

**Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki,  
zatwierdzonego uchwałą Nr 90/XVIII/03 Rady Miejskiej w Ząbkach z dnia 19 grudnia 2003 r.**

**Rozdział 1  
Zakres obowiązywania planu**

URZĄD MIASTA ZĄBKÓW  
REFERAT ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
I OCHRONY ŚRODOWISKA  
ul. Wojska Polskiego 10. 05-091 Ząbki

**§1**

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki, zwany dalej „planem”.

**§2**

1. Granice planu są wyznaczone na rysunku planu sporządzonym w skali 1:5000, zwanym dalej „rysunkiem planu”, będącym integralną częścią planu, stanowiącym załącznik do uchwały.
2. Granice planu obejmują obszar miasta w granicach administracyjnych.
3. Zgodnie z uchwałą nr 155/XXII/2000 Rady Miejskiej w Ząbkach z dnia 30 listopada 2000 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki w granicach planu ustala się przeznaczenie terenu i sposób zagospodarowania.

**§3**

Plan określony jest jako perspektywiczny, bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

**§4**

1. Rysunek planu w skali 1:5000 odnosi ustalenia uchwały do terenu objętego planem.
2. Rysunek planu określa przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania stosownie do ustaleń zawartych w uchwale, przy użyciu oznaczeń zastosowanych na rysunku planu /legendzie/.
3. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu:
  - 1) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 2) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami literowymi,
  - 3) zasięgi stref lokalnych ograniczeń,
  - 4) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
  - 5) pomniki przyrody,
  - 6) strefa konserwatorska miasta -ogrodu,
  - 7) obiekty i tereny objęte ochroną konserwatorską,
  - 8) strefa konserwatorska obserwacji archeologicznej,
  - 9) konserwatorska strefa archeologiczna,
  - 10) projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia Dn 700 z odgałęzieniem Dn 300 do EC Kawęczyn.
4. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust.3 pełnią funkcję postulatyczną lub informacyjną.

**§5**

Użyte w niniejszej uchwale pojęcia oznaczają:

- 1) przepisy szczególne - przepisy ustaw i aktów wykonawczych oraz ostateczne decyzje administracyjne ograniczające dysponowanie terenami;
- 2) przeznaczenie podstawowe - przeznaczenie terenu, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne - rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe;
- 4) teren - obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego lub podstawowego i dopuszczalnego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) usługi nieuciążliwe -obiekty usługowe wolnostojące lub lokale usługowe wbudowane, służące szeroko rozumianej funkcji usługowej /bez przesadzania profilu usług/, przede wszystkim w zakresie handlu, gastronomii, administracji, biurowości, rzemiosła usługowego a także zdrowia i oświaty - nie zaliczane do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy -Prawo ochrony środowiska oraz spełniające wymogi właściwe dla podstawowego przeznaczenia terenu;
- 7) powierzchnia użytkowa -sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń kondygnacji naziemnych budynku lub budynków mierzoną w świetle surowych murów i ścian w obrysie wewnętrznym, w tekście uchwały oznaczoną skrótem p.uż.;
- 8) powierzchnia biologicznie czynna na obszarze chronionego krajobrazu- powierzchnię terenu na gruncie rodzimym, niezabudowaną i nie pokrytą nieprzepuszczalnymi nawierzchniami pojazdów i dojść pieszych, wykorzystaną lub możliwą do wykorzystania na zagospodarowanie zielenią;
- 9) powierzchnia biologicznie czynna poza obszarem chronionego krajobrazu- powierzchnię biologicznie czynną w rozumieniu przepisów wykonawczych do ustawy-Prawo budowlane.

**Rozdział 2  
Ustalenia w zakresie zagospodarowania  
terenu i kształtowania przestrzeni**

**§6**

W planie wyodrębnia się następujące rodzaje przeznaczenia terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem MW;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej- oznaczone na rysunku planu symbolem MW/MN;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem MN i MN1;
- 4) tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej- oznaczone na rysunku planu symbolem U/P;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej lub usługowo-produkcyjnej - oznaczone na rysunku planu symbolem M/U/P;
- 6) tereny usług oświaty - oznaczone na rysunku planu symbolem UO;
- 7) tereny usług zdrowia - oznaczone na rysunku planu symbolem UZ;
- 8) tereny usług kultury - oznaczone na rysunku planu symbolem UK;
- 9) tereny usług turystyki - oznaczone na rysunku planu symbolem UT;
- 10) tereny zabudowy usługowej z zielenią izolacyjną - oznaczone na rysunku planu symbolem U/ZI;
- 11) tereny usług sportu i rekreacji z zielenią towarzyszącą - oznaczone na rysunku planu symbolem US/ZP;
- 12) tereny zieleni parkowej i skwerów-oznaczone na rysunku planu symbolem ZP i ZP1;
- 13) tereny cmentarzy - oznaczone na rysunku planu symbolem ZC;
- 14) tereny ogrodów działkowych - oznaczone na rysunku planu symbolem ZD;
- 15) tereny leśne - oznaczone na rysunku planu symbolem RL;
- 16) tereny wód- oznaczone na rysunku planu symbolem W;
- 17) tereny urządzeń gospodarki wodnej - oznaczone na rysunku planu symbolem WZ;
- 18) tereny urządzeń zaopatrzenia w gaz- oznaczone na rysunku planu symbolem EG;
- 19) tereny urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną - oznaczone na rysunku planu symbolem EE;
- 20) teren urządzeń komunikacji - oznaczone na rysunku planu symbolem KS;
- 21) tereny kolejowe - oznaczone na rysunku planu symbolem KK.

