

**Uchwała Nr 90 / XVIII / 03
Rady Miejskiej w Ząbkach
z dnia 19 grudnia 2003 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Ząbki**

Na podstawie art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 1999 r. nr 15 , poz.139, z późn. zm.) w związku z art.85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) i 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, Rada Miejska uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Zakres obowiązywania planu**

§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 przesądzania 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;
- 6) 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.;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna na obszarze chronionego krajobrazu- powierzchnię terenu na gruncie rodzimym, niezabudowaną i nie pokrytą nieprzepuszczalnymi nawierzchniami dojazdów i dojeżdżalnic, wykorzystaną lub możliwą do wykorzystania na zagospodarowanie zielenią;
- 8) 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.

§7

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **MW**, ustala się podstawowe przeznaczenie na zabudowę wielorodzinną.
2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 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 wielorodzinnej:
 - 1) istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie wyłącznie według zasad ustalonych w planie;
 - 2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących urządzeń komunikacyjnych, tj. dojazdów do budynków, placów manewrowych i miejsc postojowych pod warunkiem spełnienia przepisów szczególnych;
 - 3) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej służących obsłudze terenu;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie może przekraczać 5 kondygnacji naziemnych, z dopuszczeniem wyższych dominant w eksponowanych miejscach;
 - 5) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w tym zrealizowanej z dominantami;
 - 6) zakazuje się lokalizacji obiektów obniżających standard warunków mieszkaniowych;
 - 7) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o maksymalnej wysokości 2 kondygnacje naziemne + poddasze użytkowe przy dachach wysokich

- lub 3 kondygnacje naziemne – przy dachach płaskich;
- 8) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów usługowych zabudowy trwałej;
 - 9) nakłada się obowiązek równoczesnej realizacji programu usług podstawowych, terenów zieleni i sportu oraz dojść, dojazdów i miejsc parkingowych dla zabudowy wielorodzinnej;
 - 10) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 25% powierzchni całkowitej działki; przepis nie dotyczy pasa terenu szerokości ok.50 m przylegającego do pierzei usługowej w przypadku jej realizacji;
 - 11) ustala się odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy 5 m od linii rozgraniczających ulic zbiorczych, lokalnych i dojazdowych, z zastrzeżeniem punktu 12; dopuszcza się zbliżenie obiektów usług na odległość do 1,5 m od linii rozgraniczającej po uzgodnieniu rozwiązań komunikacyjnych zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 12) 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 odstępstwa od powyższych przepisów za zgodą zarządcy drogi w uzasadnionych przypadkach;
 - 13) 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;
 - 14) zaleca się utrzymanie i uzupełnienie ciągów zieleni przyulicznej, wyznaczonych na rysunku planu, z trasami pieszymi i rowerowymi,
 - 15) ustala się zachowanie istniejących i zaleca wprowadzenie w miarę możliwości nowych ciągów zieleni przyulicznej,
 - 16) w sąsiedztwie ul. Nowo-Ziemowita, w zasięgu oddziaływania akustycznego, zaleca się sytuowanie zabudowy usługowej.

§8

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **MW/MN**, ustala się podstawowe przeznaczenie na zabudowę wielorodzinną i/lub jednorodziną.
2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obowiązują przepisy §7, a dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – przepisy §9.

§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 m² dla zabudowy szeregowej,
 - b) 300 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - c) 600 m² 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/.

