

**UCHWAŁA NR  
RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY**

z ..... r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
rejonu ul. Podskarbińskiej – część II**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922) w związku z uchwałą nr XII/198/2011 Rady m. st. Warszawy z dnia 17 marca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Podskarbińskiej zmienionej uchwałą Nr XVII/419/2019 Rady m. st. Warszawy z dnia 29 sierpnia 2019 r. Rada m. st. Warszawy stwierdzając, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy, przyjętego uchwałą Nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 10 października 2006 r. (ze zm.<sup>1)</sup>) uchwała co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Podskarbińskiej – część II, zwany dalej planem, którego obszar wyznaczają:

- 1) od północy: południowa granica obrębu 3-03-01, południowa granica dz. ew. nr 1 z obrębem 3-04-03, północna granica obrębu 3-04-03, północna-zachodnia granica dz. ew. nr 3/94 z obrębem 3-03-06, północno-zachodnia i północno-wschodnia granica dz. ew. nr 3/26 z obrębem 3-03-06;
- 2) od wschodu: południowo-wschodnia granica dz. ew. nr 3/26 z obrębem 3-03-06, linia łącząca przecięcie granic dz. ew. nr 3/26, 3/9, i 3/11 z obrębem 3-03-06 z przecięciem granic obrębów 3-03-06, 3-04-03 i 3-04-04, wschodnia granica obrębu 3-04-03, wschodnia granica obrębem 3-04-07 do przecięcia z przedłużeniem południowej linii rozgraniczającej ul. Szaserów;
- 3) od południa: przedłużenie południowej linii rozgraniczającej ul. Szaserów od wschodniej

---

<sup>1)</sup> Zmiany studium wprowadzone zostały uchwałami: Nr L/1521/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 26.02.2009 r., Nr LIV/1631/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 28.04.2009 r., Nr XCII/2689/2010 Rady m.st. Warszawy z dnia 07.10.2010 r., Nr LXI/1669/2013 Rady m.st. Warszawy z dnia 11.07.2013 r., Nr XCII/2346/2014 Rady m.st. Warszawy z dnia 16.10.2014 r. i Nr LXII/1667/2018 Rady m. st. Warszawy z dnia 01.03.2018 r. oraz uchwałą nr LIII/1611/2021 Rady m.st. Warszawy z dnia 26 sierpnia 2021 r.

granicy obrębu 3-04-07, południowa linia rozgraniczająca ul. Szaserów;

- 4) od zachodu: linia łącząca punkt zbiegu granic dz. ew. nr 44, 45, 77 z obrębem 3-04-02 z punktem zbiegu granic dz. ew. nr 28, 29, 77 z obrębem 3-04-02 zachodnie granice dz. ew. nr 29 z obrębem 3-04-02 i dz. ew. nr 15 z obrębem 3-02-12, linia przedłużająca zachodnią granicę dz. ew. nr 15 z obrębem 3-02-12 do południowej granicy obrębu 3-03-01.

2. Granice obszaru objętego planem, o których mowa w ust. 1, przedstawia rysunek planu sporządzony w skali 1:1000.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu sporządzony w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informację o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w formie elektronicznej.

**§ 2.** Ilekroć w dalszych ustaleniach uchwały jest mowa o:

- 1) Miejskim Systemie Informacji (MSI) – należy przez to rozumieć sytuowany przez m. st. Warszawę kompleksowy system oznakowania budynków, dróg i informacji kierunkowej, w szczególności informacji o obiektach zlokalizowanych przy drodze, w tym obiektach użyteczności publicznej;
- 2) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, wyłącznie w obrębie których możliwa jest realizacja budynków, z zastrzeżeniem § 9 ust. 3 i 4 oraz na zasadach określonych w planie;
- 3) powierzchni utwardzonej – należy przez to rozumieć powierzchnię fragmentu terenu ograniczającą lub niepozwalającą na infiltrację wód opadowych i roztopowych do gleby lub ziemi, w szczególności zajętej przez nieprzepuszczalne nawierzchnie: dojeżdź, chodników, powiązań pieszych, ścieżek, dróg rowerowych, placów, dojazdów, parkingów, schodów;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć ustalone w planie, możliwe do zrealizowania przeznaczenie terenu pod funkcje spoza zakresu przeznaczenia podstawowego, którego udział w zagospodarowaniu działki budowlanej lub powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej nie może wynosić więcej niż 40% chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, przy czym do powierzchni użytkowej nie wlicza się powierzchni garaży;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje, których udział w zagospodarowaniu działki budowlanej lub udział powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej nie może wynosić mniej

- niż 60%, przy czym do powierzchni użytkowej nie wlicza się powierzchni garaży;
- 6) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie pod funkcje, określone dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem liczbowo-literowym;
  - 7) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
  - 8) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną na terenach, w budynkach wolnostojących lub lokalach użytkowych w innych budynkach zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, przy czym działalność ta nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym jest prowadzona.

**§ 3.** 1. Obowiązującymi ustaleniami planu oznaczonymi graficznie na rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów - zgodnie z § 4 i ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) rejon lokalizacji strefy zieleni izolacyjnej;
- 6) rejon lokalizacji strefy zieleni urządzonej;
- 7) istniejące pojedyncze wartościowe drzewo;
- 8) rejon lokalizacji rzędu drzew;
- 9) wymiar w metrach;
- 10) granica strefy, w zasięgu której obowiązują zakazy, nakazy i dopuszczenia oraz odstępstwa wynikające z przepisów odrębnych.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

**§ 4.** Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:

1. Ustala się, że przeznaczenie terenów oznaczone symbolem cyfrowo-literowym składa się z:

- 1) liczby zapisanej cyframi arabskimi określającej kolejny numer terenu lub kolejny numer terenu drogi publicznej;
- 2) liter alfabetu określających nazwę przeznaczenia terenu:
  - a) UZ – usługi ochrony zdrowia,
  - b) KD-GP – droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego,
  - c) KD-Z – droga publiczna klasy zbiorczej,
  - d) KD-L – droga publiczna klasy lokalnej;

2. Dla każdego z terenów oznaczonego symbolem cyfrowo-literowym ustala się przeznaczenie określone w ustaleniach szczegółowych.