URZĄD MIASTA ZĄBKI  
REFERAT ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
I OCHRONY ŚRODOWISKA  
ul. Wojska Polskiego 10, 05-091 Ząbki

#### §9

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **MN i MN1**, ustala się podstawowe przeznaczenie na zabudowę jednorodziną.
2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się lokalizację:
  - 1) usług nieuciążliwych;
  - 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 3) dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych do obsługi terenu.
3. Plan ustala następujące zasady zagospodarowania na terenach zabudowy jednorodzinnej:
  - 1) istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie wyłącznie według zasad ustalonych w planie;
  - 2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, służących obsłudze terenu;
  - 3) ustala się typ zabudowy jednorodzinnej we wszystkich formach;
  - 4) minimalna powierzchnia działki wynosi:
    - a) 200 m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej,
    - b) 300 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej,
    - c) 600 m<sup>2</sup> w strefie konserwatorskiej miasta-ogrodu - /zabudowa wolnostojąca/;
 ustalone normy wielkości działek nie muszą być stosowane do działek prawomocnie wydzielonych przed wejściem w życie planu;
  - 5) dopuszcza się maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje naziemne+poddasze użytkowe przy dachach wysokich; poza strefą konserwatorską miasta-ogrodu dopuszcza się 3 kondygnacje naziemne - przy dachach płaskich;
  - 6) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż:
    - a) 50% powierzchni całkowitej działki,
    - b) 60% powierzchni działki w strefie konserwatorskiej miasta- ogrodu,
    - c) 70% powierzchni działki na obszarze chronionego krajobrazu, z zastrzeżeniem pkt 7;
 przepis nie dotyczy pasa terenu szerokości ok.50 m przylegającego do pierzei usługowej w przypadku jej realizacji;
  - 7) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MN1, położonych w strefie konserwatorskiej miasta-ogrodu, ustala się, że powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70 % powierzchni całkowitej działki; obowiązuje utrzymanie tej powierzchni jako terenu trwałej uprawy leśnej;
  - 8) ustala się odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy 5 m od linii rozgraniczających ulic zbiorczych, lokalnych i dojazdowych, z zastrzeżeniem punktu 9; dopuszcza się zbliżenie obiektów usług na odległość do 1,5 m od linii rozgraniczającej po uzgodnieniu rozwiązań komunikacyjnych zgodnie z przepisami szczególnymi;
  - 9) dla dróg, o których mowa w § 42 ust.1 pkt. 4 i 5, ustala się:
    - a) dla dróg 5,6,7 i 8 KUZ odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy 10 m od linii rozgraniczających dróg,
    - b) dla drogi 4KUZ odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy 10 m od południowej linii rozgraniczającej drogi i 10 m od północnej granicy pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż tej drogi;
 ustala się możliwość odstępowania od powyższych przepisów za zgodą zarządcy drogi w uzasadnionych przypadkach;
  - 10) na terenach wyznaczonych na rysunku planu zaleca się tworzenie pierzei usługowych /usługi nieuciążliwe/, kształtujących przestrzeń publiczną w rejonie centrum miasta i ośrodków usługowych, zaleca się realizację zabudowy pierzei o szczególnych walorach architektonicznych;
  - 11) zaleca się utrzymanie i uzupełnienie ciągów zieleni przyulicznej, wyznaczonych w rysunku planu, z trasami pieszymi i rowerowymi;
  - 12) ustala się zachowanie istniejących i zaleca wprowadzenie w miarę możliwości nowych ciągów zieleni przyulicznej;

- 13) nie dopuszcza się realizacji zabudowy wielorodzinnej;
- 14) w sąsiedztwie ul. Nowo-Ziemowita i linii kolejowej, w zasięgu oddziaływania akustycznego, zaleca się sytuowanie zabudowy usługowej;
- 15) zachowuje się obiekt o przeznaczeniu na cele obronności i bezpieczeństwa państwa /komisariat policji/.

URZĄD MIASTA ZĄBK  
REFERAT ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
I OCHRONY ŚRODOWISKA  
ul. Wojska Polskiego 10, 05-091 Ząbki

### Rozdział 3 Ograniczenia dla zagospodarowania

#### §26

1. Ustala się następujące ograniczenia w inwestowaniu i zagospodarowaniu terenu oraz określa się wymagania szczególne związane z istniejącym lub przewidywanym oddziaływaniem zagospodarowania na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi:
  - 1) wymagania związane z występowaniem terenów o niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych /§27/,
  - 2) wymagania związane z oddziaływaniem linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia /§28/,
  - 3) wymagania na terenach położonych w strefie gazociągów wysokiego ciśnienia /§29/,
  - 4) wymagania na terenach położonych w sąsiedztwie cmentarza /§30/,
  - 5) wymagania na terenach w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaków komunikacyjnych i zagospodarowania terenów przyległych /§31/.
2. Ustala się następujące wymagania szczególne dla obsługi i zagospodarowania terenu, związane z występowaniem obszarów i obiektów podlegających prawnej ochronie:
  - 1) w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego w odniesieniu do Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, pomników przyrody oraz elementów wskazanych do objęcia ochroną, w tym aleji drzew /§32/;
  - 2) w zakresie ochrony środowiska kulturowego w odniesieniu do strefy konserwatorskiej miasta-ogrodu, konserwatorskiej strefy obserwacji archeologicznej, konserwatorskiej strefy archeologicznej, obiektów i terenów wpisanych do rejestru zabytków oraz będących w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków /§33/.
3. Ustala się obowiązek informowania inwestorów o występowaniu ograniczeń w zagospodarowaniu terenu.
4. Obowiązuje wymóg ustalania w projektach budowlanych i pozwoleniach na budowę rzędnej posadowienia budynków i dopuszczalnych zasad kształtowania powierzchni działki.

#### §27

1. W zasięgu strefy występowania terenów o niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych realizacja zabudowy wymaga stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających utrudnione warunki posadowienia i podpiwniczenia.
2. Przed podjęciem działalności inwestycyjnej na terenach wymienionych w ust.1 inwestor jest zobowiązany do wykonania badań geotechniczno-gruntowych w celu określenia szczegółowych warunków posadowienia obiektów budowlanych.

#### §28

1. Zasięg uciążliwości linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi wynosi:
  - 1) dla linii 220 kV - po 34 m od osi w obie strony;
  - 2) dla linii 110 kV - po 19 m od osi w obie strony.
2. Lokalizowanie obiektów, sadzenie drzew oraz wszelka działalność prowadząca do zmiany zagospodarowania terenu w tych strefach wymaga każdorazowo indywidualnego rozpatrzenia w uzgodnieniu z Państwowymi Sieciami Energetycznymi S.A. dla linii 220 kV oraz z Zakładem Energetycznym Warszawa-Teren S.A. dla linii 110 kV.