§10

1. Dla terenów zabudowy usługowo-produkcyjnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **U/P**, ustala się podstawowe przeznaczenie na wszelką działalność gospodarczą, której uciążliwość nie wykracza poza teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny /funkcje usług technicznych, magazynów, składów, handlu hurtowego i detalicznego, usług komunikacyjnych, usług i działalności gospodarczej o zasięgu lokalnym i ponadlokalnym/.
2. Na terenach zabudowy usługowo-produkcyjnej dopuszcza się lokalizację:
 - 1) zabudowy mieszkaniowej towarzyszącej /budynek mieszkalny jednorodzinny lub lokal wbudowany dla prowadzącego działalność lub dozoru, pod warunkiem utrzymania standardów środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej/;
 - 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 usługowo-produkcyjnej:
 - 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 zainwestowania;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 12 m nad poziom terenu;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10 % powierzchni całkowitej działki; przepis nie dotyczy pasa terenu szerokości ok. 50 m przylegającego do pierzei usługowej w przypadku jej realizacji;
 - 5) wyklucza się realizację obiektów szczególnie szkodliwych, będących przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ust. 1 pkt 2 ustawy -Prawo ochrony środowiska;
 - 6) ustala się odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy 5 m od linii rozgraniczających ulic zbiorczych, lokalnych i dojazdowych, z zastrzeżeniem punktu 7; dopuszcza się zbliżenie obiektów usług na odległość do 1,5 m od linii rozgraniczającej po uzgodnieniu rozwiązań komunikacyjnych zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 7) dla dróg, o których mowa w §42 ust. 1 pkt. 4 i 5, ustala się:
 - a) dla dróg 3KUG i 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;
 - 8) na terenach wyznaczonych na rysunku planu zaleca się tworzenie pierzei usługowych /usługi nieuciążliwe/ kształtujących przestrzeń publiczną w rejonie ośrodków usługowych, zaleca się realizację zabudowy pierzei o szczególnych walorach architektonicznych;

- 9) zaleca się utrzymanie i uzupełnienie ciągów zieleni przyulicznej, wyznaczonych w rysunku planu, z trasami pieszymi i rowerowymi;
- 10) ustala się zachowanie istniejących i zaleca wprowadzenie w miarę możliwości nowych ciągów zieleni przyulicznej.

§11

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej lub usługowo-produkcyjnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **M/U/P** ustala się przeznaczenie podstawowe na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i/lub jednorodzinną i/lub usługowo-produkcyjną.
2. Plan ustala następujące zasady zagospodarowania na terenach zabudowy mieszkaniowej lub usługowo - produkcyjnej:
 - 1) realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej według przepisów §7;
 - 2) realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej według przepisów §9;
 - 3) realizację zabudowy usługowo-produkcyjnej według przepisów §10;
 - 4) wyklucza się lokalizowanie w odległości mniejszej niż 50 m od granicy terenu o przeznaczeniu MW lub MN obiektów działalności gospodarczej o charakterze uciążliwym, pogarszających standardy dla zabudowy mieszkaniowej, w tym wymagających placu składowego lub bazy transportowej; obowiązuje wprowadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy działki;
 - 5) na terenach oznaczonym na rysunku planu symbolem M/U/P1, eksponowanych w krajobrazie miasta, ustala się realizację zabudowy o podwyższonym standardzie oraz w przypadku zabudowy usługowo-produkcyjnej preferuje się realizację obiektów usługowych nieuciążliwych; odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających ulic obowiązują według przepisów §7 ust.3 pkt 11 i 12 i/lub według przepisów §9 ust.3 pkt 8 i 9 i/lub według przepisów §10 ust.3 pkt 6 i 7;
 - 6) zaleca się na terenach niezainwestowanych opracowanie planistyczne dla fragmentu obszaru umożliwiającego rozwiązanie układu przestrzennego, funkcji, ulic, dojazdów, infrastruktury, itp.

§12

1. Dla terenów usług oświaty, oznaczonych na rysunku planu symbolem **UO**, ustala się podstawowe przeznaczenie na wydzielone tereny obiektów szkół, przedszkoli i innych placówek oświatowych.
2. Na terenach usług oświaty dopuszcza się lokalizację:
 - 1) usług nieuciążliwych;
 - 2) towarzyszącej zabudowy mieszkaniowej i zbiorowego zamieszkania;
 - 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 4) dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych do obsługi terenu.
3. Plan ustala następujące zasady zagospodarowania na terenach usług oświaty:
 - 1) istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie wyłącznie według zasad ustalonych w planie;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje naziemne + poddasze użytkowe przy dachach wysokich lub 3 kondygnacje naziemne – przy dachach płaskich;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40% powierzchni całkowitej działki;
 - 4) ustala się realizację i modernizację terenowych urządzeń sportowych;
 - 5) ustala się realizację placów zabaw oraz stosowanie w ich obrębie nawierzchni trawiastych ewentualnie z materiałów takich jak: żwir, piasek, kostka drewniana;
 - 6) ustala się obowiązek zachowania istniejącej zieleni oraz jej uzupełniania;

- 7) zaleca się utrzymanie i uzupełnienie ciągów zieleni przyulicznej, wyznaczonych na rysunku planu, z trasami pieszymi i rowerowymi, jako powiązanie z terenami leśnymi;
- 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy 5 m od linii rozgraniczających ulic; dopuszcza się zbliżenie obiektów usług na odległość do 1,5 m od linii rozgraniczającej po uzgodnieniu rozwiązań komunikacyjnych zgodnie z przepisami szczególnymi.