**§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1. W zakresie kompozycji funkcjonalno-przestrzennej ustala się:

- 1) zachowanie i rozwój terenu o funkcji publicznych usług ochrony zdrowia;
- 2) kształtowanie układu komunikacyjnego poprzez adaptację i przekształcenia układu dróg publicznych istniejących oraz wytworzenie nowoprojektowanej drogi publicznej.

2. W zakresie kompozycji przestrzennej:

- 1) ustala się ukształtowanie ulicy Szaserów jako głównej przestrzeni publicznej o charakterze reprezentacyjnym poprzez:
  - a) wytworzenie koncentracji funkcji o charakterze publicznym,
  - b) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy,
  - c) komponowanie zieleni;
- 2) wyznacza się przestrzenie publiczne i ogólnodostępne dla których obowiązują ustalenia § 8.

3. W zakresie kształtowania zabudowy:

- 1) nakazuje się sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 2) nakazuje się realizację zabudowy zgodnie ze wskaźnikami podanymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 3) nakazuje się stosowanie geometrii dachów zgodnie z parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenu;
- 4) nakazuje się stosowanie kolorystyki elewacji budynków zgodnie z § 17.

4. W zakresie zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się przestrzenie publiczne i ogólnodostępne na których m.in. nakazuje się stosowanie wysokiej jakości materiałów wykończeniowych i dostosowanie zagospodarowania do potrzeb osób o ograniczonej mobilności i percepcji;
- 2) ustala się:
  - a) rejony lokalizacji stref zieleni izolacyjnej,
  - b) rejony lokalizacji stref zieleni urządzonej,
  - c) istniejące pojedyncze wartościowe drzewa,
  - d) rejony lokalizacji rzędów drzew,
  - e) zasady realizacji ogrodzeń,
  - f) zasady i warunki realizacji tablic i urządzeń reklamowych;
- 3) dopuszcza się:
  - a) sytuowanie urządzeń instalacji wodnych,
  - b) sytuowanie znaków Miejskiego Systemu Informacji (MSI),
  - c) lokalizowanie stacji Warszawskiego Roweru Publicznego.

**§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i kształtowania krajobrazu kulturowego:**

1. W zakresie ochrony środowiska:

- 1) nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku dla terenu oznaczonego symbolem UZ – jak dla terenów domów opieki

społecznej, szpitali i terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży – zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na terenach dróg nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych lub przestrzennych sprzyjających ograniczeniu powstawania i rozprzestrzeniania hałasu i drgań, polegających np. na: wprowadzeniu rzędu drzew, zieleni średniej lub niskiej, wymianie nawierzchni, zmianie organizacji ruchu;
- 4) nakazuje się utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku – zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie ochrony i kształtowania zieleni:

- 1) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, którego wartości określono w ustaleniach szczegółowych;
- 2) ustala się ukształtowanie podstawowej struktury zieleni poprzez wyznaczenie w planie:
  - a) rejonów lokalizacji stref zieleni izolacyjnej stanowiących element zagospodarowania terenu, dla których:
    - określa się nieprzekraczalny udział powierzchni utwardzonej wynoszący 10%, przy czym powierzchnię tą bilansuje się w obrębie powierzchni każdej strefy zieleni izolacyjnej wyznaczonej na terenie 1.UZ,
    - nakazuje się uwzględnienie w docelowym zagospodarowaniu istniejącej zieleni, w szczególności drzew i krzewów,
    - nakazuje się zagospodarowanie strefy zielenią niską, średnią lub wysoką, tworzącą spójną, zwartą i uporządkowaną kompozycję,
    - nakazuje się stosowanie rozwiązań zwiększających zdolność retencyjną terenu, w tym: nawierzchni wodoprzepuszczalnych na ciągach, zbiorników retencyjnych, niecek bioretencyjnych, muld chłonnych, rowów infiltracyjnych itp.,
  - b) rejonów lokalizacji stref zieleni urządzonej stanowiących element zagospodarowania terenu, dla których:
    - określa się nieprzekraczalny udział powierzchni utwardzonej wynoszący 25%, przy czym powierzchnię tą bilansuje się w obrębie powierzchni każdej strefy zieleni urządzonej wyznaczonej na terenie 1.UZ,
    - nakazuje się uwzględnienie w docelowym zagospodarowaniu istniejącej zieleni, w szczególności drzew i krzewów,
    - nakazuje się zagospodarowanie strefy zielenią niską, średnią lub wysoką, tworzącą spójną i uporządkowaną kompozycję,
    - dopuszcza się stosowanie rozwiązań zwiększających zdolność retencyjną terenu, w tym: nawierzchni wodoprzepuszczalnych na ciągach, zbiorników retencyjnych, niecek bioretencyjnych, muld chłonnych, rowów infiltracyjnych itp.,
    - dopuszcza się realizację miejsc przeznaczonych dla wypoczynku,
- 3) wyznacza się na rysunku planu istniejące pojedyncze wartościowe drzewa, w stosunku do których:

- a) nakazuje się ich uwzględnienie w docelowym zagospodarowaniu terenu,
  - b) zakazuje się utwardzania nawierzchni w bezpośrednim otoczeniu drzew tj. w odległości mniejszej niż 1,5 m od pnia, w sposób mogący prowadzić do pogorszenia ich stanu biologicznego,
  - c) zakazuje się w zasięgu odpowiadającym średnicy korony drzewa wykonywania prac ziemnych mogących prowadzić do znacznego uszkodzenia bryły korzeniowej;
- 4) wyznacza się na rysunku planu rejony lokalizacji rzędu drzew, dla których:
- a) nakazuje się nasadzenie, zachowanie lub uzupełnienie istniejących drzew z dopuszczeniem ich wymiany i przesadzeń,
  - b) nakazuje się nasadzenie drzew gatunków dostosowanych do lokalnych warunków siedliskowych,
  - c) nakazuje się kształtowanie rzędu drzew jako kompozycji liniowej z zastosowaniem drzew o zbliżonym pokroju i zachowaniem odległości pomiędzy nimi nie większej niż 10 m,
  - d) dopuszcza się lokalizowanie drzew w większych odstępach w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu, takim jak np. przystanek komunikacji miejskiej lub zjazd,
  - e) nakazuje się sadzenie drzew w gruncie w sposób zapewniający ich naturalną wegetację,
  - f) w przypadku kolizji z istniejącą infrastrukturą techniczną dopuszcza się sadzenie drzew w inny sposób niż na gruncie, umożliwiającą ich wieloletnią wegetację;
- 5) dopuszcza się realizację zieleni na dachach i elewacjach budynków i budowliach.
3. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się stosowanie elementów wodnych służących kształtowaniu walorów estetycznych, powiązań przyrodniczych lub zwiększających zdolność retencyjną terenu.