#### §29

1. Zasięg strefy uciążliwości od istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia Dn 500 wynosi -maksymalnie 15 m od osi w obie strony, a od stacji redukcyjno-pomiarowej I st. -maksymalnie 15 m od ogrodzenia.
2. Zasięg strefy kontrolowanej dla projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia Dn 700 wynosi po 6 m od osi w obie strony, a dla odgałęzienia Dn 300 do EC Kawęczyn- po 3 m.

#### §30

Wokół cmentarza ustala się strefę ochrony sanitarnej od granic cmentarza:

- 1) 150 m wolną od ujęć wody;
- 2) 50 m wolną od zabudowy mieszkaniowej i przewodów wodociągowych.

#### §31

1. Ustala się zasięgi możliwego oddziaływania akustycznego szlaków komunikacyjnych:
  - 1) dla ulic /mierzone od krawężnika jezdni/:
    - a) głównych KUG -ok.40 m
    - b) zbiorczych KUZ -ok.15 m,

- 2) dla linii kolejowej /mierzone od skrajnej szyny/ - ok.120 m, należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 5.05.1999 r. w sprawie określenia odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywanie robót ziemnych, budynków i budowli w sąsiedztwie linii kolejowych oraz sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych i pasów przeciwpożarowych - (Dz.U. Nr 47 poz. 476 zmiany Dz. U. Nr 52 poz. 627 z 2000 r.).
2. W strefach ustala się obowiązek stosowania rozwiązań technicznych chroniących przed hałasem obiekty związane ze stałym pobytem ludzi, ekranowanie zabudową usługową i zielenią izolacyjną oraz ekrany akustyczne wzdłuż ulic głównych i linii kolejowej.
3. Plan przyjmuje następującą kwalifikację terenów w zakresie ochrony przed hałasem:
  - 1) wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, wielorodzinnej i jednorodzinnej MW/MN, jednorodzinnej MN należy traktować jako tereny pod zabudowę mieszkaniową /dotyczy to również terenów zabudowy mieszkaniowej lub usługowo-produkcyjnej M/U/P i M/U/P1 w przypadku lokalizowania zabudowy mieszkaniowej/,
  - 2) wskazane w planie tereny usług oświaty UO należy traktować jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
  - 3) wskazane w planie tereny usług zdrowia UZ należy traktować jako tereny szpitali i domów opieki społecznej.
4. Na terenach wymienionych w ust.3 obowiązują standardy środowiskowe określone w ustawie -Prawo ochrony środowiska.

### §32

1. Na terenach położonych na obszarze Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zawarte w rozporządzeniu Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz.Urż.Woj. Warsz. nr 43, poz. 149 oraz Dz.Urż.Woj.Maz. z 2000 r. nr 93, poz.911 i z 2001 r. nr 161, poz.2363)
2. Wokół pomników przyrody, o których mowa w §26 ust.2 pkt 1, obowiązuje strefa ochronna 15 m, w której obowiązuje zakaz realizacji budynków i budowli oraz prowadzenia działań, które mogą spowodować zagrożenia dla warunków wegetacyjnych.
3. Przepisami ust.2 objęte są następujące pomniki przyrody:
  - 1) dąb szypułkowy / obok byłej siedziby Nadleśnictwa Drewnica/ nr rej.179;
  - 2) 16 dębów szypułkowych / szpital dla psychicznie chorych w Drewnicy / nr rej.400;
  - 3) klon srebrzysty / szpital dla psychicznie chorych w Drewnicy / nr rej.401.
4. Plan ustala objęcie ochroną alej, o których mowa w §26 ust.2 pkt 1, wskazanych na rysunku planu.

URZĄD MIASTA ZĄBK  
REFERAT ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
I OCHRONY ŚRODOWISKA  
ul. Wojska Polskiego 10, 05-091 Ząbki

### §33

1. W strefie konserwatorskiej miasta-ogrodu, o której mowa w §26 ust.2 pkt 2 obowiązuje ochrona układu urbanistycznego zrealizowanej części miasta-ogrodu w zakresie:
  - 1) geometrii i rozplanowania ulic i placów;
  - 2) pierwotnej parcelacji działek;
  - 3) funkcji zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem usług podstawowych; sytuowanych w bryle budynku mieszkalnego;
  - 4) gabarytu zabudowy; dopuszcza się dwie kondygnacje + poddasze użytkowe;
  - 5) obowiązujących linii zabudowy i lokalizacji budynku na działce, zgodnych z pierwotnym projektem urbanistycznym T.Tołwińskiego;
  - 6) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce - min.60 %; powierzchnia działki zabudowana obiektem kubaturowym nie może stanowić więcej niż 30% jej powierzchni całkowitej;
  - 7) lokalizacji wyłącznie jednego obiektu kubaturowego na działce /garaże i pomieszczenia gospodarcze należy sytuować w bryle budynku mieszkalnego/.
2. W części strefy konserwatorskiej, gdzie nie został zrealizowany projekt T.Tołwińskiego z 1912 r. ustala się nakaz kontynuacji realizacji projektu w zakresie:
  - 1) wytyczania ulic, placów i traktów pieszych;
  - 2) parcelacji gruntów;
  - 3) obowiązujących linii zabudowy i lokalizacji budynku na działce;
  - 4) lokalizacji wyłącznie jednego obiektu kubaturowego na działce; garaże i pomieszczenia gospodarcze należy sytuować w bryle budynku mieszkalnego  
- przepis nie dotyczy terenu MW/MN.
3. Dla konserwatorskiej strefy obserwacji archeologicznej i konserwatorskiej strefy archeologicznej, o których mowa w § 26 ust.2 pkt 2, zmiany w użytkowaniu terenu i planowane inwestycje mogą być dopuszczone do realizacji po przeprowadzeniu, na koszt właściciela lub użytkownika terenu:
  - 1) archeologicznych badań wykopaliskowych (sondażowych - w strefie obserwacji archeologicznej), wyprzedzających zamierzone zmiany zagospodarowania terenu i planowane inwestycje;
  - 2) dla konserwatorskiej strefy obserwacji archeologicznej zapewnienia stałego udziału archeologa przy wszystkich robotach ziemnych związanych z działaniami inwestycyjnymi i trwałym zagospodarowaniem terenu, z rygiorem zamiany prac archeologicznych na ratownicze badania wykopaliskowe, w przypadku ujawnienia w wykopach budowlanych zabytkowych obiektów.
4. Dla stref, obiektów i terenów objętych ochroną konserwatorską, o których mowa w §26 ust.2 pkt 2, wpisanych do rejestru i pod ochroną, Wojewódzki Konserwator Zabytków ma prawo ustalać warunki konserwatorskie dla inwestycji przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę.
5. Obiektami wpisanymi do rejestru zabytków są:
  - 1) willa murowana przy ul.Klonowej 6 /ok.1927 r./ - nr rej.1262;
  - 2) willa murowana przy ul.Słowackiego 10 /1936 r./ - nr rej.1331.
6. Obiektami będącymi w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków są:
  - 1) Budkiewicza 17, bud.murowany mieszkalny, ok.1935 r.;