§13

1. Dla terenów usług zdrowia, oznaczonych na rysunku planu symbolem **UZ**, ustala się podstawowe przeznaczenie na wydzielone tereny obiektów szpitali, przychodni zdrowia i innych placówek służby zdrowia oraz opieki społecznej.
2. Na terenach usług zdrowia dopuszcza się lokalizację:
 - 1) usług nieuciążliwych;
 - 2) towarzyszącej zabudowy mieszkaniowej i zbiorowego zamieszkania;
 - 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 4) dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych do obsługi terenu.
3. Plan ustala następujące zasady zagospodarowania na terenach usług zdrowia:
 - 1) istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie wyłącznie według zasad ustalonych w planie;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje naziemne + poddasze użytkowe przy dachach wysokich lub 3 kondygnacje naziemne – przy dachach płaskich;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50% powierzchni całkowitej działki;
 - 4) ustala się zachowanie istniejącej zieleni oraz jej uzupełnienie;
 - 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy 5 m od linii rozgraniczających ulic; dopuszcza się zbliżenie obiektów usług na odległość do 1,5 m od linii rozgraniczającej po uzgodnieniu rozwiązań komunikacyjnych zgodnie z przepisami szczególnymi.

§14

1. Dla terenów usług kultury, oznaczonych na rysunku planu symbolem **UK**, ustala się podstawowe przeznaczenie na wydzielone tereny obiektów sakralnych i kultury.
2. Na terenach usług kultury dopuszcza się lokalizację:
 - 1) usług nieuciążliwych;
 - 2) towarzyszącej zabudowy związanej z kościołem oraz funkcji mieszkaniowej- wyłącznie dla potrzeb kościoła;
 - 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 4) dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych do obsługi terenu.
3. Plan ustala następujące zasady zagospodarowania na terenach usług kultury:
 - 1) istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie wyłącznie według zasad ustalonych w planie;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje naziemne+ poddasze użytkowe przy dachach wysokich lub 3 kondygnacje naziemne – przy dachach płaskich; ograniczenie nie dotyczy obiektów sakralnych;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% powierzchni całkowitej działki;
 - 4) ustala się obowiązek zachowania istniejącej zieleni oraz jej uzupełniania;
 - 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy 5 m od linii rozgraniczających ulic; dopuszcza się zbliżenie obiektów usług na odległość do 1,5 m od linii

rozgraniczającej po uzgodnieniu rozwiązań komunikacyjnych zgodnie z przepisami szczególnymi.

§15

1. Dla terenów usług turystyki, oznaczonych na rysunku planu symbolem **UT**, ustala się podstawowe przeznaczenie na wydzielone tereny obiektów turystyki i wypoczynku okresowego.
2. Na terenach usług turystyki dopuszcza się lokalizację:
 - 1) usług związanych z obsługą użytkowników;
 - 2) terenowych urzędzeń rekreacyjno-sportowych;
 - 3) sieci i urzędzeń infrastruktury technicznej;
 - 4) dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych do obsługi terenu.
3. Plan ustala następujące zasady zagospodarowania na terenach usług turystyki:
 - 1) istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie wyłącznie według zasad ustalonych w planie;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje naziemne+ poddasze użytkowe przy dachach wysokich lub 3 kondygnacje naziemne – przy dachach płaskich;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50% powierzchni całkowitej działki;
 - 4) ustala się zachowanie istniejącej zieleni oraz jej uzupełnienie;
 - 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 5 m od linii rozgraniczających ulic; dopuszcza się zbliżenie obiektów usług na odległość do 1,5 m od linii rozgraniczającej po uzgodnieniu rozwiązań komunikacyjnych zgodnie z przepisami szczególnymi.

