



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 8 lipca 2025 r.

Poz. 6501

UCHWAŁA NR XVI/189/2025 RADY MIASTA ZĄBKİ

z dnia 26 maja 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki dla obszaru w rejonie parku

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) i 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. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 i z 2025 r. poz. 527) stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki dla obszaru w rejonie parku 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 w rejonie parku, zwany dalej „planem”, którego granice określone na rysunku planu wyznaczają działki ewid. nr 3/6, 6/4, 6/8, 6/9, 6/10, 6/11 i 6/12 z obrębu 01-20 oraz nr 1 z obrębu 03-03.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego – stanowiący 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 inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne – stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów oznaczone symbolem terenu;
- 5) wymiary w metrach;
- 6) granica strefy ochronnej obszaru kolejowego.

§ 3. Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- 1) akcencie urbanistycznym – należy przez to rozumieć obiekt budowlany inny niż budynek, wyróżniający się walorami artystycznymi, stanowiący znak identyfikujący miejsce w którym się znajduje;
- 2) minimalnej szerokości frontu działki – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczony ustaleniemi planu wymiar działki od strony drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której następuje główny wjazd na działkę liczony po najkrótszej linii łączącej punkty przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą drogi;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar w stosunku do linii rozgraniczających terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie określonych w ustaleniach planu rodzajów naziemnych obiektów budowlanych a nie będących obiektami liniowymi infrastruktury technicznej i sieciami uzbrojenia terenu, przy czym nie dotyczy to infrastruktury komunikacyjnej, w szczególności dojść, dojazdów, ścieżek pieszych i rowerowych oraz schodów i pochylni.
- 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.

Rozdział 2.**Przeznaczenie terenów w planie****§ 4. 1. Ustala się przeznaczenie terenu określone następującymi symbolami terenu:**

- 1) teren zieleni urządzonej – ZP
- 2) teren infrastruktury wodociągowej – ujęcie wody – W;
- 3) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej – KDZ.

2. Ustala się linie rozgraniczające terenów dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczonych symbolem KDZ, terenu zieleni urządzonej oznaczonego symbolem ZP oraz terenu infrastruktury wodociągowej – ujęcie wody, oznaczonego symbolem W, jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz ustalenie zasad zagospodarowania i wyposażenia terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem ZP.

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

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
 - a) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
 - b) ujęć wód na terenie oznaczonym symbolem W-1;
- 2) 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:
 - a) zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 13 ust. 1 pkt 2,
 - b) zakaz wprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i gospodarczych do ziemi,

- c) zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych;
- 3) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w miejscach przeznaczonych na pobyt ludzi,
- 4) ochronę 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 dla całego obszaru planu strefę ochrony konserwatorskiej miasta - ogrodu, w której obowiązuje:

- 1) nakaz zachowania zabytkowego układu ulic;
- 2) nakaz zachowania drzew niekolidujących z zagospodarowaniem terenu, lokalizacją urządzeń rekreacyjno-wypoczynkowych oraz inwestycjami celu publicznego dopuszczonymi planem;
- 3) nakaz zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem ZP kompozycją zieleni niskiej i wysokiej oraz wyposażenia terenu w niezbędne urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z historyczną rolą parku.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. Tereny dróg publicznych oznaczone symbolem KDZ oraz teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem ZP stanowią obszar przestrzeni publicznej, dla którego ustala się:

- 1) nakaz oświetlenia ciągów komunikacyjnych z zastosowaniem jednorodnych rozwiązań architektonicznych i kolorystycznych;
- 2) nakaz wyposażenia w niezbędne urządzenia z zachowaniem ujednoliconej formy architektonicznej;
- 3) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu oznaczonego symbolem ZP akcentów urbanistycznych;
- 4) nakaz zastosowania nawierzchni utwardzonych stanowiących jednorodną kompozycję w ramach poszczególnych przestrzeni publicznych zakresie materiałów i kolorystyki;
- 5) 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 charakter przestrzeni;
- 6) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów za wyjątkiem:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem ZP - obiektów związanych z imprezami o charakterze publicznym, w szczególności scen, estrad oraz obiektów i urządzeń wystawowych, rekreacyjnych, rozrywkowych i dydaktycznych,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem ZP - sezonowych ogródków gastronomicznych, o wysokości do 3,5 m, pod warunkiem, że ich lokalizacja związana będzie z funkcjonującym obiektem gastronomicznym posiadającym zaplecze gastronomiczne i sanitarne do obsługi gości, przy czym dopuszcza się zadaszenie części konsumpcyjnej wyłącznie w formie parasoli, a wydzielenie ogródka z obszaru przestrzeni publicznej w formie ażurowej.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 9. Ustala się zasady dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu poprzez określenie:

- 1) maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

- 3) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) minimalnej liczby miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji zgodnie z § 12;
- 6) linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi;
- 7) geometrii i spadku dachu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 8) kolorystyki obiektów budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

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. 1. Wskazuje się, zgodnie z rysunkiem planu, granicę strefy ochronnej obszaru kolejowego – zagospodarowanie terenu w granicach strefy z uwzględnieniem zakazów, nakazów i ograniczeń regulowanych przepisami odrębnymi.

2. Wskazuje się, zgodnie z rysunkiem planu, granicę ochrony bezpośredniej ujęcia wody, przy czym w strefie obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia regulowane przepisami odrębnymi.

3. Na obszarze objętym planem nie występują inne 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 następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki na terenie oznaczonym symbolem ZP – 20 000 m²;
- 2) minimalna powierzchnia działki na terenie oznaczonym symbolem W – 250 m²;
- 3) minimalna szerokość frontu działki na terenie oznaczonym symbolem ZP – 100 m;
- 4) minimalna szerokość frontu działki na pozostałych terenach – dowolna;
- 5) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę na terenie oznaczonym symbolem ZP – od 80o do 100o;
- 6) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę na pozostałych terenach – dowolny.

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

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania

§ 12. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) drogi publiczne oznaczone symbolem KDZ stanowią ciągi komunikacyjne o znaczeniu lokalnym oraz zapewniają obsługę komunikacyjną działek budowlanych;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami ZP i W nie określa się wymagań w zakresie zapewnienia miejsc postojowych dla użytkowników terenu;

2. Realizacja miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową odbywa się zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 13.1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę:

- a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
- b) dopuszcza się lokalizację sieci i przyłączy wodociągowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- c) nowo realizowane wodociągi powinny mieć co najmniej 100 mm średnicy,
- d) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem wykorzystania wód opadowych do celów przeciwpożarowych;

2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:

- a) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków bytowych miejską siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
- b) dopuszcza się lokalizację sieci i przyłączy kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- c) nowo realizowane przewody sieci kanalizacyjnej powinny mieć co najmniej 200 mm średnicy;

3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:

- a) dla terenów dróg publicznych ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych i kanałów krytych,
- b) dla terenu oznaczonego symbolem ZP ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do ziemi, w tym do dołów chłonnych, lub urządzeń retencyjnych w granicach własnej działki, lub do kanalizacji deszczowej, na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
- c) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie oznaczonym symbolem W na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
- d) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zaopatrzenie w gaz:

- a) zaopatrzenie w gaz z sieci istniejących i projektowanych,
- b) dopuszcza się lokalizację sieci i przyłączy gazowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- c) nowo realizowane gazociągi powinny mieć co najmniej 32 mm średnicy;

5) 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) ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) dla obszaru planu ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia,

- b) realizacja nowych sieci i przyłączy elektroenergetycznych wyłącznie jako sieci podziemne, z wyłączeniem powiązań między istniejącymi sieciami napowietrznymi i kablowymi,
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii o maksymalnej mocy do 100 kW z wykorzystaniem promieniowania słonecznego,
 - e) realizacja stacji transformatorowych na warunkach określonych w ust. 2;
- 7) dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych:
- a) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemnych,
 - b) dopuszcza się lokalizację kablowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej, na następujących warunkach:
 - w formie imitującej drzewo o gatunku zgodnym z siedliskiem o maksymalnej wysokości do 25 m od poziomu terenu,
 - dopuszcza się jeden maszt na terenie oznaczonym symbolem ZP, którego ekspozycja nie będzie stanowiła dominanty krajobrazowej.

2. Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, z wyłączeniem obiektów i sieci infrastruktury elektroenergetycznej wysokich napięć, gazowej wysokiego ciśnienia, ropociągów, itp., można realizować na każdym terenie pod warunkiem, że ich lokalizacja nie uniemożliwi zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu, przy zachowaniu dla obiektów kubaturowych następujących warunków:

- 1) maksymalna wysokość obiektów – 3 m;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego obiektu – 25 m²;
- 3) dachy płaskie o kącie nachylenia do 12°;
- 4) kolorystyka ścian w kolorze białym lub odcieniach szarego, żółtego i beżowego.