- 2) Chopina 2, willa murowana, 1935 r.;
- 3) Chopina 7, willa murowana, l.20-te XX w.;
- 4) Chopina 9, willa murowana, l.20-te XX w.;
- 5) Langiewicza 1, willa murowana, ok.1926 r.;
- 6) Langiewicza 3, bud. murowany mieszk., l.30-te XX w.;
- 7) Langiewicza 9 i 10, wille murowane, l.20-te XX w.;
- 8) Legionów 2/3 Maja, bud.murowany mieszk., l.20-te XX w. ;
- 9) 3 Maja 2/Targowa, kamienica murowana, przed 1920 r.;
- 10) 3 Maja 38 i 40, wille murowane, l.20-te XX w.;
- 11) Poniatowskiego 4, bud.mur.-drew. mieszk., ok.1935 r. ;
- 12) Poniatowskiego 6, bud. drew.;
- 13) zespół budynków szpitala / Rychlińskiego /:
  - a) bud.mur.-drew.-pralnia, 1885 r.;
  - b) bud.mur./internat/ l.20-te XX w., nadbudowa piętra 1976 r.;
  - c) bud.mur. /oddział IBID /, po1885 r.;
  - d) bud.mur.-drew. /administracja/, 1885 r., rozbudowa 1956 r.;
  - e) bud. drew. na podmurówce / oddz.III/,1908-09 r.;
  - f) bud.drew.otynkowany /oddz.I-C/;
  - g) bud.drew. /oddz.VI/, 1885 r.;
  - h) bud.mur. /oddz. IV/, 1915 r.;
  - i) bud. mur. /kostnica/, 1914 r.;
  - j) wieża ciśień mur., 1937 r.;
  - k) pomnik dr K.Rychlińskiego /rzeźba proj.M.Kamińskiego/, 1932 r.;
- 14) Narutowicza 27, bud.murowany mieszk., po 1930 r.;
- 15) Słowackiego 3, 5 i 7, bud. murowane mieszk., l.30-te XX w.;
- 16) Słowackiego 8, willa murowana, l.30-te XX w.;
- 17) Słowackiego 9, willa murowana, 1930 r.;
- 18) Jana Pawła II, bud. murowany mieszk., IV ćw.XIX w.;
- 19) Piłsudskiego, bud. murowany mieszk., po 1850 r.;
- 20) Piłsudskiego, kościół paraf.murowany, proj.J Kamiński, 1938r., odbudowa 1944 r.; dobudowa wieży 1980 r. ;
- 21) Al.Wyzwolenia 16 i 21/23, bud. murowane mieszk., l.20-te XX w.;
- 22) Żwirki 29, bud. murowany mieszk., ok.1930 r.;
- 23) Teren cmentarza rzym.- katol.,1919 r.;

#### Rozdział 4

#### Ustalenia dotyczące zasad uzbrojenia terenu

##### §34

W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się zasadę obsługi istniejącego i nowego zainwestowania z sieci infrastruktury technicznej, poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą;
- 2) ustala się zasadę prowadzenia przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic istniejących i projektowanych;
- 3) dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach prowadzenie przewodów i infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających ulic.

##### §35

1. Ustala się zaopatrzenie obszaru miasta Ząbki w wodę:

- 1) w zakresie zaopatrzenia mieszkańców w wodę pitną (100% mieszkańców), usług i do celów przeciwpożarowych z wodociągu miejskiego zasilanego z Wodociągu Warszawskiego poprzez istniejące ujęcia przy ul. 11-ego Listopada i ul.Łodygowej, a w przyszłości również z przewidywanego ujęcia przy ul.Piłsudskiego (z magistrali w ul. Zabranieckiej w W-wie);
  - 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów technologicznych dla dużych zakładów produkcyjnych - w przypadku uzasadnionych potrzeb - z ujęć własnych (studni czwartorzędowych i oligoceńskich);
  - 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów gospodarczych z istniejących i realizowanych ujęć własnych (płytkich studni wierconych i studni kopanych).
2. Ustala się zakaz realizacji obiektów wodochłonnych, dla których wielkość zużycia wody mogłaby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wody.
  3. Ustala się zachowanie istniejących układów sieci miejskich przewodów wodociągowych wraz z istniejącą pompownią wody przy ul. 11-ego Listopada oraz urządzeniami pomiarowymi.