**§ 7.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Na obszarze planu nie występują obiekty i obszary: wpisane do rejestru zabytków, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną w planie oraz dobra kultury współczesnej.

**§ 8.** Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Ustala się, że przestrzeniami publicznymi na obszarze objętym planem są tereny:

- 1) 1.KD-GP – droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) 2.KD-Z – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 3) 3.KD-L, 4.KD-L – drogi publiczne klasy lokalnej;
- 4) 1.UZ – usługi ochrony zdrowia.

2. W przestrzeniach publicznych o których mowa w ust. 1 nakazuje się:

- 1) stosowanie spójnych rozwiązań przestrzennych, technicznych i wzorniczych, poprzez m.in.:
  - a) kształtowanie przestrzeni w sposób podkreślający: układ zieleni, przebiegi głównych kierunków ruchu pieszego, rozmieszczenie i formę obiektów małej architektury,
  - b) sytuowanie obiektów małej architektury dla których:
    - ustala się maksymalną wysokość: 5 m,

- nakazuje się stosowanie materiałów obiektów o spójnej formie estetycznej i stonowanej kolorystyce,
  - nakazuje się stosowanie materiałów o długotrwałej odporności na procesy starzenia, w szczególności metalu i drewna,
  - na malowanych, widocznych częściach obiektów nakazuje się stosowanie kolorów achromatycznych o stopniu szernienia nie mniejszym niż 50%, przy czym dopuszcza się akcentowanie kolorami chromatycznymi,
- c) zagospodarowanie nieutwardzonych części nawierzchni przestrzeni zielenią niską, średnią lub wysoką, tworzącą spójną i uporządkowaną kompozycję;
- 2) realizację nawierzchni przeznaczoną do ruchu pieszego o nawierzchni równej, antypoślizgowej, twardej i stabilnej, z zastosowaniem materiałów o wysokim standardzie jakościowym;
- 3) realizację nawierzchni dróg dla rowerów w technologii gładkiej bezspoinowej;
- 4) dostosowanie zagospodarowania, zwłaszcza urządzeń dla ruchu pieszego do potrzeb osób o ograniczonej mobilności i percepcji, w szczególności: chodników, pochylni, schodów, przejść przez jezdnie poprzez:
- a) obniżenie do poziomu jezdni krawężnika w miejscach przejść dla pieszych i w miejscach postojowych wskazanych dla osób o ograniczonej mobilności i percepcji – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) zastosowanie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni, w rejonach przejść dla pieszych;
- 5) kształtowanie zieleni zgodnie z rysunkiem planu i § 6.

**§ 9. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1. Dla poszczególnych terenów ustala się, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi:
- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej;
  - 2) linie zabudowy;
  - 3) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej;
  - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
  - 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
  - 6) maksymalną wysokość zabudowy;
  - 7) geometrię dachu;
  - 8) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
  - 9) minimalną liczbę miejsc do parkowania.
2. W ustaleniach szczegółowych dla terenu 1.UZ nakazuje się lokalizowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym:
- 1) nowe budynki oraz budynki rozbudowywane i nadbudowywane należy lokalizować zgodnie z

wyznaczonymi na rysunku liniami zabudowy, a także zgodnie z pozostałymi zasadami kształtowania zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w ustaleniach szczegółowych;

- 2) linie zabudowy nie odnoszą się do:
  - a) podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu, w tym parkingów podziemnych,
  - b) obiektów małej architektury;
- 3) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

3. W przypadku lokalizacji zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy:

- 1) dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy o nie więcej niż 2,0 m:
  - a) elementów nadwieszonych w szczególności: balkonów, wykuszy, gzymsów, oraz elementów termomodernizacji istniejących budynków,
  - b) markiz, oświetlenia zewnętrznego, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, w tym szyldów,
    - przy czym zasięg tych wysunięć nie może wykraczać poza linie rozgraniczające danego terenu;
- 2) dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy:
  - a) wejść i wjazdów do budynków lub parkingów podziemnych w szczególności: zewnętrznych schodów, pochylni, ramp, wiatrołapów,
  - b) znajdujących się w przyziemiu budynku zewnętrznych schodów i tarasów,
  - c) elementów nadwieszonych w szczególności: występow dachowych, okapów, daszków,
    - przy czym zasięg tych wysunięć nie może wykraczać poza linie rozgraniczające danego terenu;

4. W przypadku istniejącej zabudowy niezgodnej z:

- 1) wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy – dopuszcza się jej zachowanie z prawem do przebudowy, przy czym zakazuje się jej odbudowy, rozbudowy i nadbudowy poza wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy;
- 2) określonymi w ustaleniach szczegółowych zasadami kształtowania zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu – dopuszcza się jej zachowanie z prawem do przebudowy i odbudowy;
- 3) określonym w ustaleniach szczegółowych przeznaczeniem terenu – dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania na zgodny z ustalonym w planie przeznaczeniem wraz z możliwością odbudowy, rozbudowy i nadbudowy zgodnie z określonymi w ustaleniach szczegółowych zasadami kształtowania zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu.

**§ 10.** Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

1. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 4 m;
- 3) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 75° do 105°.