3. W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) ustala się zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w granicach planu zakazuje się składowania odpadów, unieszkodliwiania odpadów, tymczasowego magazynowania odpadów przez prowadzącego zbieranie odpadów oraz magazynowania odpadów przez prowadzącego przetwarzanie odpadów.

Rozdział 12.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 14. Ustala się zakaz, tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

- 1) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 2) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy;
- 3) obiektów dopuszczonych w § 8 pkt 6 planu.

Rozdział 13.

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

§ 15. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 1%.

Rozdział 14.

Ustalenia szczegółowe

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP-1 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nakaz zagospodarowania kompozycją zieleni niskiej i wysokiej pełniącą funkcję ozdobną,
 - b) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu lokalizacji zieleni niskiej i wysokiej pełniącej rolę izolacji akustycznej od strony linii kolejowej,
 - c) dopuszcza się wyposażenie terenu w urządzenia rekreacyjne i wypoczynkowe, w szczególności place zabaw, siłownie plenerowe, miejsca odpoczynku, w tym w formie zadaszonej, tężnie solankowe i place do gier zespołowych,
 - d) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń niezbędnych dla obsługi terenu, w szczególności sanitariatów i przebieralni,
 - e) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń obsługi ruchu rowerowego oraz urządzeń transportu osobistego,
 - f) dopuszcza się budynki i inne obiekty związane z obsługą ujęcia wody zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem W-1,
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - i) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 1% powierzchni działki budowlanej,
 - j) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,0001,
 - k) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - l) dopuszcza się zagospodarowanie terenu bez budynków,
 - m) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m,
 - n) dachy - płaskie we wszystkich formach o spadku do 12°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
 - o) elewacje:
 - ustala się kolorystykę ścian w kolorze białym lub odcieniach szarego, żółtego, beżowego, niebieskiego, zielonego lub brązowego,
 - nasycenie barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na fragmentach do 30% powierzchni elewacji,
 - dopuszcza się elewacje ceglane oraz wykończenia okładzinami trwałymi za wyjątkiem blach trapezowych i falistych;
 - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 20 000 m²;
 - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 12;
 - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13.
- § 17.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem W-1 ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu – teren infrastruktury wodociągowej – ujęcie wody;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się lokalizację ujęcia wody wraz z niezbędnymi obiektami, urządzeniami i instalacjami,

- b) dopuszcza się inne obiekty, urządzenia i instalacje infrastruktury technicznej pod warunkiem, że ich lokalizacja nie uniemożliwi zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem,
 - c) zakazuje się lokalizacji budynków,
 - d) dopuszcza się zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej zielenią urządzoną,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 3 m;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 250 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 12;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 13.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDZ-1, KDZ-2, KDZ-3 i KDZ-4 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi oznaczonej symbolem KDZ-1 – w granicach planu do 5,3 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) drogi oznaczonej symbolem KDZ-2 – w granicach planu od 3,1 m do 4,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) drogi oznaczonej symbolem KDZ-3 – w granicach planu do 6,2 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) drogi oznaczonej symbolem KDZ-4 – w granicach planu do 8,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg, z uwzględnieniem § 8,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń obsługi ruchu rowerowego oraz urządzeń transportu osobistego;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13.

Rozdział 15.

Postanowienia końcowe

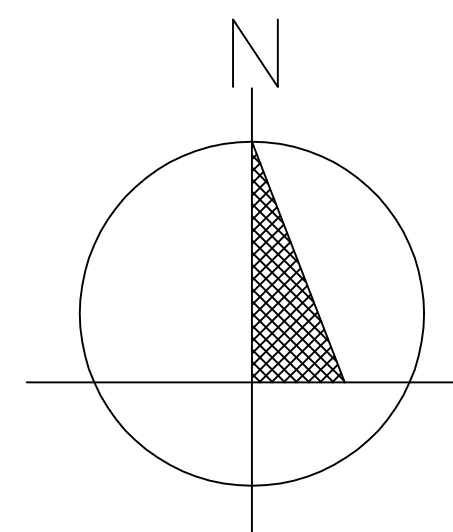
§ 19. 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ząbki.

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



granica strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody

— — — granica obszaru objętego planem miejscowym

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XVI/189/2025
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 w rejonie parku

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 w rejonie parku nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XVI/189/2025
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 planie, obejmują:

- 1) gminne drogi i ulice;
- 2) 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, o których mowa 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 11 września 2019 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, należących do zadań własnych gminy, ujętych w 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XVI/189/2025

Rady Miasta Ząbki

z dnia 26 maja 2025 r.

Zalacznik4.gml

Załącznik nr 4