

**UCHWAŁA NR  
RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY**

Z ..... r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Salomea**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r., poz. 609, poz. 721) 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 LXII/1898/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 17 września 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Salomea (z późn. zm.<sup>2)</sup>), Rada m.st. Warszawy stwierdzając, że 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>3)</sup>), uchwała, co następuje:

**Rozdział 1  
Ustalenia ogólne**

---

<sup>1)</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 92 poz. 880 i Nr 141 poz. 1492; z 2005 r. Nr 113 poz. 954 i Nr 130 poz.1087; z 2006 r. Nr 45 poz. 319 i 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 130 poz. 871, Nr 119 poz.804, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043; z 2011 r. Nr 32 poz. 159, Nr 153 poz. 901; z 2012 r. poz. 951, poz. 1445; z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238 i poz. 1446; z 2014 r. poz. 379, poz. 768, poz. 1133; z 2015r. 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 poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz.1009, poz. 1524, poz. 1696, poz. 1716, poz. 1815; z 2020 r. poz. 1086, poz. 471, poz. 782, poz. 1378; z 2021 r. poz. 11, poz. 784, poz. 922, poz. 1873, poz. 1986; z 2022 r. poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747; z 2023 r. poz. 553, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029, poz. 2739.

<sup>2)</sup> Zmiana uchwały wprowadzona uchwałą nr XC/2970/2023 Rady m.st. Warszawy z 16 listopada 2023 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Salomea.

<sup>3)</sup> Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy wprowadzone zostały uchwałami: Nr L/1521/ 2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 26 lutego 2009 r., Nr LIV/1631/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 28 kwietnia 2009 r., Nr XCII/2689/2010 Rady m.st. Warszawy z dnia 07 października 2010 r., Nr LXI/1669/2013 Rady m.st. Warszawy z dnia 11 lipca 2013 r., Nr XCII/2346/2014 Rady m.st. Warszawy z dnia 16 października 2014 r., Nr LXII/1667/2018 Rady m. st. Warszawy z dnia 01 marca 2018 r., Nr LIII/1611/2021 Rady m.st. Warszawy z dnia 26 sierpnia 2021 r.

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Salomea, zwany dalej planem, obejmujący obszar, którego granice wyznaczają:

- 1) od północy: północne granice działek ewid. nr 53/19 z obrębu 2-08-31, 1/20, 13/1, 13/3 z obrębu 2-07-01 i przedłużenie północnej granicy działki ewid. nr 13/3 do wschodniej granicy działki ewid. nr 1/11 z obrębu 2-07-02;
- 2) od wschodu: wschodnie granice działek ewid. nr 1/11, 1/6, wschodnia i południowa granica działki ewid. nr 32/1, wschodnia i południowa granica działki ewid. nr 1/5 z obrębu 2-07-02, następnie wschodnia granica działki ewid. nr 25 z obrębu 2-07-01, wschodnia granica działki ewid. nr 10 z obrębu 2-07-03;
- 3) od południa: południowo-wschodnia granica działki ewid. nr 10 z obrębu 2-07-03;
- 4) od zachodu: zachodnie granice działek ewid. nr 10, 41/4, 2/5, 2/4 z obrębu 2-07-03, zachodnie granice działek ewid. nr 5, 1/11 z obrębu 2-07-01, następnie w obrębie 2-08-31 zachodnie granice działek ewid. nr 53/11, 48/4 (granica Miasta Stołecznego Warszawy i granica Dzielnicy Włochy, wzdłuż ulicy Badyłarskiej) do przecięcia z przedłużeniem północno-wschodniego odcinka północnej granicy działki ewid. nr 63/1, przedłużenie północno-wschodniego odcinka północnej granicy działki ew. nr 63/1, północna granica działki ewid. nr 63/1, zachodnie granice działek ewid. nr 62/3, 61/2, 60/2, 59/7, 59/5 i połączenie północnego narożnika działki ewid. nr 59/5 z południowo-wschodnim narożnikiem działki ewid. nr 58/7, zachodnie granice działek ewid. nr 58/9, 57/3, 56/3, 49/1, 53/19.

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

3. Pozostałymi załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 2) 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;
- 3) 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 informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, zapisane w formie elektronicznej.

4. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

miejscowym;

- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu;
- 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego;
- 12) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 13) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.