§16

1. Dla terenów zabudowy usługowej z zielenią izolacyjną, oznaczonych na rysunku planu symbolem **U/ZI**, ustala się podstawowe przeznaczenie na usługi związane z obsługą cmentarza i zielenią izolacyjną.
2. Na terenach zabudowy usługowej z zielenią izolacyjną dopuszcza się lokalizację:
 - 1) innych usług nieuciążliwych;
 - 2) sieci i urzędzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych do obsługi terenu.
3. Plan ustala następujące zasady zagospodarowania na terenach usług z zielenią izolacyjną:
 - 1) istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie wyłącznie według zasad ustalonych w planie;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje naziemne + poddasze użytkowe przy dachach wysokich lub 3 kondygnacje naziemne – przy dachach płaskich;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50% powierzchni całkowitej działki;
 - 4) ustala się obowiązek zachowania istniejącej zieleni oraz jej uzupełniania;
 - 5) ustala się odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy 5 m od linii rozgraniczających ulic zbiorczych, lokalnych i dojazdowych, z zastrzeżeniem punktu 6; dopuszcza się zbliżenie obiektów usług na odległość do 1,5 m od linii rozgraniczającej po uzgodnieniu rozwiązań komunikacyjnych zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 6) dla drogi 4KUZ, o której mowa w §42 ust.1 pkt. 4 ustala się 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 odstępstwa od powyższych przepisów za zgodą zarządcy drogi w uzasadnionych przypadkach.

§17

1. Dla terenów usług sportu i rekreacji z zielenią towarzyszącą, oznaczonych na rysunku planu symbolem **US/ZP**, ustala się podstawowe przeznaczenie na wydzielone tereny obiektów sportu i rekreacji z zielenią towarzyszącą.
2. Na terenach usług sportu i rekreacji z zielenią towarzyszącą dopuszcza się lokalizację:
 - 1) usług nieuciążliwych związanych z obsługą użytkowników;
 - 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych do obsługi terenu.
3. Plan ustala następujące zasady zagospodarowania na terenach usług sportu i rekreacji z zielenią towarzyszącą:
 - 1) istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie wyłącznie według zasad ustalonych w planie;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje naziemne+ poddasze użytkowe przy dachach wysokich lub 3 kondygnacje naziemne – przy dachach płaskich lub 12 m nad poziom terenu;
 - 3) ustala się realizację i modernizację terenowych urządzeń sportowych;
 - 4) dopuszcza się realizację placów zabaw;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni całkowitej działki, z wyłączeniem terenów boisk;
 - 6) ustala się obowiązek zachowania istniejącej zieleni oraz jej uzupełniania; zaleca się realizację powierzchni wodnych;
 - 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy 5 m od linii rozgraniczających ulic; dopuszcza się zbliżenie obiektów usług na odległość do 1,5 m od linii rozgraniczającej po uzgodnieniu rozwiązań komunikacyjnych zgodnie z przepisami szczególnymi.

§18

1. Dla terenów zieleni parkowej i skwerów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP** i **ZP1** ustala się podstawowe przeznaczenie na zielen publiczną /park miejski i skwery/.
2. Na terenach zieleni parkowej i skwerów dopuszcza się lokalizację:
 - 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej służących obsłudze zainwestowania na terenie zieleni,
 - 2) dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych do obsługi terenu.
3. Plan ustala następujące zasady zagospodarowania na terenach zieleni parkowej i skwerów:
 - 1) ustala się obowiązek zachowania istniejącej zieleni o walorach przyrodniczo-krajobrazowych /zwłaszcza drzew/ oraz uzupełniania zielenią o wysokich walorach ozdobnych w różnych porach roku;
 - 2) dopuszcza się realizację miejsc wypoczynku dla osób starszych, placów zabaw, obiektów małej architektury i powierzchni wodnych;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 95% powierzchni całkowitej działki /min. 50% dla terenu ZP1/;
 - 4) ustala się realizację ciągów pieszych i rowerowych jako powiązanie z terenami zurbanizowanymi i z terenami leśnymi.
4. Ustala się przeznaczenie terenu wzdłuż ul. Nowoziemowita na zielen izolacyjną ZP1.

Art.19

1. Dla terenów cmentarzy, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZC**, ustala się podstawowe przeznaczenie na cmentarz czynny.
2. Plan ustala następujące zasady zagospodarowania na terenie cmentarzy:
 - 1) dopuszcza się realizację obiektów służących obsłudze przeznaczenia podstawowego;
 - 2) zaleca się wprowadzenie zieleni wysokiej i niskiej kształtującej aleje i osie widokowe.

