

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY**  
**z dnia .....**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**obszaru Falenica Wschód – część II – część A1**

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 i 1834) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.<sup>1</sup>) w związku z uchwałą Nr LVI/1671/2009 Rady m. st. Warszawy z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Falenica Wschód – część II oraz uchwałą Nr XXXVIII/1185/2020 Rady m.st. Warszawy z dnia 15 października 2020 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Falenica Wschód – część II, **Rada Miasta Stołecznego Warszawy** stwierdzając, iż niniejszy plan jest zgodny z ustaleniami 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. (z późn. zm.<sup>2</sup>), **uchwała, co następuje:**

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Falenica Wschód – część II – część A1, zwany dalej „planem”, którego granice wyznaczają:

- 1) od północy: północna granica dz. ewid. nr 101/2 z obrębem 3-12-60 od przecięcia z linią stanowiącą połączenie przecięcia osi ul. Sarny z osią ul. Drozdowej z północno-zachodnim narożnikiem dz. ewid. nr 84/1 z obrębem 3-12-61, linia łącząca północno-wschodni narożnik dz. ewid. nr 101/2 z obrębem 3-12-60 z północno-zachodnim narożnikiem dz. ewid. nr 155/1 z obrębem 3-12-61, północna granica dz. ewid. nr 155/1 i 155/3 z obrębem 3-12-61 do linii stanowiącej przedłużenie wschodniej granicy dz. ewid. nr 6 z obrębem 3-12-68;
- 2) od wschodu: linia stanowiąca przedłużenie wschodniej granicy dz. ewid. nr 6 z obrębem 3-12-68 do północnej granicy dz. ewid. nr 155/3 z obrębem 3-12-61, wschodnia granica dz. ewid. nr 6 z obrębem 3-12-68, północna i wschodnia granica dz. ewid. nr 7/1 z obrębem 3-12-68, północna, wschodnia i południowa granica dz. ewid. nr 7/2 z obrębem 3-12-68 do północno-wschodniego narożnika dz. ewid. nr 7/10 z obrębem 3-12-68, wschodnia granica dz. ewid. nr 7/10 i 7/15 z obrębem 3-12-68 i jej przedłużenie do osi ul. Lokalnej;
- 3) od południa: oś ul. Lokalnej w kierunku zachodnim do linii stanowiącej przedłużenie zachodniej granicy dz. ewid. nr 79 z obrębem 3-12-67;
- 4) od zachodu: linia stanowiąca przedłużenie zachodniej granicy dz. ewid. nr 79 z obrębem 3-12-67 od osi ul. Lokalnej, zachodnia granica dz. ewid. nr 79 z obrębem 3-12-67, południowa granica dz. ewid. nr 68 z obrębem 3-12-67 i jej przedłużenie do osi ul. Sarny, oś ul. Sarny w kierunku północnym do linii stanowiącej przedłużenie południowej granicy dz. ewid. nr 16/2 z obrębem 3-12-67, linia stanowiąca przedłużenie południowej granicy dz. ewid. nr 16/2 z obrębem 3-12-67, wschodnia granica działki 16/2 z obrębem 3-12-67, północna granica dz. ewid. nr 16/1 z obrębem 3-12-67 i jej przedłużenie do osi ul. Sarny, oś ul. Sarny w kierunku północnym do przecięcia z osią ul. Drozdowej, linia stanowiąca połączenie przecięcia osi ul. Sarny z osią ul. Drozdowej

<sup>1</sup> Zmiany ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ogłoszono w Dzienniku Ustaw z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 92, poz. 880, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043; z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901; z 2012 r. poz. 951 i poz. 1445; z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238 i poz. 1446; z 2014 r. poz. 379, poz. 768, poz. 1133; z 2015 r. poz. 22, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830; z 2016 r. poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579; z 2017 r. poz. 730, poz. 1566; z 2018 r. poz. 1496, poz. 1544; z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1696, poz. 1716, poz. 1815; z 2020 r. poz. 471, poz. 782, poz. 1086, poz. 1378 oraz z 2021 r. poz. 11, poz. 784, poz. 922, poz. 1873.

<sup>2</sup> Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy zostało zmienione uchwałą Nr L/1521/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 26 lutego 2009 r., uchwałą Nr LIV/1631/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 28 kwietnia 2009 r., uchwałą Nr XCII/2689/2010 Rady m.st. Warszawy z dnia 7 października 2010 r., uchwałą Nr LXI/1669/2013 Rady m.st. Warszawy z dnia 11 lipca 2013 r., uchwałą Nr XCII/2346/2014 Rady m.st. Warszawy z dnia 16 października 2014 r., uchwałą Nr LXII/1667/2018 Rady m.st. Warszawy z dnia 1 marca 2018 r. oraz uchwałą Nr LIII/1611/2021 Rady m.st. Warszawy z dnia 26 sierpnia 2021 r.

z północno-zachodnim narożnikiem dz. ewid. nr 84/1 z obrębu 3-12-61 do przecięcia z północną granicą dz. ewid. nr 101/2 z obrębu 3-12-60.

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1, przedstawiono na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1.

3. Ponadto załącznikami do uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 2) 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, stanowiące załącznik nr 3;
- 3) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w formie elektronicznej, stanowiące załącznik nr 4.

4. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, geometrię dachów, maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, wskaźniki intensywności zabudowy oraz minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawek procentowych służących naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu miejscowego.

§2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 12°;
- 3) **maksymalnej intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na działce do powierzchni tej działki;
- 4) **Miejskim Systemie Informacji (MSI)** – należy przez to rozumieć tablice z nazwami ulic i numerami budynków oraz wskazujące kierunki dojść i dojazdów do ważnych obiektów, tablice informujące o obiektach zabytkowych, zawierające plany miasta lub jego rejonów itp.;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość, w jakiej może być usytuowany budynek w stosunku do linii rozgraniczającej terenu; przy czym dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy na odległość nie większą niż 1,5 m elementów budynków takich jak: balkony, werandy, okapy, schody zewnętrzne, podesty, pochylnie, tarasy; z uwzględnieniem ustaleń §9 ust. 2;
- 6) **przełściach ekologicznych** – należy przez to rozumieć otwory oraz prześwity w ogrodzeniach umożliwiające migrację drobnej zwierzyny;
- 7) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektów budowlanych, które są ustalone na danym terenie lub w obiekcie zgodnie z zapisami niniejszego planu;
- 8) **systemie NCS** – należy przez to rozumieć Naturalny System Barw (Natural Color System) – system opisu barw polegający na nadaniu im notacji określającej procentową zawartość podstawowych kolorów: żółci, czerwieni, błękitu i zieleni oraz stopnia szernienia

i chromatyczności; dwie pierwsze cyfry z numerycznego zapisu barwy świadczą o procentowej zawartości czerni, a dwie kolejne o stopniu chromatyczności, również wyrażonym w procentach; końcowa część zapisu podaje odcień barwy oraz określenie podobieństwa do odpowiednich kolorów podstawowych żółci – Y, czerwieni – R, błękitu – B i zieleni G, lub N w przypadku kolorów achromatycznych;

- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, realizowaną: w samodzielnych obiektach budowlanych lub w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, niepowodującą przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

**§3.** 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów i klasyfikacja dróg oznaczone symbolami cyfrowo-literowymi;
- 5) miejsce pamięci narodowej;
- 6) strefy ochrony wydm;
- 7) strefy ograniczeń w lokalizacji budynków w stosunku do granicy lasu;
- 8) wymiary w metrach.

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

**§4.** 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**;
- 2) teren usług lub zabudowy zamieszkania zbiorowego, oznaczony symbolem **U/Mz**;
- 3) teren usług oświaty, oznaczony symbolem **U-O**;
- 4) tereny lasów, oznaczone symbolem **ZL**;
- 5) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczony symbolem **I-E**;
- 6) teren drogi publicznej klasy ekspresowej, oznaczony symbolem **KDS**;
- 7) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolem **KDL**;
- 8) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem **KDD**.

2. W ramach realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnego z ustalonym przeznaczeniem dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 3:

- 1) budowę uzbrojenia terenu, dojść i dojazdów do działek budowlanych, urządzenie zieleni;
- 2) budowę obiektów towarzyszących obiektom o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, takich jak: parkingi, garaże, obiekty i urządzenia rekreacji codziennej.

3. Na terenach lasów ZL dopuszcza się lokalizację wyłącznie urządzeń związanych z gospodarką leśną, dróg leśnych oraz urządzeń turystycznych, dopuszczonych do realizacji na terenach leśnych na podstawie przepisów odrębnych.

4. Ustala się:

- 1) granicami terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym są linie rozgraniczające terenu drogi publicznej klasy ekspresowej, oznaczonego symbolem **KDS**, przeznaczonego do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne, budową, utrzymaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg;
- 2) granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym są linie rozgraniczające:
  - a) terenu usług oświaty, oznaczonego symbolem **U-O**, przeznaczonego do budowy i utrzymania pomieszczeń szkół publicznych, a także publicznych: przedszkoli oraz obiektów sportowych,
  - b) terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczonego symbolem **I-E**, przeznaczonego do budowy i utrzymania przewodów i urządzeń służących do dystrybucji lub przesyłania energii elektrycznej,
  - c) terenów dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych symbolem **KDL** oraz terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolem **KDD**, przeznaczonych do realizacji

celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne, budową, utrzymaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg.

#### **§5. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

1. Nakazuje się realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

2. Nakazuje się stosowanie materiałów wykończeniowych, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej:

- 1) jako pokrycia dachów spadzistych: dachówki, blachy dachówkopodobnej, blachy płaskiej, drewnianego gontu;
- 2) jako materiału wykończeniowego ścian budynków: drewna, okładzin drewnopodobnych, tynku, cegły licowej, kamienia, betonu, okładzin ceramicznych nieszkliwionych.

3. Nakazuje się w zakresie kolorystyki zabudowy:

- 1) stosowanie jednolitej kolorystyki budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 2) stosowanie kolorów:
  - a) na dachach spadzistych: czerwień, brąz lub szarość w odcieniach wg systemu NCS posiadających powyżej 30% domieszki czerni oraz nieprzekraczających 80% chromatyczności barwy,
  - b) na ścianach elewacji wykonanych z drewna, cegły, kamienia, okładzin ceramicznych, metalu oraz szkła: kolorów dla nich naturalnych,
  - c) na powierzchniach ścian tynkowanych, wykonanych z betonu barwionego lub innych okładzin: kolorów wg systemu NCS o odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nieprzekraczające 20% chromatyczności barwy; dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynków, nieprzekraczających 30% powierzchni ścian danej elewacji.

4. Zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) dopuszcza się sytuowanie w obszarze planu znaków informacyjnych i innych obiektów Miejskiego Systemu Informacji MSI, w tym Płatnej Informacji Miejskiej; do ich lokalizacji nie stosuje się wymogów pkt 2-9;
- 2) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na: terenach lasów ZL, terenie drogi publicznej klasy ekspresowej KDS, terenach dróg publicznych klasy lokalnej KDL oraz terenach dróg publicznych klasy dojazdowej KDD;
- 3) zakazuje się, na terenach innych niż wymienione w pkt 2:
  - a) umieszczania tablic i urządzeń reklamowych niebędących szyldami; zakaz nie dotyczy tablic i urządzeń reklamowych umieszczanych na rusztowaniach, ogrodzeniach placu budowy lub wyposażeniu placu budowy z ograniczeniem czasu ekspozycji reklamy do czasu trwania robót budowlanych,
  - b) stosowania szyldów o ekspozycji dynamicznej – urządzeń elektronicznych w formie powierzchni generujących obraz.
- 4) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych w odległości od oznaczonego na rysunku planu miejsca pamięci narodowej:
  - a) szyldów: mniejszej niż 15,0 m,
  - b) niebędących szyldami: mniejszej niż 50,0 m;
- 5) ustala się powierzchnię szyldów lokalizowanych na działkach budowlanych:
  - a) na terenie U/Mz: nie większą niż 2,5 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenie MN nie większą niż 0,6 m<sup>2</sup>;
- 6) dopuszcza się umieszczanie szyldów na budynkach wyłącznie w obrębie kondygnacji parteru, na powierzchni ścian w sposób nieprzesłaniający okien i detalu architektonicznego;
- 7) nakazuje się ujednoczenie wysokości lub szerokości szyldów umieszczonych na budynku;
- 8) dopuszcza się sytuowanie przy wjeździe lub wejściu na teren nieruchomości:
  - a) jednego wolnostojącego szyldu lub zestawu szyldów o jednakowej szerokości umieszczonych na jednej, wspólnej konstrukcji nośnej, albo,
  - b) szyldów na ogrodzeniach – jednego szyldu o powierzchni nieprzekraczającej 0,4 m<sup>2</sup> na każdy podmiot prowadzący działalność na działce budowlanej;
- 9) ustala się wysokość wolnostojących szyldów lub zestawu szyldów:
  - a) nie większą niż dwie szerokości powierzchni ekspozycyjnej,
  - b) nie większą niż 2,5 m.

5. Zasady i warunki sytuowania ogrodzeń:
- 1) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń na terenach lasów ZL oraz na terenach dróg publicznych;
  - 2) dla ogrodzeń zlokalizowanych od strony przestrzeni publicznych:
    - a) nakazuje się stosowanie ogrodzeń:
      - o wysokości nieprzekraczającej 1,6 m od poziomu terenu, ażurowych co najmniej powyżej 0,5 m od poziomu terenu, o łącznej powierzchni prześwitów i otworów nie mniejszej niż 40% powierzchni ogrodzenia, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej,
      - z prześwitami pionowych elementów nie większymi niż 10 cm,
    - b) zakazuje się stosowania przęseł:
      - z blachy,
      - z ostrymi zakończeniami,
      - z prefabrykatów betonowych, przy czym zakaz nie dotyczy podmurówki,
    - c) nakazuje się stosowanie ogrodzeń z przejściami ekologicznymi w formie:
      - podmurówki na całej długości ogrodzenia nie wyższej niż 10,0 cm od poziomu gruntu i prześwicie pomiędzy podmurówką i przęsłem ogrodzenia nie mniejszym niż 15,0 cm lub,
      - otworów w podmurówce przy gruncie o średnicy nie mniejszej niż 15,0 cm rozmieszczonych w odległościach od siebie nie mniejszych niż 2,0 m.

### **§6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

1. Cały obszar planu znajduje się w granicach Systemu Przyrodniczego Warszawy, w związku z którym obowiązują ustalenia ust. 6, ust. 7, ust. 8 oraz ust. 14 pkt 1.

2. Nakazuje się realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z wskaźnikami kształtowania zabudowy zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

3. Zakazuje się realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w odrębnych przepisach.

4. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w odrębnych przepisach dotyczących ochrony środowiska, za wyjątkiem przedsięwzięć związanych z budową sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym dróg publicznych.

5. Zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności, których oddziaływanie na środowisko powoduje przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w tym w zakresie emisji gazów i pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych, poza terenem działki budowlanej, na której są zlokalizowane; zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych.

6. Zakazuje się dokonywania trwałych zmian stosunków wodnych.

7. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów; do wymaganego ustaleniami planu minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się sumy powierzchni tarasów i stropodachów urządzonej jako stałe trawniki lub kwietniki.