##### §36

1. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) ustala się utrzymanie dotychczasowego układu kanalizacji ogólnospławnej i odprowadzenie ścieków przy pomocy zbiorczego kolektora Z-2 i dalej kolektorem w ul. Kondratowicza do miejskiej oczyszczalni ścieków „Czajka” w Warszawie, z uwzględnieniem odbioru (tranzytu) ścieków z m. Zielonka, a w przyszłości - z Rembertowa poprzez komorę rozprężną u zbiegu ul. Powstańców i Żołnierskiej;
- 2) ustala się zachowanie i realizację przewodów kanalizacyjnych w układzie grawitacyjno-pompowym;
- 3) ustala się realizację niezbędnych pompowni ścieków oraz komór zbiorczych w liniach rozgraniczających ulic;

- 4) ustala się docelowo przyjęcie ścieków sanitarnych przez miejską kanalizację sanitarną od 100% mieszkańców i usług;
  - 5) dopuszcza się, do czasu pełnej realizacji kanalizacji, odprowadzanie ścieków z projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej do szczelnych zbiorników nieczystości płynnych, systematycznie opróżnianych w sposób zorganizowany przy pomocy wozów asenizacyjnych do ustalonych punktów zrzutu ścieków.
2. W zakresie odprowadzania ścieków technologicznych ustala się indywidualną ich utylizację.
3. W zakresie odprowadzania ścieków deszczowych:
- 1) ustala się obowiązek podczyszczania wód deszczowych z terenu urządzeń komunikacji KS i zabudowy usługowo-produkcyjnej U/P przed ich odprowadzeniem do miejskiej kanalizacji w urządzeniach usytuowanych na terenie własnej działki;
  - 2) ustala się obowiązek oczyszczania ścieków deszczowych z dróg i parkingów z zawieszin i substancji ropopochodnych przed odprowadzeniem do odbiornika;
  - 3) do czasu pełnej realizacji systemu kanalizacji miejskiej dopuszcza się odprowadzanie ścieków deszczowych z zabudowy mieszkaniowej i usługowej do gruntu we własnym zakresie w przypadku występowania wystarczająco chłonnej powierzchni biologicznie czynnej działki, a z terenów urządzeń komunikacji KS i zabudowy usługowo-produkcyjnej U/P - po ich podczyszczeniu - do lokalnych bezodpornych rowów odparowywalnych.

URZĄD MIASTA ZĄBKÓW  
 REFERAT ZAGOSPODAROWANIA  
 PRZESTRZENNEGO  
 I OCHRONY ŚRODOWISKA  
 ul. Wojska Polskiego 10, 05-091 Ząbki

#### §37

1. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
  - 1) zaopatrzenie w gaz przewodowy średniego ciśnienia, poprzez reduktory domowe obniżające ciśnienie ze średniego na niskie, ze stacji redukcyjno - pomiarowej I stopnia „Ząbki” oraz uzupełniająco ze stacji „Marki”;
  - 2) zasadę pełnego pokrycia zapotrzebowania na gaz do celów przygotowywania posiłków, ciepłej wody oraz ogrzewania;
  - 3) zachowanie, rozbudowę i realizację sieci rozdzielczej;
2. Ustala się również, że:
  - 1) warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określa rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 2001 r. nr 97, poz. 1055);
  - 2) linie parkanów powinny przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu;
  - 3) szafki gazowe, zlokalizowane w ogrodzeniach lub na budynkach, powinny być montowane zgodnie z warunkami określonymi przez zarządzającego siecią;
  - 4) gazyfikacja jest możliwa, o ile zawarte będzie porozumienie pomiędzy dostawcą gazu i odbiorcą, po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla Przedsiębiorstwa Gazowniczego;
  - 5) wszelkie decyzje administracyjne związane z lokalizowaniem zabudowy i infrastruktury technicznej w pobliżu gazociągów wysokiego ciśnienia wymagają opinii Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa S.A. - Regionalny Oddział Przesyłów w Warszawie;
  - 6) nasadzenia zieleni wysokiej dopuszcza się w odległości minimum 2 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia.
3. Przyjmuje się zachowanie istniejącego przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia Dn 500 relacji Rembelszczyzna-Wronów.
4. Ustala się realizację gazociągu wysokiego ciśnienia Dn 700 relacji Rembelszczyzna - Świerk w odległości 5 m od osi istniejącego gazociągu Dn 500 na zachód, z odgałęzieniem Dn 300 do EC Kawęczyn.
5. Docelowo ustala się przekwalifikowanie gazociągu wysokiego ciśnienia Dn 500 na gazociąg średniego ciśnienia.

#### §38

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się, że podstawowym źródłem zasilania jest stacja elektroenergetyczna 110/15 kV „Ząbki” oraz uzupełniająco stacja „Marki”;
- 2) ustala się budowę linii napowietrznych izolowanych średniego i niskiego napięcia oraz słupowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV bądź linii kablowych i stacji kontenerowych według potrzeb inwestorów;
- 3) ustala się zasadę pełnego pokrycia zapotrzebowania dla oświetlenia i zasilania sprzętu gospodarstwa domowego i innych urządzeń;
- 4) ustala się, że projektowane słupowe stacje transformatorowe 15/0,4 kV realizowane będą na działkach o wymiarach 2x3 m, z zapewnieniem dojazdu samochodem ciężarowym;
- 5) ustala się, że sytuowanie i realizacja słupowych i kontenerowych stacji transformatorowych nie wymaga zmiany planu;
- 6) ustala się zachowanie przebiegu istniejących napowietrznych linii 110 kV i 220 kV i projektowanej linii 220 kV do EC Kawęczyn.

#### §39

W zakresie ciepłownictwa nie przewiduje się zcentralizowanego systemu zaopatrzenia w ciepło. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł nieuciążliwych dla środowiska, opalanych gazem, olejem niskosiarkowym, energią elektryczną itp.

#### §40

W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu system zbierania i ewakuacji odpadów o charakterze komunalnym oraz mas ziemnych.
- 2) ustala się obowiązek wyposażenia każdej posesji w urządzenia i miejsce umożliwiające segregację odpadów

#### §41

W zakresie obsługi telekomunikacyjnej plan ustala pełną obsługę zakładów pracy, usług, rzemiosła i mieszkańców miasta w miarę rozbudowy centrali telefonicznej.