§20

1. Dla terenów ogrodów działkowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZD**, ustala się podstawowe przeznaczenie na ogrody działkowe o funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej.
2. Plan ustala następujące zasady zagospodarowania na terenie ogrodów działkowych:
 - 1) ustala się zachowanie istniejących ogrodów działkowych;
 - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów służących obsłudze użytkowników;
 - 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej służących obsłudze terenu.

§21

1. Dla terenów leśnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **RL**, ustala się podstawowe przeznaczenie na zielen leśną o funkcji przyrodniczej, krajobrazowej, klimatycznej i ochronnej.
2. Plan ustala następujące zasady zagospodarowania na terenach leśnych:
 - 1) ustala się zachowanie istniejących terenów leśnych i ich użytkowanie zgodne z ustawą o lasach i ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych, z dopuszczeniem realizacji funkcji rekreacyjno-turystycznych;
 - 2) przyjmuje się status lasów Skarbu Państwa jako lasów ochronnych;
 - 3) ustala się zachowanie istniejącego ukształtowania terenu i oczek wodnych;
 - 4) ustala się realizację leśnych szlaków turystyki pieszej i rowerowej jako powiązanie z terenami zurbanizowanymi i sąsiednimi gminami;
 - 5) ustala się zakaz zabudowy kubaturowej, z wyjątkiem zachowania istniejącej siedziby Nadleśnictwa Drewnica oznaczonej na rysunku planu symbolem RL1 oraz obiektów związanych z gospodarką leśną oznaczonych na rysunku planu symbolem RL2.

§22

1. Dla terenów wód otwartych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **W**, ustala się przeznaczenie podstawowe na zbiornik wodny.
2. Plan ustala następujące zasady zagospodarowania na terenie wód otwartych:
 - 1) ustala się zachowanie istniejących zbiorników wodnych, z dopuszczeniem prac związanych z ich porządkowaniem oraz dostosowaniem do funkcji rekreacyjnej;
 - 2) ustala się ochronę przed zanieczyszczeniem wód;
 - 3) ustala się zachowanie naturalnych brzegów i towarzyszącej im roślinności.

§23

1. Dla terenów urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **WZ**, **EG** i **EE**, ustala się podstawowe przeznaczenie na:
 - 1) WZ -urządzenia gospodarki wodnej /pompownia wody/,

- 2)EG –urządzenia zaopatrzenia w gaz /stacja redukcyjno-pomiarowa I stopnia/
- 3)EE – urządzenia zaopatrzenia w energię elektryczną / stacja elektroenergetyczna 110/15 kV/.

2.Plan ustala następujące zasady zagospodarowania na terenach urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się zachowanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz zabudowy towarzyszącej, z dopuszczeniem modernizacji, rozbudowy i wymiany;
- 2) dopuszcza się realizację nowych urządzeń technicznych;
- 3) uciążliwość realizowanych urządzeń nie może wykraczać poza granice lokalizacji;
- 4)zaleca się wprowadzenie zieleni wysokiej i niskiej na granicy działki.

§24

- 1.Dla terenu urządzeń komunikacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KS**, ustala się podstawowe przeznaczenie na stację paliw.
- 2.Plan ustala następujące zasady zagospodarowania na terenie urządzeń komunikacji:
 - 1) dopuszcza się lokalizację usług związanych z obsługą transportu samochodowego oraz użytkowników /drobny handel, gastronomia, hotel/ a także lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych do obsługi terenu;
 - 2) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 10% powierzchni całkowitej działki;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje naziemne + poddasze użytkowe przy dachach wysokich, 3 kondygnacje naziemne – przy dachach płaskich lub 10,5 m nad poziom terenu;
 - 4) dla dróg wojewódzkich ustala się odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy 10 m od linii rozgraniczających dróg, z możliwością odstępstwa za zgodą zarządcy drogi w uzasadnionych przypadkach.

§25

- 1.Dla terenów kolejowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KK**, ustala się podstawowe przeznaczenie na tereny kolejowe.
- 2.Ustala się zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem.

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:
 - dla linii 220 kV – po 34 m od osi w obie strony;
 - 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 cmentarzy 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 5.05.19999 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.Urz.Woj. Warsz.nr 43, poz.149 oraz Dz.Urz.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.