2. Dopuszcza się uzyskiwanie w wyniku scalania i podziału nieruchomości działek o powierzchni mniejszej niż ustalona w ust. 1 pkt 1 wyłącznie pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

**§ 11.** Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się:

- 1) lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii;
- 2) składowania, przetwarzania, utylizowania odpadów lub ich magazynowania z wyłączeniem wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę.

2. W zakresie ograniczeń związanych z funkcjonowaniem infrastruktury kolejowej:

- 1) dla terenów sąsiadujących z obszarem kolejowym, obowiązują przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego;
- 2) ustala się strefę, zgodnie z rysunkiem planu, w zasięgu której obowiązują zakazy, nakazy i dopuszczenia oraz odstępstwa wynikające z przepisów odrębnych.

3. Wskazuje się, że cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych Doliny Środkowej Wisły (GZWP nr 222).

4. Ustala się wymóg zapewnienia odpowiednich warunków ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 12.** Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. W zakresie układu drogowo-ulicznego:

- 1) ustala się, że układ dróg publicznych w obszarze objętym planem stanowią wymienione poniżej tereny dróg:
  - a) 1.KD-GP – klasy głównej ruchu przyspieszonego – ul. Wiatraczna,
  - b) 2.KD-Z - klasy zbiorczej – ul. Szaserów,
  - c) 3.KD-L - klasy lokalnej – projektowana,
  - d) 4.KD-L – klasy lokalnej – ul. Garwolińska;
- 2) ustala się, że drogi 1.KD-GP, 2.KD-Z są elementami podstawowego układu drogowo-ulicznego miasta;
- 3) ustala się, że powiązania obszaru planu z układem zewnętrznym zapewniają drogi: 1.KD-GP, 2.KD-Z, 3.KD-L;
- 4) ustala się powiązania dróg publicznych na obszarze objętym planem – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

2. W zakresie komunikacji rowerowej:

- 1) ustala się prowadzenie ruchu rowerowego w terenach dróg: 1.KD-GP, 2.KD-Z – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 2) dopuszcza się możliwość prowadzenia ruchu rowerowego w terenach dróg: 3.KD-L, 4.KD-L – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie stacji Warszawskiego Roweru Publicznego i parkingów rowerowych w obszarze objętym planem.

3. W zakresie komunikacji pieszej:

- 1) ustala się prowadzenie ruchu pieszego w terenach dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się prowadzenie innych powiązań pieszych na terenie 1.UZ.

4. W zakresie transportu zbiorowego:

- 1) wskazuje się obsługę obszaru objętego planem komunikacją autobusową przebiegającą w terenach dróg: 1.KD-GP, 2.KD-Z, 3.KD-L;
- 2) dopuszcza się prowadzenie komunikacji autobusowej w terenie drogi 4.KD-L.

5. W zakresie parkowania:

- 1) ustala się realizację miejsc do parkowania dla samochodów dla obiektów nowo realizowanych oraz istniejących odbudowywanych, rozbudowywanych i nadbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania w obrębie działek budowlanych, na których się te obiekty znajdują;
- 2) ustalone wskaźniki miejsc do parkowania nie dotyczą istniejących obiektów;
- 3) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania, poprzez określenie wskaźników miejsc do parkowania – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) ustala się realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie przewidzianej w przepisach odrębnych.

6. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych na terenie 1.UZ, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 13.** Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Zasady ogólne:

- 1) ustala się lokalizowanie infrastruktury technicznej w terenach dróg publicznych w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanymi oraz istniejącymi urządzeniami drogowymi oraz zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej poza terenami dróg publicznych, w terenie przeznaczonym do realizacji celu publicznego oznaczonym w planie symbolem 1.UZ;
- 3) dopuszcza się realizację, w tym pod jezdniami, niezależnych podziemnych obiektów budowlanych w formie tuneli wieloprzewodowych, służących umieszczeniu obiektów liniowych infrastruktury technicznej, zgodnie z zapisami pkt. 1 i 2;
- 4) ustala się minimalne parametry dla sieci rozdzielczych na obszarze objętym planem: wodociągowej – DN 80, kanalizacji grawitacyjnej – DN 200, kanalizacji tłocznej – DN 50, ciepłowniczej – DN 20, gazowej – DN 32, elektroenergetycznej – 0,23 kV;

- 5) zakazuje się budowy naziemnych oraz nadziemnych przewodów infrastruktury technicznej;
- 6) dopuszcza się zmianę lokalizacji sieci infrastruktury technicznej w przypadku, gdy nastąpi kolizja z zagospodarowaniem terenu przewidzianym do realizacji w planie.
  2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
    - 1) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
    - 2) dopuszcza się wykonywanie ujęć wód podziemnych dla celów ogólnodostępnych punktów czerpalnych lub obiektów służby zdrowia.
  3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych: nakazuje się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji ogólnospławnej lub sanitarnej.
  4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
    - 1) ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania;
    - 2) dopuszcza się, w przypadku braku możliwości realizacji ustaleń pkt 1, przy zastosowaniu urządzeń opóźniających ich odpływ do odbiornika odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej;
    - 3) dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w dotychczasowy sposób, zgodny z przepisami odrębnymi.
  5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
    - 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej;
    - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło zgodnie z przepisami odrębnymi z:
      - a) pomp ciepła,
      - b) urządzeń kogeneracyjnych,
      - c) odnawialnych źródeł energii wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego lub geotermalną o mocy nieprzekraczającej 100kW,
      - d) ogrzewania elektrycznego,
      - e) indywidualnych źródeł z zastosowaniem paliw konwencjonalnych;
  6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
    - 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia;
    - 2) dopuszcza się zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci gazowej;
    - 3) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło lub urządzeniach kogeneracyjnych.
  7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
    - 1) ustala się zasilanie w energię elektryczną obiektów budowlanych z:
      - a) sieci elektroenergetycznej średniego lub niskiego napięcia,
      - b) urządzeń kogeneracji,
      - c) odnawialnych źródeł energii wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego lub geotermalną o mocy nieprzekraczającej 100 kV;
    - 2) nakazuje się budowę nowych stacji transformatorowych jako wewnętrznych lub podziemnych.
  8. W zakresie telekomunikacji:
    - 1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną:
      - a) z sieci kablowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych przewodów,
      - b) z sieci bezprzewodowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych nadawczo-

odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych telefonii komórkowej;

- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej i realizację nowej infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie usuwania odpadów stałych obowiązują przepisy odrębne, w tym dotyczące zasad segregacji.