### Ustalenia dla terenów ciągów komunikacyjnych

#### §42

- Przyjmuje się, że następujące ciągi komunikacyjne stanowią elementy podstawowego miejskiego układu drogowo-ulicznego oraz pełnią funkcje ponadlokalne w stosunku do obszaru objętego planem:
  - projektowana Wschodnia Obwodnica Warszawy, o klasie drogi ekspresowej S, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KUS;
  - projektowana Trasa Olszynki Grochowskiej, o klasie ulicy ekspresowej S, oznaczona na rysunku planu symbolem 2KUS;
  - ul. Radzywińska, o klasie ulicy głównej G, oznaczona na rysunku planu symbolem 3KUG;
  - proj.ul.Nowo-Ziemowita, o klasie ulicy zbiorczej Z, oznaczona na rysunku planu symbolem 4KUZ ;
  - ciąg ulic Łodygowa - Warszawska - Piłsudskiego (odc. ul. Warszawska - ul. ks. Skorupki) - ks. Skorupki, o klasie ulicy zbiorczej Z, oznaczone na rysunku planu symbolem 5KUZ - 6KUZ - 7KUZ - 8KUZ;
  - ciąg ulic Orła - Wojska Polskiego - Rychlińskiego - Szpitalna, o klasie ulicy zbiorczej Z, oznaczone na rysunku planu symbolami 9KUZ - 10KUZ - 11KUZ - 12KUZ;
  - ul. Piłsudskiego (odc. ul. Warszawska - południowa granica miasta) o klasie ulicy zbiorczej Z, oznaczona na rysunku planu symbolem 7aKUZ;
  - ul. Wolności (odc. ul. Radzywińska - ul. 11 Listopada) o klasie ulicy zbiorczej Z, oznaczona na rysunku planu symbolem 13KUZ;
  - ul. 11 Listopada (odc. ul. Wolności - ul. Szpitalna) o klasie ulicy zbiorczej Z, oznaczona na rysunku planu symbolem 14KUZ;
  - al.Piłsudskiego, o klasie ulicy głównej ruchu przyspieszonego GP, oznaczona na rysunku planu symbolem 55 KUGP, przebiegająca poza wschodnią granicą miasta.
- Wyznacza się linie rozgraniczające /w tym orientacyjne/ ulic wymienionych w ust. 1 oraz określa się ich szerokości:
  - proj. Wschodnia Obwodnica Warszawy - ca 50,0m;
  - proj. Trasa Olszynki Grochowskiej - ca 60,0m;
  - ul. Radzywińska - ca 65,0 + 76,0m;
  - proj. ul. Nowo-Ziemowita - ca 15,0 + 20,0m;
  - ciąg ulic Łodygowa - Warszawska - Piłsudskiego - ks. Skorupki - ca 15,0 + 33,0m;
  - ciąg ulic Orła - Wojska Polskiego - Rychlińskiego -Szpitalna- ca 13,0 + 43,0m;
  - ul. Piłsudskiego (odcinek ul. Nowo-Ziemowita - granica miasta) - ca 35,0m;
  - ul. Wolności (odcinek ul. Radzywińska - ul. 11 Listopada) - ca 27,0 + 40,0m;
  - ul. 11 Listopada - ca 13,0 + 17,0 m.
- Uściślenie przebiegu i szerokości drogi 1KUS w liniach rozgraniczających wrysowanych na rysunku planu linią przerywaną jako orientacyjne powinno nastąpić w opracowaniach szczegółowych; realizacja tej drogi wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie terenu leśnego na cele nieleśne.
- Linie rozgraniczające drogi 4KUZ /ul.Nowo-Ziemowita/ ustala się jako orientacyjne do uściślenia w projekcie trasy.
- Ustala się następujące skrzyżowania i wloty wyznaczone na rysunku planu:
  - dla drogi 3KUG skrzyżowanie z ul.Wolności;
  - dla drogi 4KUZ skrzyżowania z ulicami: Projektowaną 2, Piłsudskiego, Szwoleżerów i Skorupki oraz dopuszcza się za zgodą zarządcy drogi dodatkowe skrzyżowania z ulicami: Sikorskiego, Gajową i Reymonta.
- Do drogi wojewódzkiej 55 KUGP, przebiegającej poza wschodnią granicą miasta,włączone będą ulice: Skorupki, Szwoleżerów i Projektowana1 /przy południowej granicy miasta/; w etapie dopuszcza się włączenie do drogi 55KUGP ulic: Powstańców i Kolejowej.
- Na ulicach zbiorczych, z wyłączeniem 4KUZ opisanej w ust.5 pkt 2, dopuszcza się dodatkowe skrzyżowania, pod warunkiem zachowania odległości między nimi min.150 m.
- Docelowo ustala się skrzyżowania dwupoziomowe bezkolizyjne ul. Łodygowej oraz ciągu ulic Wojska Polskiego-Orla z linią kolejową Warszawa Wileńska -Tłuszcz.
- Nie dopuszcza się podziału gruntów prowadzących do konieczności urządzania zjazdów z drogi wojewódzkiej 3KUG.

#### §43

- Dla obsługi istniejącego i nowego zagospodarowania na obszarze objętym planem ustala się układ ulic lokalnych oraz dojazdowych.
- Ustala się przebiegi ulic lokalnych, o których mowa w ust. 1 oraz określa się ich szerokości wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:
  - ul. Warszawska (odcinek granica miasta - ul. Łodygowa) - oznaczona na rysunku planu symbolem 6aKUL, o szerokości ca 12,0 +15,0m
  - ul. Piłsudskiego (odcinek ul. ks. Skorupki - ul. 3 Maja) -oznaczona na rysunku planu symbolem 7bKUL, o szerokości ca 12,0 +28,0m
  - ul. Rychlińskiego (odcinek ul. Wojska Polskiego - ul. Kolejowa) - oznaczona na rysunku planu symbolem 11aKUL, o szerokości ca 13,0 +24,0m
  - ul. Wolności (odcinek ul. 11 Listopada - ul. Mickiewicza) - oznaczona na rysunku planu symbolem 13aKUL, o szerokości ca 20,0 +23,5m
  - ul. Drewnicka - oznaczona na rysunku planu symbolem 15KUL, o szer.ca 11,0 +20,0m
  - ul. Narutowicza - oznaczona na rysunku planu symbolem 16KUL, o szerokości ca 13,0 +17,0m
  - ul. ks. Budkiewicza - oznaczona na rysunku planu symbolem 17KUL, o szerokości ca 13,0 +16,0m
  - ul. Przerwy-Tetmajera-oznaczona na rysunku planu symbolem 18KUL, o szer.ca 11,0m
  - ul. Nowa - oznaczona na rysunku planu symbolem 19KUL, o szerokości ca 12,0 +26,0m
  - ul. P. Skargi - oznaczona na rysunku planu symbolem 20KUL, o szer.ca 13,0 +17,0m
  - ul. Wigury -oznaczona na rysunku planu symbolem 21KUL, o szerokości ca 12,0 +15,0m
  - ul. Żeromskiego -oznaczona na rysunku planu symbolem 22KUL, o szerokości ca 11,0m