5. W planie nie ustala się: zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak ich występowania.

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

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 2) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, których nie mogą przekroczyć zewnętrzne ściany budynków, z uwzględnieniem ustaleń § 8 ust. 2;
- 3) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć ustalone w planie, możliwe do zrealizowania, przeznaczenie danego terenu pod funkcje spoza zakresu przeznaczenia podstawowego, których udział w zagospodarowaniu działki stanowi nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na niej lokalizowanych;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie danego terenu pod funkcje, których udział w zagospodarowaniu działki jest przeważający tzn. stanowi nie mniej niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na niej lokalizowanych;
- 6) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w budynkach wolnostojących, lokalach użytkowych lub na terenie, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, 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, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku mieszkalnym – poza lokalem, w którym jest prowadzona;
- 7) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynków w rozumieniu przepisów

- prawa budowlanego, a w stosunku do pozostałych obiektów budowlanych wysokość tych obiektów mierzona od poziomu terenu do najwyższego elementu tego obiektu budowlanego;
- 8) zieleni komponowanej – należy przez to rozumieć drzewa, krzewy i rośliny zielne, w tym powierzchnie trawiaste oraz łąki kwietne, skomponowane we właściwych proporcjach, układach, składzie gatunkowym dostosowanym do uwarunkowań środowiskowych i przestrzennych, w sposób zgodny z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem, tak aby stanowiły element dekoracyjny przestrzeni oraz retencjonowania i infiltrowania wody.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia porządkowe terenów oraz symbole przeznaczenia terenów, zgodnie z § 4 ust. 2;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) rejony lokalizacji usług w parterach budynków;
- 6) drzewa o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych;
- 7) rejony lokalizacji rzędów drzew;
- 8) strefy zieleni;
- 9) granica strefy w odległości 10 m od granicy obszaru kolejowego;
- 10) zasięg korytarza dla realizacji podziemnych kablowych linii elektroenergetycznych wysokich napięć 110 kV;
- 11) wymiary w metrach.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

**§ 4. 1.** Ustala się na rysunku planu linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

2. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oznaczone symbolami literowymi:

- 1) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) MW(U) – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług;
- 3) U(MW) – tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) U – tereny usług;
- 5) UP – teren usług publicznych;
- 6) ZP – teren zieleni urządzonej – park;
- 7) ZL – teren lasu;
- 8) KK – teren infrastruktury kolejowej;
- 9) IKD-S – teren infrastruktury komunikacji drogi ekspresowej;
- 10) KPJ – tereny ciągów pieszo-jezdnych;
- 11) KD-S – teren drogi publicznej klasy ekspresowej;
- 12) KD-L – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 13) KD-D – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

3. Ustala się, że terenami rozmieszczenia inwestycji celu publicznego są:

- 1) tereny oznaczone symbolami KD-S, KD-L, KD-D pod wydziałanie gruntów pod drogi publiczne, budowę, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego;
- 2) tereny oznaczone symbolem KPJ pod wydziałanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe ciągi piesze, a także ich urządzenie, w tym budowę lub przebudowę;
- 3) teren oznaczony symbolem UP pod budowę i utrzymywanie pomieszczeń dla szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych, domów opieki społecznej lub placówek opieki nad dziećmi w wieku do lat trzech;
- 4) teren oznaczony symbolem ZP pod wydziałanie gruntów pod publicznie dostępny samorządowy park, a także jego urządzenie, w tym budowę lub przebudowę;
- 5) teren oznaczony symbolem KK pod wydzielenie gruntów pod linie kolejowe oraz ich budowę i utrzymanie;
- 6) teren oznaczony symbolem IKD-S pod budowę, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych obiektów i urządzeń infrastruktury do obsługi drogi ekspresowej.

4. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego, zgodnych z przeznaczeniem oraz zasadami zagospodarowania terenu ustalonymi w planie, na terenach innych niż wymienione w ust. 3.

#### § 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. W zakresie kompozycji funkcjonalno-przestrzennej i zagospodarowania terenów:

- 1) ustala się kształtowanie struktury wielofunkcyjnej, w szczególności poprzez wyznaczenie terenów o funkcjach usługowych, a także terenów o funkcjach mieszanych mieszkaniowo-usługowych oraz terenów usług publicznych oraz zieleni urządzonej, które zapewnią możliwość realizacji różnorodnego programu użytkowego;
- 2) ustala się tereny usług położone wzdłuż trasy 1.KD-S, jako strefę buforową pomiędzy trasą 1.KD-S a terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług;
- 3) ustala się ukształtowanie układu komunikacyjnego poprzez adaptację i niezbędne przekształcenia układu dróg istniejących oraz wytworzenie nowoprojektowanego układu dróg publicznych;
- 4) ustala się ukształtowanie ciągów pieszo-jezdnych, które zapewnią dostęp do stacji kolei WKD;
- 5) dla rejonów lokalizacji usług w parterach budynków obowiązują ustalenia szczegółowe;
- 6) w przypadku istniejącej zabudowy niezgodnej z ustaleniami planu, dopuszcza się jej zachowanie z prawem do przebudowy, remontu i bieżącej konserwacji, z zakazem jej rozbudowy i nadbudowy.