8. Nakazuje się przy sadzeniu drzew w terenach dróg publicznych stosowanie wyłącznie gatunków rodzimego pochodzenia.

9. Wskazuje się na rysunku planu granicę otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego i granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla których obowiązują przepisy odrębne.

10. W zakresie **ochrony wód powierzchniowych i podziemnych:**

- 1) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych zarówno do wód, jak i do ziemi;
- 2) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z §13 ust. 5.

11. W zakresie **ochrony przed hałasem:**

- 1) ustala się, że dopuszczalny poziom hałasu:
  - a) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** nie może przekraczać wielkości określonych w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenu usług lub zabudowy zamieszkania zbiorowego **U/Mz** oraz terenu usług oświaty **U-O** nie może przekraczać wielkości określonych w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) ustala się ochronę budynków z pomieszczeniami wymagającymi ochrony przed zewnętrznym hałasem i drganiami zgodnie z wymogami odrębnych przepisów.

12. W zakresie **ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami** ustala się realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z §13 ust. 7.

13. W zakresie **ochrony powierzchni ziemi**:

- 1) w wyznaczonych na rysunku planu strefach ochrony wydm zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających naturalne formy rzeźby terenu, za wyjątkiem prac związanych z utrzymaniem, budową lub rozbudową urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych;
- 2) zakazuje się przetwarzania lub magazynowania odpadów z wyłączeniem wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę.

14. W zakresie **ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym** dopuszcza się lokalizowanie urządzeń radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych i radionadawczych zgodnie z obowiązującymi odrębnymi przepisami.

**§7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej**

1. Nakazuje się zachowanie, oznaczonego na rysunku planu, miejsca pamięci narodowej, tj. pomnika objętego ochroną planem (tablicy poświęconej dzieciom i pracownikom sanatorium im. Włodzimierza Medema, które działało w latach 1926 – 1942 przy ul. Lokalnej 51).

2. Zakazuje się lokalizacji, w otoczeniu miejsca pamięci narodowej, o którym mowa w ust. 1, w stosunku do jego istniejącej lokalizacji:

- 1) miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych w odległości do 20,0 m od niego;
- 2) tablic i urządzeń reklamowych zgodnie z §5 ust. 4 pkt 4.

**§8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

1. Ustala się, iż przestrzeniami publicznymi na obszarze planu są: teren drogi publicznej klasy ekspresowej KDS, tereny dróg publicznych klasy lokalnej KDL oraz tereny dróg publicznych klasy dojazdowej KDD.

2. Dla przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1:

- 1) ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania przestrzeni publicznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) nakazuje się projektowanie zagospodarowania terenu z zastosowaniem uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

**§9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

1. Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki, maksymalną wysokość zabudowy oraz geometrię dachów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

2. W zakresie zasad lokalizacji budynków:

- 1) nakazuje się lokalizowanie nowych budynków oraz rozbudowę istniejących zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 3) dopuszcza się zachowanie budynków zlokalizowanych poza wyznaczonymi liniami zabudowy, a niewykraczających poza linie rozgraniczające terenu, z możliwością dokonywania ich przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy, przy czym rozbudowa nie może wykraczać poza wyznaczone linie zabudowy.

3. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, przy czym ustala się maksymalną wysokość obiektów małej architektury, budynków gospodarczych, garaży, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych: 5,0 m.

4. Dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków z zachowaniem istniejącego układu i kąta nachylenia połączy dachowych przy jednoczesnym zachowaniu pozostałych ustaleń planu w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

5. Obowiązuje uniwersalne projektowanie w rozumieniu odrębnych przepisów z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

**§10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, strefy ograniczeń w lokalizacji budynków w stosunku do granicy lasu na terenach A1U-O oraz A1U/Mz, w ramach których obowiązują wymogi w zakresie odległości budynków od granicy lasu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.

### **§11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości** objętych planem miejscowym

1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 500 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 16 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 45° do 135°.

3. Ustaleń ust. 2 nie stosuje się do terenów lasów ZL.

4. Dopuszcza się uzyskiwanie w wyniku scalenia i podziału nieruchomości działek o parametrach mniejszych, niż określone w ust. 2, wyłącznie pod urządzenia infrastruktury technicznej.

### **§12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

1. Ustala się układ komunikacyjny obszaru planu obejmujący tereny dróg publicznych.

2. Ustala się powiązanie obszaru planu z układem zewnętrznym poprzez teren drogi publicznej klasy ekspresowej A1KDS oraz tereny dróg publicznych klasy lokalnej A1KDL i A2KDL.

3. W zakresie **komunikacji zbiorowej** ustala się dostosowanie dróg publicznych klasy ekspresowej oraz lokalnej dla potrzeb publicznego transportu zbiorowego obejmujące parametry techniczne jezdni oraz ukształtowanie skrzyżowań; lokalizacja wiat oraz zatok przystankowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

4. W zakresie **komunikacji rowerowej**:

- 1) w terenie drogi publicznej klasy lokalnej A2KDL oraz w terenach dróg publicznych klasy dojazdowej A2KDD i A3KDD ustala się, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych, prowadzenie ruchu rowerowego;
- 2) dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego w innych, niż wymienione w pkt 1, terenach dróg publicznych;
- 3) dopuszcza się lokalizację na całym obszarze, z wyjątkiem terenów lasów ZL, stacji Warszawskiego Roweru Publicznego oraz realizację stojaków dla rowerów.