**§ 14.** Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

1. Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w planie, dopuszcza się użytkowanie terenów wyłącznie w sposób dotychczasowy.

2. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem:

- 1) kiosków ulicznych dla których:

a) dopuszcza się ich lokalizację wyłącznie na terenie drogi publicznej 2.KD-Z – ul. Szaserów,

b) ustala się:

- maksymalną wysokość: 3,5 m,
- maksymalną powierzchnię: 15 m<sup>2</sup>,
- dach płaski lub jednospadowy,
- minimalną powierzchnię przeszklenia elewacji: 70% powierzchni dla elewacji przedniej i 40% dla każdej z pozostałych elewacji,
- kolorystykę elementów konstrukcyjnych i elewacyjnych w odcieniach szarości, o stopniu szczernienia nie mniejszym niż 50%,

c) dopuszcza się sytuowanie kiosków ulicznych wyłącznie w rejonie przystanków komunikacji publicznej, w promieniu nie większym niż 30 m od przystanku, licząc od końca zatoki autobusowej, przy czym w rejonie jednego przystanku komunikacji publicznej lub zespołu przystanków obsługujących ten sam kierunek ruchu pojazdów, możliwa jest lokalizacja wyłącznie jednego kiosku.

**§ 15.** Wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu – nie ustala się.

**§ 16.** Ustalenia dotyczące granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

1. Ustala się, że terenami rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym na obszarze objętym planem są tereny:

- 1) 1.UZ – pod realizację publicznych usług ochrony zdrowia;
- 2) 1.KD-GP – pod realizację drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 3) 2.KD-Z – pod realizację drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 4) 3.KD-L i 4.KD-L – pod realizację dróg publicznych klasy lokalnej.

2. Dopuszcza się na całym obszarze objętym planem lokalizowanie inwestycji celu publicznego zgodnie z przeznaczeniem oraz zasadami zagospodarowania poszczególnych terenów, określonych w ustaleniach niniejszego planu.

**§ 17.** Ustalenia dotyczące kolorystyki obiektów budowlanych:

1. Na powierzchniach tynkowanych i wykonywanych z betonu barwionego obowiązuje nakaz stosowania kolorów jasnych i niskochromatycznych posiadających nie więcej niż 20% domieszki czerni i nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni o wyższej chromatyczności, spoza wyznaczonych przedziałów, wyłącznie na fragmentach ścian budynków nieprzekraczających 10% powierzchni danej elewacji.

2. Ustalenia o których mowa w ust. 1 nie dotyczą materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności: aluminium, miedzi, stali, nie barwionego szkła, ceramiki, drewna, betonu.

3. Ustalenia o których mowa w ust. 1 i 2 nie dotyczą budowli.

**§ 18.** Ustalenia dotyczące realizacji ogrodzeń:

1. Dopuszcza się realizowanie ogrodzeń wyłącznie na terenie 1.UZ.

2. Dla ogrodzeń:

1) ustala się:

a) kształtowanie ogrodzenia jako ażurowego, o powierzchni prześwitów stanowiących nie mniej niż 70% powierzchni każdego odcinka ogrodzenia,

b) realizowanie przepustów w poziomie terenu, umożliwiających migrację małych zwierząt;

2) zakazuje się realizacji ogrodzeń:

a) pełnych,

b) wykonanych z:

- betonowych elementów prefabrykowanych,
- blach fałdowych, w tym falistych i trapezowych,
- poliwęglanu.

**§ 19.** Ustalenia dotyczące zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych z jakich mogą być wykonane:

1. Zakazuje się lokalizowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem:

1) wolnostojących urządzeń reklamowych w formie słupów ogłoszeniowo-reklamowych;

2) tablic reklamowych na wiatach przystankowych komunikacji publicznej i na kioskach ulicznych;

3) szyldów na budynkach;

4) szyldów na ogrodzeniach;

5) tablic reklamowych umieszczanych na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy;

6) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, które służą do upowszechniania wyłącznie informacji trwale upamiętniającej osoby, instytucji lub wydarzenia.

2. Dla wolnostojących urządzeń reklamowych w formie słupów ogłoszeniowo-reklamowych, o których mowa w ust. 1 pkt 1:

- 1) dopuszcza się wyłącznie kształt walca o średnicy do 1,4 m i wysokości do 4,82 m (nie licząc elementów fotowoltaicznych służących zasilaniu słupa, przewyższających jego zwieńczenie o maksymalnie 0,40 m );
- 2) dopuszcza się sytuowanie wyłącznie na terenach:
  - a) 1.KD-GP – w maksymalnej liczbie czterech,
  - b) 2.KD-Z – w maksymalnej liczbie czterech;
- 3) nakazuje się zachowanie minimalnej odległości:
  - a) 30 m od innych słupów ogłoszeniowo-reklamowych,
  - b) od wiat przystankowych transportu publicznego: 10 m,
  - c) od pomników: 50 m,
  - d) od innych obiektów budowlanych, służących upamiętnieniu wydarzeń historycznych lub osób: 30 m;
- 4) zakazuje się:
  - a) lokalizowania w pasie dzielącym jezdnie,
  - b) lokalizowania w sposób utrudniający realizację lub uzupełnienie rzędów drzew;

3. Dla tablic reklamowych na wiatkach przystankowych komunikacji publicznej i na kioskach ulicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 2:

