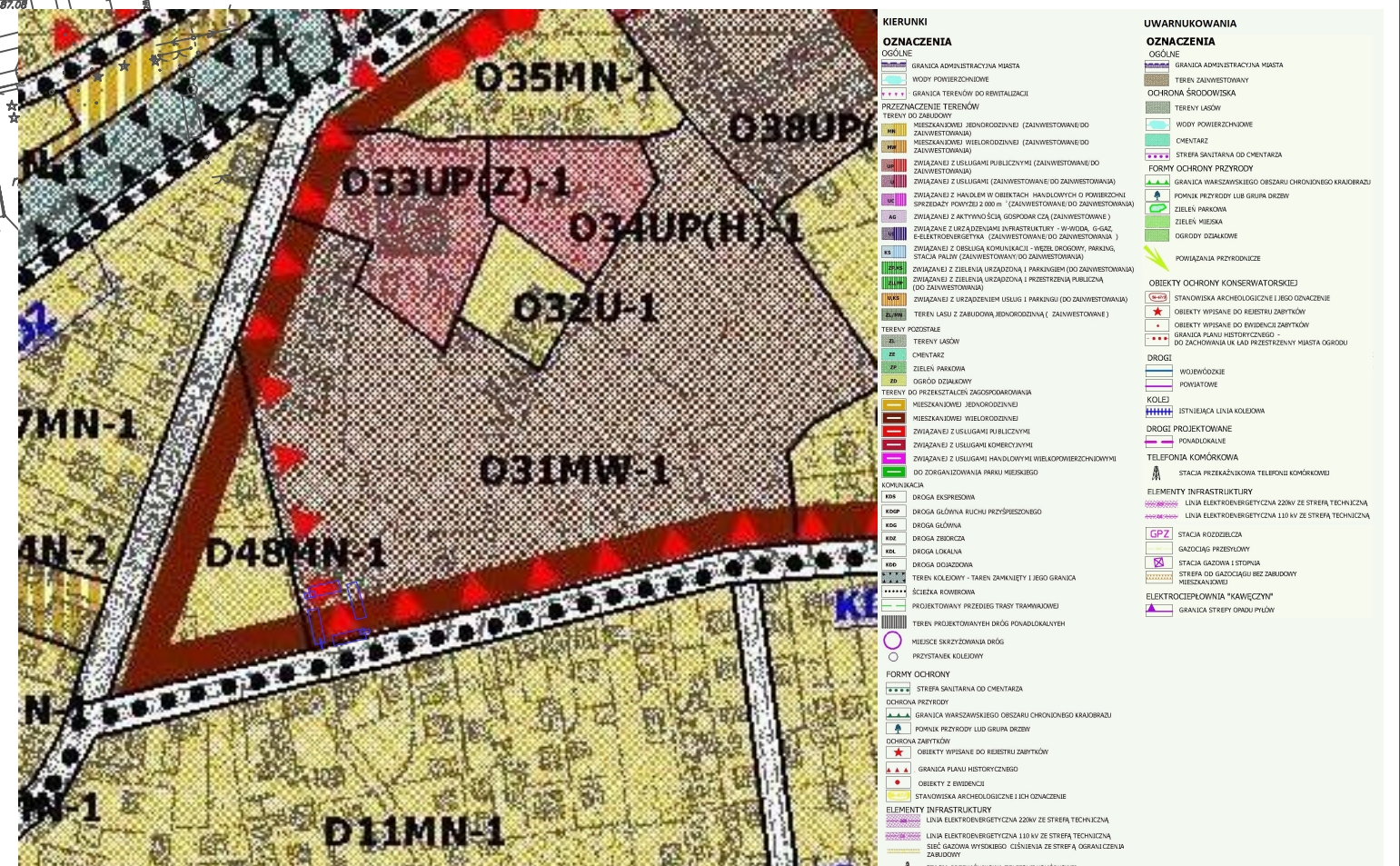
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

3. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Ząbki.

Przewodniczący Rady Miasta Ząbki

Wojciech Gut

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZĄBK



granica obszaru objętego planem miejscowym

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XVI/188/2025
Rady Miasta Ząbki
z dnia 26 maja 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki dla obszaru
stanowiącego działkę ewidencyjną 61/1 z obrębu 03-03

Rada Miasta Ząbki stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 24 lipca 2024 r. do 28 sierpnia 2024 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki dla obszaru stanowiącego działkę ewidencyjną 61/1 z obrębu 03-03 nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XVI/188/2025
Rady Miasta Ząbki
z dnia 26 maja 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu
infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty (mieszkańców) stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, z późn. zm.) zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują wodociągi i zaopatrzenie w wodę, kanalizację, usuwanie i oczyszczanie ścieków komunalnych, utrzymanie czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

2. Realizacja inwestycji wymienionych w ust. 1 przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418), ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. - Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1320), ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r. poz. 679), ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, z późn. zm.), ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2024 r. poz. 757) oraz ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266, z późn. zm.).

3. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy określają uchwalane przez Radę Miasta Ząbki strategie, plany i programy, w tym wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych oraz wieloletnie programy inwestycyjne.

§ 2. 1. Zadania w zakresie inwestycji, o których mowa w § 1, finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, w szczególności środków własnych przedsiębiorstw energetycznych i wodociągowo - kanalizacyjnych, środków strukturalnych, funduszy unijnych i pozaunijnych, kredytów i pożyczek, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

2. 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 2024 r. poz. 1530, z późn. zm.).

3. Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy, będą uchwalane w uchwale budżetowej Miasta Ząbki.

3. Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy będą uchwalane w uchwale budżetowej Miasta Ząbki.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XVI/188/2025

Rady Miasta Ząbki

z dnia 26 maja 2025 r.

Zalacznik4.gml

Załącznik nr 4