5. W zakresie **komunikacji pieszej** ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej w obszarze planu obejmujący: chodniki lub nawierzchnie pieszo-jezdne na terenach dróg publicznych.

6. Nakazuje się zapewnienie na działce, na której realizowana jest inwestycja, miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w liczbie:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie;
- 2) dla zabudowy zamieszkania zbiorowego, hoteli, obiektów zakwaterowania turystycznego: nie mniej niż 15 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 3) dla usług gastronomii: nie mniej niż 25 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 4) dla usług sportu, rekreacji, oświaty, zdrowia – nie mniej niż 10 miejsc parkingowych na 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 5) dla terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyki I-E – nie mniej niż 1 miejsce;
- 6) dla pozostałych, nie wymienionych wyżej usług – nie mniej niż 20 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

7. W zakresie urządzenia miejsc postojowych dla rowerów nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych dla funkcji innych niż mieszkalne: w liczbie nie mniejszej niż 1 na każde 5 miejsc do parkowania samochodów ustalonych dla obiektu; miejsca postojowe dla rowerów nakazuje się urządzić na działce na której lokalizowana jest inwestycja.

8. Ustala się realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych.

9. Miejsca parkingowe dla samochodów nakazuje się urządzić w formie niezadaszonych miejsc parkingowych, w wiatkach lub garażach, z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

### **§13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

1. Ustala się zasadę obsługi istniejącego i nowego zainwestowania z miejskich systemów infrastruktury technicznej oraz z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych, zgodnie z ustaleniami planu.

2. W zakresie realizacji urządzeń i przewodów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń i przewodów infrastruktury technicznej, a także ich przebudowę lub rozbudowę, zgodnie z ustaleniami planu oraz odrębnymi przepisami;
  - 2) ustala się lokalizowanie infrastruktury technicznej w terenach dróg publicznych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych;
  - 3) w przypadku braku możliwości lokalizowania infrastruktury technicznej na terenach dróg publicznych, dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych na inne cele, za wyjątkiem terenów lasów oznaczonych symbolem ZL, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, w sposób niekolidujący z projektowaną i istniejącą zabudową oraz z zagospodarowaniem terenu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 4) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla przewodów infrastruktury technicznej;
  - 5) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej obszaru z układem zewnętrznym poprzez przewody lokalizowane w obszarze planu zgodnie z pkt 1 – 3 oraz przewody zlokalizowane poza obszarem planu.
3. W zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem pkt 4;
  - 2) nakazuje się, aby sieć była wyposażona w hydranty i posiadała parametry pozwalające na pobór wody w celach przeciwpożarowych;
  - 3) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci wodociągowej: 80 mm;
  - 4) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się, w przypadku braku możliwości realizacji ustaleń pkt 1, zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wód podziemnych, przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz gospodarowania wodami.
4. W zakresie **odprowadzania ścieków**:
- 1) ustala się, że ścieki z obiektów budowlanych na obszarze objętym planem będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacyjnej w systemie rozdzielczym, z zastrzeżeniem pkt 2 i pkt 3;
  - 2) dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych w zakresie odprowadzania ścieków wyłącznie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych;
  - 3) dopuszcza się budowę kanalizacji ogólnospławnej wyłącznie w przypadku ograniczeń technicznych lub terenowych w realizacji kanalizacji rozdzielczej;
  - 4) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci: grawitacyjnej: 150 mm, ciśnieniowej: 50 mm.
5. W zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na terenach dróg publicznych (KDS, KDL, KDD):
    - a) z nawierzchni szczelnych – do ziemi lub do sieci kanalizacyjnej, z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami,
    - b) z powierzchni zagospodarowanych zielenią – do ziemi;
  - 2) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na terenie lasów ZL – do ziemi;
  - 3) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów innych, niż wymienione w pkt 1 i pkt 2:
    - a) do ziemi, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących lub studni chłonnych,
    - b) wody opadowe i roztopowe niezagospodarowane w sposób określony w lit. a nakazuje się odprowadzić do miejskiej sieci kanalizacyjnej z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami;
  - 4) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci grawitacyjnej: 150 mm, ciśnieniowej: 50 mm.
6. W zakresie **zaopatrzenia w gaz i systemu gazowniczego**:
- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub przy zastosowaniu rozwiązań indywidualnych; dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych wyłącznie w przypadku braku warunków przyłączenia sieci gazowej; zakazuje się stosowania naziemnych zbiorników na gaz;
  - 2) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci gazowej: 20 mm;
  - 3) ustala się, iż parametry sieci muszą umożliwiać pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz do ogrzewania pomieszczeń;



- 4) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło lub urządzeniach kogeneracyjnych.

7. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła, w tym urządzeń kogeneracyjnych, wykorzystujących jako nośnik energii gaz z sieci gazowej lub z podziemnych zbiorników, energię elektryczną oraz energię z instalacji odnawialnych źródeł energii, z zachowaniem wymogów ust. 9;
- 2) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci ciepłowniczej: 2x20 mm;
- 3) ustala się warunki stosowania źródeł ciepła, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

8. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego**:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w instalacjach odnawialnego źródła energii, z zachowaniem wymogów ust. 9, lub w urządzeniach kogeneracyjnych zasilanych z sieci gazowej i zaopatrzenie z nich obiektów w energię elektryczną;
- 3) ustala się minimalne parametry dla sieci elektroenergetycznej: 0,23 kV; nakazuje się realizację nowych linii elektroenergetycznych jako podziemnych;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia do czasu przejścia ich funkcji przez linie kablowe podziemne;
- 5) dopuszcza się zachowanie istniejących stacji transformatorowych oraz budowę nowych wbudowanych oraz wolnostojących wewnętrznych lub kontenerowych.

9. W zakresie **wykorzystania odnawialnych źródeł energii**:

- 1) dopuszcza się na potrzeby wytwarzania i zaopatrzenia w energię elektryczną lub ciepło stosowanie instalacji odnawialnego źródła energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 2, lub urządzeń kogeneracyjnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji w obszarze planu instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru w tym elektrowni wiatrowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację paneli słonecznych wyłącznie na powierzchni dachów spadzistych lub na konstrukcjach nośnych umieszczonych na dachach płaskich; panele oraz ich konstrukcja nośna nie mogą wykraczać poza obrys zewnętrzny budynku oraz nie mogą wykraczać poza ustalone w planie wysokości zabudowy;
- 4) zakazuje się instalowania konwekcyjnych wymienników ciepła na elewacjach budynków od strony przestrzeni publicznych.

10. W zakresie **telekomunikacyjnych sieci przewodowych**:

- 1) ustala się obsługę telekomunikacyjną obiektów w obszarze planu z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych;
- 2) zakazuje się lokalizowania w obszarze planu nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych.

11. W zakresie **telekomunikacyjnych sieci bezprzewodowych** dopuszcza się lokalizowanie urządzeń radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych i radionadawczych.

12. W zakresie **magazynowania i zbiórki odpadów**: nakazuje się urządzenie na działkach budowlanych miejsc na pojemniki służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.

#### **§14. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

1. Nie ustala się tymczasowego sposobu zagospodarowania terenów innego niż dotychczasowy.
2. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy o przeznaczeniu innym, niż ustalone w planie, z możliwością dokonywania jej przebudowy, do czasu zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.
3. Zakazuje się realizacji obiektów tymczasowych z wyjątkiem:
  - 1) kiosków ulicznych i wiat przystankowych lokalizowanych na terenach dróg publicznych; dopuszcza się lokalizację kiosków ulicznych wyłącznie w rejonie przystanków komunikacji miejskiej, przy czym w rejonie 1 przystanku lub zespołu przystanków obsługujących ten sam kierunek ruchu pojazdów, możliwa jest lokalizacja wyłącznie 1 kiosku o maksymalnej powierzchni użytkowej 15,0 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości 5,0 m;
  - 2) obiektów niezbędnych dla prowadzenia robót budowlanych na czas ważności pozwolenia na budowę zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
  - 3) ogródków gastronomicznych – na okres do 6 miesięcy.

**§15.** Ustala się **stawkę procentową** służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu dla wszystkich terenów na obszarze planu w wysokości 30%.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

**§16.** Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonego symbolem **A1MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz warunki zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) ustala się formę zabudowy:
    - budynków mieszkalnych: wolnostojąca,
    - wiat, budynków gospodarczych i garażowych: wolnostojąca lub zintegrowana z budynkiem mieszkalnym,
  - c) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 0,16,
  - d) ustala się maksymalną intensywność zabudowy: 0,32,
  - e) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 80%, z zachowaniem wymogu §6 ust.7,
  - f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 10,0 m, przy czym dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych z dachem płaskim: 7,0 m; z uwzględnieniem §9 ust. 3,
  - g) ustala się poziom posadowienia parteru: nie wyższy niż 0,5 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku,
  - h) ustala się geometrię dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 25°– 40° lub dachy płaskie;
- 3) zasady stosowania materiałów wykończeniowych: zgodnie z §5 ust. 2;
- 4) zasady stosowania kolorystyki zabudowy: zgodnie z §5 ust. 3;
- 5) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych: zgodnie z §5 ust. 4;
- 6) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń: zgodnie z §5 ust. 5;
- 7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z §6, przy czym do terenu nie ma zastosowania §6 ust. 8 oraz §6 ust. 13 pkt 1;
- 8) nakazuje się realizację nowej zabudowy w sposób uwzględniający uciążliwość hałasową Południowej Obwodnicy Warszawy w szczególności poprzez zastosowanie:
  - a) rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych zapewniających dotrzymanie standardów ochrony przed hałasem,
  - b) przegród o wysokiej izolacyjności akustycznej w obiektach budowlanych i pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 9) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z §11;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej terenów:
  - a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z terenów dróg publicznych klasy dojazdowej A1KDD i A2KDD,
  - b) nakazuje się zapewnić miejsca parkingowe dla samochodów i rowerów zgodnie z §12 ust. 6-9;
- 11) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §13;
- 12) zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: zgodnie z §14.