- 1) dopuszcza się na wiatkach przystankowych komunikacji publicznej umieszczanie dwóch tablic reklamowych o wielkości powierzchni ekspozycyjnej z każdej strony tablicy maksymalnie 2,16 m<sup>2</sup>;
- 2) nakazuje się aby tablice reklamowe były zintegrowane z wiatką przystankową;
- 3) dopuszcza się na wiatkach przystankowych komunikacji publicznej stosowanie wyświetlaczy, to jest takich tablic, które eksponują na ekranie zmienne, ale zmieniające się bez przerw i nie częściej niż co 10 sekund nieruchome obrazy, przy czym:
  - a) nakazuje się stosowanie urządzeń dostosowujących automatycznie jasność obrazu do jasności otoczenia,
  - b) nakazuje się, aby w czasie pełnego nasłonecznienia maksymalna jasność ekranu nie przekraczała 2500 cd/m<sup>2</sup>, zaś po zmroku 350 cd/m<sup>2</sup>;
- 4) dopuszcza się na kioskach ulicznych umieszczanie maksymalnie 2 tablic z wewnętrznym źródłem światła, o powierzchni ekspozycyjnej maksymalnie 2,16 m<sup>2</sup> i łącznej powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni ścian obiektu;
- 5) zakazuje się umieszczania tablic reklamowych na dachu wiaty przystankowej komunikacji publicznej i kiosku ulicznego;
- 6) zakazuje się, aby tablica reklamowa umieszczana w obrębie ściany atyki kiosku ulicznego wystawała ponad tą atykę.

4. Dla szyldów na budynkach, o których mowa w ust. 1 pkt 3:

- 1) nakazuje się ich umieszczanie, z zastrzeżeniem pkt 2, 3 i 4, w strefie parteru budynku w polu szyldowym rozumianym jako położona nad witryną strefa, której dolną granicę stanowi linia wyznaczona przez górną krawędź witryny, boczne granice stanowią linie wyznaczone przez

maksymalny zasięg witryny po obu stronach wraz z ewentualnymi opaskami, a górną granicę stanowi linia wyznaczona przez element architektoniczny oddzielający wizualnie kolejną kondygnację lub linia wyznaczona przez dolną krawędź najniższej położonego na elewacji elementu kolejnej kondygnacji (otworu okiennego lub drzwiowego, płyty balkonowej, dekoracji architektonicznej, z wyłączeniem wsporników balkonów i wykuszów) lub górna krawędź elewacji i na fragmencie elewacji pomiędzy polami szyldowymi, przy czym:

- a) na jednym budynku, w obrębie pól szyldowych o jednolitej wysokości i usytuowanych na tej samej wysokości, nakazuje się sytuowanie szyldów o jednolitej wysokości i na tej samej wysokości,
  - b) szyldy umieszczone na fragmencie elewacji pomiędzy polami szyldowymi muszą stanowić integralną część szyldu usytuowanego w polu szyldowym, przy czym jeżeli odległość między polami szyldowymi przekracza 2 m, to szyldy te muszą posiadać formę ażurową,
  - c) szyldy muszą być umieszczone, w taki sposób, aby ich płaszczyzna ekspozycyjna zorientowana była równolegle do płaszczyzny ściany budynku, za wyjątkiem szyldów semaforowych,
  - d) dopuszcza się sytuowanie maksymalnie jednego szyldu semaforowego, to jest szyldu o głębokości powyżej 0,25 m i szerokości nie większej niż 0,25 m, na każdy lokal posiadający witrynę, przy czym powierzchnia szyldu nie może przekraczać 0,5 m<sup>2</sup> chyba że jest on kwadratem o długości boku nie większej niż 0,90 m i odpowiadającej wysokości szyldu tego samego podmiotu, umieszczonego w polu szyldowym, żaden element szyldu semaforowego nie może być oddalony od elewacji o więcej niż 1 m;
- 2) w obrysie witryn, nad którymi nie istnieje pole szyldowe nakazuje się umieszczanie szyldów, których wysokość nie przekracza 0,90 m, a powierzchnia ekspozycyjna nie przekracza 20% powierzchni prześwitu witryny;
  - 3) dopuszcza się umieszczanie na budynkach szyldów ażurowych, składających się z pozbawionych tła elementów, takich jak napis, symbol lub kompozycja graficzna, nie mających cech siatki ani tkaniny i nie będących płaszczyzną perforowaną, a których powierzchnia, mierzona w rzucie pionowym, nie przekracza 60% powierzchni prostokąta opisanego na najbardziej oddalonych punktach tych elementów, przy czym:
    - a) dopuszcza się umieszczanie takich szyldów wyłącznie na terenie 1.UZ,
    - b) dopuszcza się umieszczanie na dachach budynku, przy czym ich wysokość nie może przekraczać 1/10 wysokości ściany, a dla budynków niższych niż 9 m wysokość nie może przekraczać 0,9 m,
    - c) zakazuje się umieszczania w sposób przesłaniający detale architektoniczne oraz inne charakterystyczne elementy ściany;
5. Dla szyldów na ogrodzeniach, o których mowa w ust. 1 pkt 4:
- 1) dopuszcza się umieszczanie szyldów wyłącznie w strefie wejść i wjazdów na działkę budowlaną, przy czym szerokość strefy wynosi po 2,5 m w każdą stronę od wejścia i wjazdu;
  - 2) zakazuje się umieszczania szyldów wystających ponad ogrodzenie.

6. Dla tablic reklamowych, o których mowa w ust. 1 pkt 5 tj. umieszczanych na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, dopuszcza się takie tablice reklamowe, przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) nakazuje się, aby powierzchnia reklamy nie przekraczała 30% powierzchni przestanianej ściany;
- 2) nakazuje się aby na ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy:
  - a) tablica reklamowa nie wystawała poza obrys ogrodzenia lub wyposażenia,
  - b) przedmiotem reklamy była promocja realizowanej na tym placu budowy inwestycji.

**§ 20.** Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych:

1. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych w ustaleniach szczegółowych.