- 13) ul. Kochanowskiego - oznaczona na rysunku planu symbolem 23KUL, o szerokości ca 13,0m
  - 14) ul. Batorego - oznaczona na rysunku planu symbolem 24KUL, o szerokości ca 14,0 ÷ 36,0m
  - 15) ul. Klamrowa - oznaczona na rysunku planu symbolem 25KUL, o szerokości ca 12,0 ÷ 17,0m
  - 16) ul. Jana Pawła II - oznaczona na rysunku planu symbolem 26KUL, o szerokości ca 13,0 ÷ 16,0m
  - 17) ul. Mickiewicza - oznaczona na rysunku planu symbolem 27KUL, o szerokości ca 12,0 ÷ 13,0m
  - 18) ul. Bema - oznaczona na rysunku planu symbolem 28KUL, o szerokości ca 11,0 ÷ 12,0m
  - 19) ul. Sobieskiego - oznaczona na rysunku planu symbolem 29KUL, o szerokości ca 17,0m
  - 20) ul. Kolejowa - oznaczona na rysunku planu symbolem 30KUL, o szerokości ca 15,0 ÷ 18,0m
  - 21) ul. Leszyckiego - oznaczona na rysunku planu symbolem 31KUL, o szerokości ca 13,0 ÷ 16,0m
  - 22) ul. Norwida - oznaczona na rysunku planu symbolem 32KUL, o szerokości ca 17,0m
  - 23) ul. Moniuszki - oznaczona na rysunku planu symbolem 33KUL, o szerokości ca 11,0 ÷ 12,0m
  - 24) ul. ks. Popiełuszki - oznaczona na rysunku planu symbolem 34KUL, o szerokości ca 12,0 ÷ 13,0m
  - 25) ul. 3 Maja - oznaczona na rysunku planu symbolem 35KUL, o szerokości ca 12,0 ÷ 17,0m
  - 26) ul. Legionów - oznaczona na rysunku planu symbolem 36KUL, o szerokości ca 12,0 ÷ 13,0m
  - 27) ul. Wyzwolenia - oznaczona na rysunku planu symbolem 37KUL, o szerokości ca 12,0 ÷ 14,0m
  - 28) ul. Langiewicza - oznaczona na rysunku planu symbolem 38KUL, o szerokości ca 13,0 ÷ 14,0m
  - 29) ul. Szwoleżerów - oznaczona na rysunku planu symbolem 39KUL, o szerokości ca 13,0 ÷ 16,0m
  - 30) ul. Powstańców - oznaczona na rysunku planu symbolem 40KUL, o szerokości ca 14,0 ÷ 20,0m
  - 31) ul. Sikorskiego - oznaczona na rysunku planu symbolem 41KUL, o szerokości ca 11,0 ÷ 19,0m
  - 32) ul. Sosnowa - oznaczona na rysunku planu symbolem 42KUL, o szerokości ca 18,0 ÷ 22,0m
  - 33) ul. Stefczyka - oznaczona na rysunku planu symbolem 43KUL, o szerokości ca 13,0 ÷ 16,0m
  - 34) ul. Kwiatowa - oznaczona na rysunku planu symbolem 44KUL, o szerokości ca 8,0 ÷ 15,0m
  - 35) ul. Kołtąja - oznaczona na rysunku planu symbolem 45KUL, o szerokości ca 12,0 ÷ 17,0m
  - 36) ul. Tulipanowa - oznaczona na rysunku planu symbolem 46KUL, o szerokości ca 10,0 ÷ 12,0m
  - 37) ul. Gajowa - oznaczona na rysunku planu symbolem 47KUL, o szerokości ca 12,0 ÷ 13,0m
  - 38) ul. Kosynierów - oznaczona na rysunku planu symbolem 48KUL, o szerokości ca 12,0m
  - 39) ul. Gen. Maczka - oznaczona na rysunku planu symbolem 49KUL, o szerokości ca 15,0 ÷ 18,0m
  - 40) ul. Andersena - oznaczona na rysunku planu symbolem 50KUL, o szerokości ca 12,0 ÷ 16,0m
  - 41) ul. Kopernika - oznaczona na rysunku planu symbolem 51KUL, o szerokości ca 12,0 ÷ 15,0m
  - 42) ul. Projektowana 1 - oznaczona na rysunku planu symbolem 52KUL, o szerokości ca 12,0m
  - 43) ul. Projektowana 2 - oznaczona na rysunku planu symbolem 53KUL, o szerokości ca 16,0 ÷ 30,0m
  - 44) ul. Projektowana 3 - oznaczona na rysunku planu symbolem 54KUL, o szerokości ca 12,0 ÷ 13,0m.
3. Dla ulic dojazdowych ustala się szerokości w liniach rozgraniczających minimum 10,0m. W wyjątkowych przypadkach uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem, dopuszcza się szerokość ulic dojazdowych ca 8,0m i ustala się udostępnienie pasów szerokości ca 2,0m z przyległych działek dla potrzeb realizacji uzbrojenia inżynierskiego. W planie wyznaczono ważniejsze ulice dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem KUD.
4. Zachowuje się istniejący układ dróg dojazdowych i ciągów pieszych, nie wyznaczony w rysunku planu, z ewentualnym poszerzeniem zgodnie z przepisami szczególnymi, w miarę możliwości.
5. Nie przewiduje się włączenia projektowanej wzdłuż torów PKP, po południowej stronie, drogi KUD do ul. Łodygowej; docelowo droga ta przebiegać będzie pod projektowanym wiaduktem tj. skrzyżowaniem ul. Łodygowej z torami PKP.
6. Ustala się, że wydzielenia terenu pod drugorzędny układ drogowy nie uwidoczniony na rysunku planu i obejmujący ulice bezpośrednio obsługujące przyległe zagospodarowanie można dokonać w opracowaniach szczegółowych, tj. koncepcji lub projekcie budowlanym ulicy, danych technicznych dróg, po wkreśleniu ich na mapę zasadniczą miasta; nie dopuszcza się włączeń tych ulic do drogi 3KUG i 4KUZ.
7. W ramach tego układu dla ciągów pieszo-jezdnych ustala się szerokość w liniach rozgraniczających min. 6,0 m. W przypadkach uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem dopuszcza się szerokość ciągu pieszo-jezdnego mniejszą niż 6,0m tj. zgodną z liniami obecnymi ogrodzeń bądź zabudowy.