**§17.** Dla **terenu usług lub zabudowy zamieszkania zbiorowego**, oznaczonego symbolem **A1U/Mz**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) usługi z zakresu oświaty, kultury, rozrywki, sportu, opieki społecznej, opieki zdrowotnej, szpitali, opieki nad dziećmi do lat 3, zakwaterowania turystycznego, w tym w szczególności hotele i hostele, usług administracyjno-biurowych, lub
- b) zabudowa zamieszkania zbiorowego z zakresu akademików, internatów, burs;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz warunki zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) ustala się formę zabudowy: budynki wolnostojące lub zespoły budynków,
  - c) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 0,25,
  - d) ustala się maksymalną intensywność zabudowy: 0,65,
  - e) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 80%, z zachowaniem wymogu §6 ust.7,
  - f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12,0 m, przy czym dla budynków z dachem płaskim: 9,0 m; z uwzględnieniem §9 ust. 3,
  - g) ustala się poziom posadowienia parteru: nie wyższy niż 1,0 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku,
  - h) ustala się geometrię dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 20°– 40° lub dachy płaskie;
- 3) zasady stosowania materiałów wykończeniowych: zgodnie z §5 ust. 2, przy czym dopuszcza się stosowanie na dachach spadzistych pokryć bitumicznych;
- 4) zasady stosowania kolorystyki zabudowy: zgodnie z §5 ust. 3;
- 5) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych: zgodnie z §5 ust. 4;
- 6) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń: zgodnie z §5 ust. 5;
- 7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z §6, przy czym:
  - a) do terenu nie ma zastosowania §6 ust. 8,
  - b) w strefie ochrony wydm znajduje się tylko część terenu, dla pozostałej części §6 ust. 13 pkt 1 nie ma zastosowania;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu: w wyznaczonych na rysunku planu strefach ograniczeń w lokalizacji budynków w stosunku do granicy lasu, mają zastosowanie wymogi przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z §11;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
  - a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z terenów dróg publicznych A2KDL i A2KDD,
  - b) nakazuje się zapewnić miejsca parkingowe dla samochodów i rowerów zgodnie z §12 ust. 6–9;
- 13) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §13;
- 14) zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: zgodnie z §14.

**§18. Dla terenu usług oświaty, oznaczonego symbolem A1U-O, ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu: usługi oświaty;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz warunki zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) ustala się formę zabudowy:
    - budynki usługowe: wolnostojące, zespoły budynków,
    - budynki o funkcji gospodarczej i garaże: wolnostojące lub zintegrowane z budynkiem usługowym,
  - c) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 0,15,
  - d) ustala się maksymalną intensywność zabudowy: 0,6,
  - e) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 80%, z zachowaniem wymogu §6 ust. 7,
  - f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12,0 m; z uwzględnieniem §9 ust. 3,
  - g) ustala się poziom posadowienia parteru nie wyższy niż 1,0 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku,

- h) ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji budynku, jej gzymsu, attyki lub okapu budynków usługowych: nieprzekraczającą 11,0 m,
- i) ustala się geometrię dachów: dachy dwuspadowe i wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połąci dachowych i nachyleniu 25°– 40° lub dachy płaskie;
- 3) zasady stosowania materiałów wykończeniowych: zgodnie z §5 ust. 2, przy czym dopuszcza się:
  - a) stosowanie pokryć bitumicznych na dachach spadzistych,
  - b) stosowanie jako materiału wykończeniowego ścian budynków metalu i szkła z wyjątkiem szkła refleksyjnego;
- 4) zasady stosowania kolorystyki zabudowy: zgodnie z §5 ust. 3;
- 5) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych: zgodnie z §5 ust. 4;
- 6) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń: zgodnie z §5 ust. 5;
- 7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z §6, przy czym do terenu nie ma zastosowania §6 ust. 8 oraz §6 ust. 13 pkt 1;
- 8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej: zgodnie z §7;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu: w wyznaczonych na rysunku planu strefach ograniczeń w lokalizacji budynków w stosunku do granicy lasu, mają zastosowanie wymogi przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z §11;
- 11) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
  - a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z terenów dróg publicznych klasy dojazdowej A2KDD i A3KDD,
  - b) nakazuje się zapewnić miejsca parkingowe dla samochodów i rowerów zgodnie z §12 ust. 6–9;
- 12) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §13;
- 13) zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: zgodnie z §14.