2. Ustala się zapewnienie dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania:

- 1) dla przestrzeni publicznych zgodnie z § 7 ust. 2 pkt 3;
- 2) dla budynków zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W przypadku instalowania wymienników ciepła, paneli fotowoltaicznych lub stacji bazowych telefonii komórkowej, ustala się realizację tych urządzeń jako elementów wkomponowanych w obiekty, przy zastosowaniu rozwiązań architektonicznych, które nadadzą im formę spójną z architekturą obiektu lub stosowanie osłon tych urządzeń w formie neutralnej dla architektury i bryły obiektu.

4. W zakresie zasad i warunków sytuowania ogrodzeń:

1) ustala się:

a) maksymalną wysokość ogrodzeń:

- dla urządzeń sportowych, w szczególności boisk i kortów tenisowych – 5,0 m,
- dla placów zabaw i urządzeń rekreacyjnych – 1,2 m,
- dla pozostałych ogrodzeń – 1,8 m, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b,

b) kształtowanie przęseł ogrodzeń, jako ażurowych o powierzchni prześwitów stanowiących nie mniej niż 70% powierzchni każdego przęsła,

c) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i blachy,

d) realizację przepustów w poziomie terenu umożliwiających migrację małych zwierząt;

2) dopuszcza się:

a) stosowanie żywopłotów, jako ogrodzeń,

b) stosowanie ogrodzeń tymczasowych sezonowych ogródków w sąsiedztwie obiektów i lokali gastronomicznych, których maksymalna wysokość nie może przekraczać 0,8 m,

c) zachowanie istniejących ogrodzeń z prawem do przebudowy i remontu;

5. W zakresie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury:

1) ustala się maksymalną wysokość obiektów małej architektury – 5,0 m;

2) nakazuje się stosowanie materiałów o długotrwałej odporności na procesy starzenia, w szczególności metalu lub drewna;

3) dla obiektów małej architektury sytuowanych w przestrzeniach publicznych, o których mowa w § 7 ust. 1, na malowanych elementach nakazuje się stosowanie kolorów ciemnoszarych, tj. barw achromatycznych posiadających nie mniej niż 50% domieszki czerni, przy czym dopuszcza się akcentowanie kolorami chromatycznymi;

4) dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury, na całym obszarze planu, o ile nie kolidują z elementami infrastruktury komunikacyjnej i technicznej z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem ZL, dla których obowiązują przepisy odrębne.

6. W zakresie zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych zakazuje się sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem:

1) tablic reklamowych na wiatkach przystankowych komunikacji miejskiej, przy czym:

a) dopuszcza się umieszczanie trzech zintegrowanych z wiatką tablic, o maksymalnej wielkości powierzchni ekspozycyjnej 2,16 m<sup>2</sup> dla każdej strony tablicy, z zastrzeżeniem że łączna powierzchnia ekspozycyjna nie może przekroczyć 50% powierzchni ścian wiaty,

b) zakazuje się umieszczania tablic na dachu wiaty;

2) urządzeń reklamowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę oraz na terenach dróg publicznych, w postaci słupa ogłoszeniowo-reklamowego o formie walca o średnicy 1,4 m (+/- 1 cm nie licząc podstawy zwieńczenia słupa) i maksymalnej wysokości 4,82 m (nie licząc