2. Istniejące działki budowlane oraz działki budowlane powstałe po wydzieleniu z nich części pod drogę, nie spełniające ustaleń szczegółowych dotyczących norm powierzchniowych, zachowuje się i dopuszcza pod zainwestowanie przy zachowaniu pozostałych ustaleń szczegółowych.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 21.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.UZ:

1. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: usługi ochrony zdrowia;
- 2) dopuszczalne: usługi służące obsłudze funkcji podstawowej, w szczególności:
  - a) gastronomia i handel detaliczny, przy czym w przypadku realizacji przeznaczenia dopuszczalnego:
    - nakazuje się realizację usług jako lokale użytkowe w budynkach z zakresu przeznaczenia podstawowego,
    - powierzchnia usług nie może być większa niż 10% powierzchni użytkowej budynków,
    - zakazuje się lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m<sup>2</sup>,
  - b) hotele dla pracowników, pacjentów i ich rodzin, usługi pomocy społecznej, przy czym w przypadku realizacji przeznaczenia dopuszczalnego:
    - dopuszcza się realizację usług jako lokale użytkowe w budynkach z zakresu przeznaczenia podstawowego,
    - dopuszcza się realizację usług jako budynki wolnostojące,
    - powierzchnia usług nie może być większa niż 10% powierzchni użytkowej wszystkich budynków lokalizowanych na działce budowlanej,

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu wraz z zasadami ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych: 2 000 m<sup>2</sup>;
- 2) ustala się zgodnie z rysunkiem planu nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) ustala się intensywność zabudowy;

- a) minimalną: 0,5,
- b) maksymalną: 2,5, w tym nie więcej niż 1,5 dla zabudowy nadziemnej;
- 4) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 35%;
- 5) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy: 40%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 20 m;
- 7) nakazuje się realizowanie dla nowej zabudowy dachów płaskich;
- 8) ustala się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego w liniach ograniczających terenu 1.UZ – zgodnie z § 16 ust. 1 pkt 1;
- 9) ustala się zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych – zgodnie z § 8;
- 10) nakazuje się sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy i § 9;
- 11) nakazuje się zachowanie istniejących, pojedynczych wartościowych drzew oznaczonych na rysunku planu – zgodnie z § 6;
- 12) w rejonach oznaczonych na rysunku planu nakazuje się zagospodarowanie terenu - realizowane zgodnie z § 6:
  - a) strefami zieleni izolacyjnej,
  - b) strefami zieleni urządzonej;
- 13) ustala się kolorystykę obiektów budowlanych;
- 14) ustala się zasady realizacji ogrodzeń – zgodnie z § 18;
- 15) ustala się zasady i warunki realizowania tablic i urządzeń reklamowych – zgodnie z § 19;
- 16) dopuszcza się zachowanie istniejącej infrastruktury kolejowej;
- 17) dopuszcza się sytuowanie wolnostojących obiektów garażowych i gospodarczych.
  - 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z § 6.
  - 4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z § 10.
  - 5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – zgodnie z § 11 oraz wskazuje się na rysunku planu rejon lokalizacji lądowiska dla helikopterów, dla którego dopuszcza się przebudowę, remont lub rozbudowę zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - 6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
    - 1) ustala się obsługę terenu od: 2.KD-Z lub 3.KD-L lub 4.KD-L lub 1.KD-GP poprzez jezdnię serwisową wschodnią;
    - 2) w zakresie parkowania ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
      - a) dla samochodów osobowych:
        - nie mniej niż 20 miejsc do parkowania na 100 łóżek dla usług ochrony zdrowia,
        - nie mniej niż 2 miejsc do parkowania na 10 łóżek dla obiektów zamieszkania zbiorowego,
        - nie mniej niż 15 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pozostałych usług,
      - b) dla rowerów: nie mniej niż 10 stanowisk na 100 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych;
  - 7. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

8. Zasady tymczasowego zagospodarowania terenu – zgodnie z § 14.

9. Nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu.

10. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.UZ w zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują ustalenia Rozdziału 1.

**§ 22.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KD-GP – ulica Wiatraczna:

1. Ustala się przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi: nie mniej niż 56,0 m i zgodnie z rysunkiem planu;

2) ustala się powiązania drogi poprzez skrzyżowania z:

a) drogą 2.KD-Z jako skrzyżowanie jednopoziomowe, przy czym dopuszcza się realizację powiązania jako skrzyżowanie wielopoziomowe z bezkolizyjnym prowadzeniem głównych relacji ruchu,

b) ulicą J. Dwernickiego, drogą znajdującą się poza obszarem objętym planem;

3) ustala się realizację jezdni serwisowych po zachodniej i wschodniej stronie jezdni głównych, w granicach pasa drogowego terenu 1.KD-GP;

4) ustala się powiązania jezdni serwisowej zachodniej z ulicą W. Chrzanowskiego, drogą znajdującą się poza obszarem objętym planem, poprzez skrzyżowanie;

5) ustala się powiązania jezdni serwisowej wschodniej z drogą 3.KD-L według ustaleń dla tego terenu;

6) ustala się prowadzenie ruchu rowerowego w formie dróg dla rowerów;

7) dopuszcza się powiązania jezdni serwisowych pod jezdniami głównymi drogi 1.KD-GP;

8) dopuszcza się prowadzenie jezdni głównych drogi 1.KD-GP ponad poziomem terenu;

9) dopuszcza się prowadzenie trasy tramwajowej.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu niezwiązane z urządzeniami drogowymi oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) ustala się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego w terenie drogi 1.KD-GP – zgodnie z § 16 ust. 1 pkt 2;

2) ustala się zasady kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z § 8;

3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%;

4) nakazuje się uzupełnienie i nasadzenie rzędów drzew w rejonach oznaczonych na rysunku planu i zgodnie z § 6;

5) zakazuje się realizacji ogrodzeń;

6) ustala się zasady i warunki realizacji tablic i urządzeń reklamowych – zgodnie z § 19;

7) dopuszcza się zachowanie istniejącej infrastruktury kolejowej.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z § 6.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z § 10.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – zgodnie z § 11.

7. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

8. Zasady tymczasowego zagospodarowania terenów – zgodnie z § 14.

9. Nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu.

10. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.KD-GP w zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują ustalenia Rozdziału 1.