§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 rygiem 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 mieszcz., l.30-te XX w.;
 - 7) Langiewicza 9 i 10, wille murowane, l.20-te XX w.;
 - 8) Legionów 2/3 Maja, bud.murowany mieszcz., 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. mieszcz., 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 I BiD /, po 1885 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.V/, 1885 r.;
 - h) bud.mur. /oddz. IV/, 1915 r.;
 - i) bud. mur. /kostnica/, 1914 r.;
 - j) wieża ciśnień mur., 1937 r.;
 - k) pomnik dr K.Rychlińskiego /rzeźba proj.M.Kamińskiego/, 1932 r.;
 - 14) Narutowicza 27, bud.murowany mieszcz., po 1930 r.;
 - 15) Słowackiego 3, 5 i 7, bud. murowane mieszcz., 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 mieszcz., IV ćw.XIX w.;
 - 19) Piłsudskiego, bud. murowany mieszcz., 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 mieszcz., l.20-te XX w.;
 - 22) Żwirki 29, bud. murowany mieszcz., 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 zawiesin 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 bezodpływowych rowów odparowywalnych.

§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 Dn700 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.

Rozdział 5
Ustalenia dla terenów ciągów komunikacyjnych
§42

1. Przyjmuje się, że następujące ciągi komunikacyjne stanowią elementy podstawowego miejskiego układu drogowo-ulicznego oraz pełnią funkcje ponadlokalne w stosunku do obszaru objętego planem:
 - 1) projektowana Wschodnia Obwodnica Warszawy, o klasie drogi ekspresowej S, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KUS;
 - 2) projektowana Trasa Olszynki Grochowskiej, o klasie ulicy ekspresowej S, oznaczona na rysunku planu symbolem 2KUS;
 - 3) ul. Radzywińska, o klasie ulicy głównej G, oznaczona na rysunku planu symbolem 3KUG;
 - 4) proj.ul.Nowo-Ziemowita, o klasie ulicy zbiorczej Z, oznaczona na rysunku planu symbolem 4KUZ ;
 - 5) 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;
 - 6) ciąg ulic Orla – Wojska Polskiego – Rychlińskiego – Szpitalna, o klasie ulicy zbiorczej Z, oznaczone na rysunku planu symbolami 9KUZ – 10KUZ – 11KUZ – 12KUZ;
 - 7) ul. Piłsudskiego (odc. ul. Warszawska – południowa granica miasta) o klasie ulicy zbiorczej Z, oznaczona na rysunku planu symbolem 7aKUZ;
 - 8) ul. Wolności (odc. ul. Radzywińska – ul. 11 Listopada) o klasie ulicy zbiorczej Z, oznaczona na rysunku planu symbolem 13KUZ;
 - 9) ul. 11 Listopada (odc. ul. Wolności – ul. Szpitalna) o klasie ulicy zbiorczej Z, oznaczona na rysunku planu symbolem 14KUZ;
 - 10) al.Piłsudskiego, o klasie ulicy głównej ruchu przyspieszonego GP, oznaczona na rysunku planu symbolem 55 KUGP, przebiegająca poza wschodnią granicą miasta.
2. Wyznacza się linie rozgraniczające /w tym orientacyjne/ ulic wymienionych w ust. 1 oraz określa się ich szerokości:
 - 1) proj. Wschodnia Obwodnica Warszawy – ca 50,0m;
 - 2) proj. Trasa Olszynki Grochowskiej – ca 60,0m;
 - 3) ul. Radzywińska – ca 65,0 ÷ 76,0m;
 - 4) proj. ul. Nowo-Ziemowita – ca 15,0 ÷ 20,0m;
 - 5) ciąg ulic Łodygowa – Warszawska – Piłsudskiego – ks. Skorupki – ca 15,0 ÷ 33,0m;
 - 6) ciąg ulic Orla – Wojska Polskiego – Rychlińskiego – Szpitalna- ca 13,0 ÷ 43,0m;
 - 7) ul. Piłsudskiego (odcinek ul. Nowo-Ziemowita – granica miasta) – ca 35,0m;
 - 8) ul. Wolności (odcinek ul. Radzywińska – ul. 11 Listopada) - ca 27,0 ÷ 40,0m;
 - 9) ul. 11 Listopada – ca 13,0 ÷ 17,0 m.
3. 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.
4. Linie rozgraniczające drogi 4KUZ /ul.Nowo-Ziemowita/ ustala się jako orientacyjne do uściślenia w projekcie trasy.
5. Ustala się następujące skrzyżowania i wloty wyznaczone na rysunku planu:

- 1) dla drogi 3KUG skrzyżowanie z ul. Wolności;
- 2) 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.
6. Do drogi wojewódzkiej 55 KUGP, przebiegającej poza wschodnią granicą miasta, włączone będą ulice: Skorupki, Szwoleżerów i Projektowana 1 /przy południowej granicy miasta/; w etapie dopuszcza się włączenie do drogi 55KUGP ulic: Powstańców i Kolejowej.
7. 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.
8. Docelowo ustala się skrzyżowania dwupoziomowe bezkolizyjne ul. Łodygowej oraz ciągu ulic Wojska Polskiego-Orla z linią kolejową Warszawa Wileńska -Tłuszcz.
9. Nie dopuszcza się podziału gruntów prowadzących do konieczności urządzania zjazdów z drogi wojewódzkiej 3KUG.

§43

1. Dla obsługi istniejącego i nowego zagospodarowania na obszarze objętym planem ustala się układ ulic lokalnych oraz dojazdowych.
2. Ustala się przebiegi ulic lokalnych, o których mowa w ust. 1 oraz określa się ich szerokości wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:
 - 1) ul. Warszawska (odcinek granica miasta – ul. Łodygowa) – oznaczona na rysunku planu symbolem 6aKUL, o szerokości ca 12,0 ÷ 15,0m
 - 2) ul. Piłsudskiego (odcinek ul. ks. Skorupki – ul. 3 Maja) – oznaczona na rysunku planu symbolem 7bKUL, o szerokości ca 12,0 ÷ 28,0m
 - 3) ul. Rychlińskiego (odcinek ul. Wojska Polskiego – ul. Kolejowa) – oznaczona na rysunku planu symbolem 11aKUL, o szerokości ca 13,0 ÷ 24,0m
 - 4) ul. Wolności (odcinek ul. 11 Listopada – ul. Mickiewicza) – oznaczona na rysunku planu symbolem 13aKUL, o szerokości ca 20,0 ÷ 23,5m
 - 5) ul. Drewnicka – oznaczona na rysunku planu symbolem 15KUL, o szer. ca 11,0 ÷ 20,0m
 - 6) ul. Narutowicza – oznaczona na rysunku planu symbolem 16KUL, o szerokości ca 13,0 ÷ 17,0m
 - 7) ul. ks. Budkiewicza – oznaczona na rysunku planu symbolem 17KUL, o szerokości ca 13,0 ÷ 16,0m
 - 8) ul. Przerwy-Tetmajera – oznaczona na rysunku planu symbolem 18KUL, o szer. ca 11,0m
 - 9) ul. Nowa - oznaczona na rysunku planu symbolem 19KUL, o szerokości ca 12,0 ÷ 26,0m
 - 10) ul. P. Skargi – oznaczona na rysunku planu symbolem 20KUL, o szer. ca 13,0 ÷ 17,0m
 - 11) ul. Wigury – oznaczona na rysunku planu symbolem 21KUL, o szerokości ca 12,0 ÷ 15,0m
 - 12) 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 ca17,0m
 - 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. Kołłątaja – 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 wykreśleniu 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 obecnych ogrodzeń bądź zabudowy.

§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) mieszkanie powyżej 60 m² powierzchni
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 stanowiska / domek
- 3) dla obiektów usługowo-handlowych (wolnostojących bądź wbudowanych) –

- 30 stanowisk / 1000 m² p.uż., min. 3 miejsca / lokal
- 4) dla handlu wieloprzestrzennego (marketów) – 100 stanowisk / 1000 m² p.uż.
 - 5) dla obiektów administracyjnych i banków – 25 stanowisk / 1000 m² p.uż.
 - 6) dla hurtowni – 5 ÷ 15 stanowisk / 1000 m² p.uż.
 - 7) dla targowisk – 35 stanowisk / 1000 m² 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 m² 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 10ha – 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 m², 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

Oплата 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.

Przewodniczący Rady Miejskiej
Ignacy Jarzyło