**§19. Dla terenów lasów, oznaczonych symbolami A1ZL, A2ZL, A3ZL i A4ZL, ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu: lasy;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz warunki zagospodarowania terenu:
  - a) nakazuje się prowadzenie trwale zrównoważonej gospodarki leśnej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
  - b) zakazuje się realizacji zabudowy z wyjątkiem dróg leśnych, urządzeń turystycznych dopuszczonych do realizacji na terenach leśnych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu gospodarki leśnej,
  - c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 90%;
- 3) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych: zgodnie z §5 ust. 4;
- 4) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń: zgodnie z §5 ust. 5;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z §6, przy czym:
  - a) w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i Otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego położony jest wyłącznie teren A1ZL i część terenu A4ZL, dla pozostałych terenów oraz części terenu A4ZL nie ma zastosowania §6 ust. 8 i §6 ust. 9,
  - b) dla terenów A1ZL, A2ZL i A3ZL oraz części terenu A4ZL, znajdujących się poza strefą ochrony wydm nie ma zastosowania §6 ust. 13 pkt 1;
- 6) ustala się obsługę komunikacyjną terenów:
  - a) terenu A1ZL z terenów dróg publicznych: A1KDS, A1KDL, A2KDL, A1KDD, A2KDD,
  - b) terenu A2ZL z terenów dróg publicznych: A2KDL i A2KDD,
  - c) terenu A3ZL z terenu drogi publicznej klasy dojazdowej A2KDD,
  - d) terenu A4ZL z terenów dróg położonych poza obszarem;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie ustala się;
- 8) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §13;
- 9) zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: zgodnie z §14.

**§20. Dla terenu infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczonego symbolem A1I-E, ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna – elektroenergetyka;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz warunki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
  - b) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 0,85,
  - d) ustala się maksymalną intensywność zabudowy: 0,85,
  - e) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 10%, z zachowaniem wymogu §6 ust. 7,
  - f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 4,0 m; z uwzględnieniem §9 ust. 3,
  - g) ustala się geometrię dachów: dachy płaskie,
- 3) zasady stosowania materiałów wykończeniowych: zgodnie z §5 ust. 2;
- 4) zasady stosowania kolorystyki zabudowy: zgodnie z §5 ust. 3;
- 5) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych: zgodnie z §5 ust. 4;
- 6) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń: zgodnie z §5 ust. 5;
- 7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z §6, przy czym do terenu nie ma zastosowania §6 ust. 8, §6 ust. 9 i §6 ust. 13 pkt 1;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z §11;
- 9) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
  - a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z terenów dróg publicznych A2KDL i A2KDD,
  - b) nakazuje się zapewnić miejsca parkingowe dla samochodów i rowerów zgodnie z §12 ust. 6–9;
- 10) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §13;
- 11) zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: zgodnie z §14.

**§21. 1. Układ komunikacyjny tworzą: teren drogi publicznej klasy ekspresowej, tereny dróg publicznych klasy lokalnej KDL oraz tereny dróg publicznych klasy dojazdowej KDD.**

**2. Dla terenu drogi publicznej klasy ekspresowej, oznaczonej symbolem A1KDS, ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy ekspresowej;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu: od 26,5 m do 53,8 m,
  - b) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 0,1%,
  - c) dopuszcza się realizację zatok przystankowych dla autobusów oraz wiat przystankowych,
  - d) ustala się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,
  - e) ustala się obsługę komunikacyjną przyległych terenów z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 3) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych: zgodnie z §5 ust. 4;
- 4) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń: zgodnie z §5 ust. 5;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z §6, przy czym nie ma zastosowania §6 ust. 13 pkt 1;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z §8;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z §11;
- 8) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §13;
- 9) zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: zgodnie z §14.

**3. Dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych symbolami A1KDL i A2KDL, ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu: drogi publiczne klasy lokalnej;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu: A1KDL od 11,4 m do 14,0 m, A2KDL od 6,0 m do 8,0 m,
  - b) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 0,1%,
  - c) dopuszcza się realizację zatok przystankowych dla autobusów oraz wiat przystankowych,
  - d) ustala się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,
  - e) ustala się obsługę komunikacyjną przyległych terenów z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 3) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych: zgodnie z §5 ust. 4;
  - 4) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń: zgodnie z §5 ust. 5;
  - 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z §6, przy czym:
    - a) w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i Otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego położony jest teren A1KDL i część terenu A2KDL, dla pozostałej części terenu A2KDL nie ma zastosowania §6 ust. 9,
    - b) do terenów A1KDL i A2KDL nie ma zastosowania §6 ust. 13 pkt 1;
  - 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z §8;
  - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z §11;
  - 8) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §13;
  - 9) zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: zgodnie z §14.

4. Dla **terenów dróg publicznych klasy dojazdowej**, oznaczonych symbolami **A1KDD, A2KDD i A3KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu: A1KDD od 5,1 m do 7,0 m, A2KDD od 8,6 m do 11,6 m, A3KDD od 13,8 m do 17,5 m,
  - b) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 0,1%,
  - c) ustala się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
  - d) ustala się obsługę komunikacyjną przyległych terenów z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych;
- 3) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych: zgodnie z §5 ust. 4;
- 4) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń: zgodnie z §5 ust. 5;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z §6, przy czym:
  - a) w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i Otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego położony jest wyłącznie teren A1KDD i część terenu A2KDD, dla terenu A3KDD i pozostałej części terenu A2KDD nie ma zastosowania §6 ust. 9,
  - b) do terenów A1KDD, A2KDD i A3KDD nie ma zastosowania §6 ust. 13 pkt 1;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z §8;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z §11;
- 8) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §13;
- 9) zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: zgodnie z §14.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia końcowe**

§22. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stołecznego Warszawy.

§23. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu m.st. Warszawy.

§24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca  
Rady m. st. Warszawy