**§ 23.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.KD-Z – ulica Szaserów:

1. Ustala się przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy zbiorczej.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi: nie mniej niż 31,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

2) ustala się powiązania z:

a) drogą 4.KD-L poprzez skrzyżowanie,

b) drogą 1.KD-GP według ustaleń dla tego terenu;

3) ustala się prowadzenie ruchu rowerowego w formie dróg dla rowerów.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu niezwiązane z urządzeniami drogowymi oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) ustala się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego w terenie drogi 2.KD-Z – zgodnie z § 16 ust. 1 pkt 3;

2) ustala się zasady kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z § 8;

3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 15%;

4) nakazuje się zachowanie istniejących pojedynczych wartościowych drzew oznaczonych na rysunku planu – zgodnie z § 6;

5) nakazuje się uzupełnienie i nasadzenie rzędów drzew w rejonach oznaczonych na rysunku planu i zgodnie z § 6;

6) zakazuje się realizacji ogrodzeń;

7) dopuszcza się sytuowanie kiosków ulicznych – zgodnie z § 14 ust. 2 pkt 1;

8) ustala się zasady i warunki realizacji tablic i urządzeń reklamowych – zgodnie z § 19.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z § 6.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z § 10.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – zgodnie z § 11.

7. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.

8. Zasady tymczasowego zagospodarowania terenów – zgodnie z § 14.

9. Nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu.

10. Dla terenu oznaczonego symbolem 2.KD-Z w zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują ustalenia Rozdziału 1.

**§ 24.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.KD-L – projektowana:

1. Ustala się przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy lokalnej.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi: nie mniej niż 12,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się powiązania z:
  - a) drogą 4.KD-L poprzez skrzyżowanie,
  - b) jezdnią serwisową wschodnią zlokalizowaną w granicach pasa drogowego terenu 1.KD-GP lub kontynuację drogi w kierunku zachodnim pod drogą 1.KD-GP;
- 3) dopuszcza się możliwość prowadzenia ruchu rowerowego w formie: drogi dla rowerów, pasa ruchu dla rowerów lub wspólnego prowadzenia ruchu rowerowego z samochodowym.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu niezwiązane z urządzeniami drogowymi oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) ustala się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego w terenie drogi 3.KD-L – zgodnie z § 16 ust. 1 pkt 4;
- 2) ustala się zasady kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z § 8;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 4) nakazuje się nasadzenie rzędu w drzew w rejonach oznaczonych na rysunku planu i zgodnie z § 6;
- 5) zakazuje się realizacji ogrodzeń;
- 6) ustala się zasady i warunki realizacji tablic i urządzeń reklamowych – zgodnie z § 19.
  4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z § 6.
  5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z § 10.
  6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – zgodnie z § 11.
  7. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.
  8. Zasady tymczasowego zagospodarowania terenów – zgodnie z § 14.
  9. Nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu.

10. Dla terenu oznaczonego symbolem 3.KD-L w zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują ustalenia Rozdziału 1.

**§ 25.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4.KD-L – ulica Garwolińska:

1. Ustala się przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy lokalnej.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zachodnią granicę pasa drogowego wyznaczonego linią rozgraniczającą – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się powiązania z:
  - a) drogą 2.KD-Z według ustaleń dla tego terenu,

- b) drogą 3.KD-L według ustaleń dla tego terenu;
- 3) dopuszcza się możliwość prowadzenia ruchu rowerowego w formie: drogi dla rowerów, pasa ruchu dla rowerów lub wspólnego prowadzenia ruchu rowerowego z samochodowym.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu niezwiązane z urządzeniami drogowymi oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- 1) ustala się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego w terenie drogi 4.KD-L – zgodnie z § 16 ust. 1 pkt 4;
  - 2) ustala się zasady kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z § 8;
  - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 15%;
  - 4) nakazuje się uzupełnienie lub nasadzenie rzędu drzew w rejonie oznaczonym na rysunku planu i zgodnie z § 6;
  - 5) zakazuje się realizacji ogrodzeń;
  - 6) ustala się zasady i warunki realizacji tablic i urządzeń reklamowych – zgodnie z § 19.
    4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – zgodnie z § 6.
    5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z § 10.
    6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – zgodnie z § 11.
    7. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13.
    8. Zasady tymczasowego zagospodarowania terenów – zgodnie z § 14.
    9. Nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu.
    10. Dla terenu oznaczonego symbolem 4.KD-L w zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują ustalenia Rozdziału 1.

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy końcowe**

**§ 26.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi m. st. Warszawy.

**§ 27.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu m. st. Warszawy.

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

**Przewodnicząca**  
**Rady m.st. Warszawy**

Załącznik nr 3  
do uchwały nr ....  
Rady Miasta Stołecznego Warszawy  
z ..... r.

**Sposób realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Podskarbińskiej – część II, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych m.st. Warszawy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

I. Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Inwestycje służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym – zadania własne Miasta Stołecznego Warszawy.
2. Inwestycjami służącymi zaspokojeniu potrzeb zbiorowych mieszkańców, zapisanymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, będą inwestycje związane z realizacją sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej.
3. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci.
4. Inwestycje realizowane będą na podstawie przepisów odrębnych.

II. Finansowanie inwestycji, należących do zadań własnych Miasta Stołecznego Warszawy, odbywać się będzie zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305 z późn. zm.), w oparciu o:

1. wydatki inwestycyjne z budżetu miasta, zgodnie z uchwałami budżetowymi;
2. współfinansowanie środkami zewnętrznymi poprzez budżet miasta, w ramach między innymi:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów, pożyczek bankowych,
  - e) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
  - f) innych środków zewnętrznych;
3. wydatki majątkowe miasta określone odrębnymi uchwałami rady miasta.

Koszty przewidziane na realizację zadań, powinny być przewidziane w Wieloletniej Prognozie Finansowej m.st. Warszawy, a także w nowych uchwałach budżetowych Rady m.st. Warszawy.

III. Finansowanie inwestycji, należących do zadań własnych Miasta Stołecznego Warszawy, wynikających z planu, przebiegać będzie w oparciu o określenie terminu przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalonych według celowości oraz oszczędności, z zachowaniem zasady

uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów oraz w sposób umożliwiający terminową realizację zadań.

**Przewodnicząca**  
**Rady m.st. Warszawy**