URZĄD MIASTA ZĄBKŃ  
REFERAT ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
I OCHRONY ŚRODOWISKA  
ul. Wojska Polskiego 10. 05-091 Ząbki

#### §44

W zakresie komunikacji zbiorowej ustala się utrzymanie istniejącego przystanku „Ząbki” na linii kolejowej Warszawa Wileńska - Wołomin - Tłuszcz oraz prowadzenie linii autobusowych.

#### §45

1. Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe dla obiektów nowo-wznoszonych lub rozbudowywanych:
  - 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,2 stanowiska / 1 mieszkanie oraz 1,5 / 1 mieszkanie powyżej 60 m<sup>2</sup> powierzchni
  - 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 stanowiska / dom
  - 3) dla obiektów usługowo-handlowych (wolnostojących bądź wbudowanych) - 30 stanowisk / 1000 m<sup>2</sup> p.uż., min. 3 miejsca / lokal
  - 4) dla handlu wieloprzestrzennego (marketów) - 100 stanowisk / 1000 m<sup>2</sup> p.uż.
  - 5) dla obiektów administracyjnych i banków - 25 stanowisk / 1000 m<sup>2</sup> p.uż.
  - 6) dla hurtowni - 5 ÷ 15 stanowisk / 1000 m<sup>2</sup> p.uż.
  - 7) dla targowisk - 35 stanowisk / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni targowej lub 1,5 m.p. / stoisko
  - 8) dla zakładów pracy - 35 stanowisk / 100 zatrudnionych
  - 9) dla obiektów sportowych - 20 stanowisk / 100 użytkowników jednocześnie
  - 10) dla szkół ponadpodstawowych - 30 stanowisk / 100 zatrudnionych
  - 11) dla obiektów gastronomicznych - 35 stanowisk / 100 miejsc konsumpcyjnych
  - 12) dla hoteli - 35 stanowisk / 100 łóżek
  - 13) dla przychodni zdrowia:

- a) rejonowych - 10 stanowisk / 1000 m<sup>2</sup> p.uż.
  - b) prywatnych - 2 stanowiska / gabinet
  - 14) dla ogródków działkowych - 40 stanowisk / 100 działek
  - 15) dla kościołów - 10 stanowisk / 1000 wiernych
  - 16) dla klubów i domów kultury - 20 stanowisk / 100 użytkowników jednocześnie
  - 17) dla cmentarzy -
    - a) do 10 ha - 7 stanowisk / ha,
    - b) powyżej 10 ha - 4 stanowiska / ha.
2. Inwestorzy mają obowiązek zapewnienia realizacji odpowiedniej ilości miejsc postojowych na terenie własnym inwestycji.
3. Dopuszcza się urządzenia parkingów ogólnodostępnych w obrębie pasów ulicznych, pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych dla przekroju ulicznego i w miejscach nie zagrażających bezpieczeństwu ruchu:
- 1) w formie zespołów poza jezdniami, z własną powierzchnią manewrową
  - 2) w formie zatok parkingowych prostopadłych lub zatok z równoległymi stanowiskami wzdłuż jezdni - tylko w ulicach lokalnych (KUL) i dojazdowych (KUD) oraz wyjątkowo w ciągu ulic zbiorczych (KUZ) w miejscach nie zagrażających bezpieczeństwu ruchu.
4. Dopuszcza się możliwość budowy parkingów podziemnych pod terenami o innym przeznaczeniu (np.: pod boiskami, terenami zieleni itp.) pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach budowlanych.

#### §46

Na terenach w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych:

- 1) zabezpiecza się pasy terenu dla urządzeń i przewodów podziemnych miejskiej infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń drogowych i urządzeń związanych z utrzymaniem oraz obsługą ruchu, a także urządzeń energetycznych i telekomunikacyjnych, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach szczegółowych dotyczących dróg publicznych;
- 3) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych nie wymienionych w pkt 1 i 2, z wyjątkiem kiosków z prasą i artykułami drobnymi, realizowanych jako obiekty nie związane trwale z podłożem, o powierzchni zabudowy nie większej niż 15 m<sup>2</sup>, sytuowanych wyłącznie w rejonach przystanków autobusowych oraz ważniejszych skrzyżowań ulic w sposób nie ograniczający widoczności na skrzyżowaniu.

#### §47

Ustala się dopuszczenie realizacji systemu ścieżek rowerowych prowadzonych na terenach ciągów komunikacyjnych oraz na terenach zieleni publicznej:

- 1) min. 2,0m, gdy ścieżka jest dwukierunkowa;
- 2) min. 1,5m, gdy ścieżka jest jednokierunkowa);
- 3) min. 2,5m, gdy ze ścieżki rowerowej mogą korzystać piesi.

### Rozdział 6

#### Opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

#### §48

Stosownie do art.10 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym określa się, że stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty pobieranej przez Burmistrza Miasta od właściciela lub użytkownika wieczystego, zbywających nieruchomość, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem lub zmianą planu, wynosi 30% wzrostu wartości nieruchomości.

### Rozdział 7

#### Przepisy końcowe

#### §49

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki, zatwierdzonego uchwałą nr 24/5/89 Miejskiej Rady Narodowej w Ząbkach z dnia 27 stycznia 1989 r. /opublikowaną w Dz.Urz.Woj. Warszawskiego nr 12, poz.101/,
- 2) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ząbki; dot.działki nr 26 z obrębu 335 położonej przy ul. Powstańców zatwierdzone uchwałą nr 264/XXXIII/01 Rady Miejskiej w Ząbkach z dnia 20 grudnia 2001 r. /opublikowaną w Dz.Urz.Woj. Mazowieckiego nr 285, poz. 8052/.

#### §50

- 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ząbki.
- 2. Uchwała wymaga ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Ząbkach.
- 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.