- elementów fotowoltaicznych służących zasilaniu słupa, przewyższających jego zwieńczenie o maksymalnie 0,4 m), przy czym nakazuje się zachowanie minimalnej odległości:
- a) od budynków – 6 m,
  - b) od wiat przystankowych publicznego transportu zbiorowego – 10 m,
  - c) od innych obiektów budowlanych, służących upamiętnieniu wydarzeń historycznych bądź osób – 30 m;
- 3) tymczasowych tablic i urządzeń reklamowych sytuowanych na terenie zajęтым na potrzeby wydarzenia sportowego, kulturalnego bądź społecznego;
- 4) szyldów na budynkach, przy czym:
- a) zakazuje się umieszczania szyldów na ścianach budynków powyżej kondygnacji parteru, z wyjątkiem szyldów ażurowych na budynkach usługowych na terenach: 1.1.U, 1.3.U, 1.2.MN/U, 1.4/U, 1.6.MN/U, 1.7.U, 1.10.U(MW), 1.13.MN/U, 1.14.U, 1.16.U, 1.18.U, 1.20.U, 1.21.MN/U, 2.1.U, 2.2.U, 2.3.MN/U,
  - b) dopuszcza się umieszczanie nie więcej niż jednego szyldu na każdej z elewacji budynku,
  - c) zakazuje się umieszczania szyldów wystających ponad wysokość budynku, z wyjątkiem szyldów ażurowych, o których mowa w lit. a) i w lit. i),
  - d) zakazuje się stosowania szyldów o wysokości przekraczającej 0,6 m, z wyjątkiem szyldów ażurowych, o których mowa w lit. a) i w lit. i),
  - e) zakazuje się umieszczania szyldów przestaniających detale architektoniczne oraz inne charakterystyczne elementy ściany budynku, z wyjątkiem szyldów w oknach parteru, dla których dopuszcza się przesłanianie nie więcej niż 20% powierzchni otworu,
  - f) zakazuje się umieszczania szyldów w odległości mniejszej niż 1,2 m od oznakowania MSI na tej samej płaszczyźnie ścian budynków,
  - g) zakazuje się umieszczania szyldów, których płaszczyzna ekspozycyjna zorientowana byłaby nierównoległe do płaszczyzny ściany budynku,
  - h) nakazuje się, aby szyldy umieszczane obok siebie na jednej ścianie budynku miały, w zależności od układu, jednolitą wysokość lub szerokość,
  - i) nakazuje się, aby elementy ekspozycyjne szyldów ażurowych, o których mowa w lit. a) pozbawione były tła, oraz udział powierzchni elementów ekspozycyjnych w powierzchni prostokąta, opisanego na zewnętrznych krawędziach tych elementów, nie przekraczał 60%, a także wysokość szyldu była nie większa niż 1/10 wysokości ściany i nie większa niż 6 m;
- 5) szyldów na ogrodzeniach, przy czym:
- a) ustala się, iż szyldy mogą być umieszczane wyłącznie w strefie wejść i wjazdów na działkę, której szerokość wynosi po 5 metrów w każdą stronę od wejścia lub wjazdu,
  - b) zakazuje się aby szyldy wystawały ponad ogrodzenie,
  - c) ustala się, iż maksymalna wysokość szyldu nie może przekraczać 0,6 m oraz powierzchni 1,0 m<sup>2</sup>,
  - d) dopuszcza się w obrębie każdej strefy wejść i wjazdów na działkę lokalizowanie wyłącznie jednego szyldu reklamującego prowadzoną działalność;
- 6) szyldów na kioskach ulicznych, przy czym:

- a) dopuszcza się maksymalną łączną powierzchnię szyldów na kiosku ulicznym nie większą niż 1,0 m<sup>2</sup>,
  - b) zakazuje się umieszczania szyldów wystających poza obrys ścian kiosku ulicznego,
  - c) zakazuje się umieszczania szyldów na dachu kiosku ulicznego;
- 7) tablic reklamowych umieszczanych na rusztowaniu elewacyjnym, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, stosowanych tylko w trakcie robót budowlanych prowadzonych na podstawie zgłoszenia lub pozwolenia.

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

1. Ustala się, że cały obszar planu znajduje się w granicach korytarza wymiany powietrza, w którym zakazuje się lokalizowania:

- 1) zabudowy ograniczającej swobodny przepływ mas powietrza, w szczególności zabudowy, której elewacje mają długość przekraczającą 150 m, przy czym zakaz nie dotyczy istniejących obiektów;
- 2) urządzeń i instalacji mogących niekorzystnie wpływać na jakość powietrza.

2. Ustala się, że cały obszar planu znajduje się w granicach Systemu Przyrodniczego Warszawy, w którym:

- 1) zakazuje się wliczania do powierzchni biologicznie czynnej sumy powierzchni tarasów i stropodachów urządzanych jako stałe trawniki lub kwietniki;
- 2) zakazuje się dokonywania trwałych zmian stosunków wodnych, a w szczególności prowadzenia odwodnień i innych robót powodujących trwałe obniżenie poziomu wód podziemnych lub ograniczenie zasilania poziomów wodonośnych, cieków i zbiorników wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i racjonalna gospodarka wodna;
- 3) ustala się na terenie ZL prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, którego wartości określono w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1.

4. Ustala się drzewa o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych, zgodnie z rysunkiem planu, dla których:

- 1) nakazuje się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu;
- 2) zakazuje się utwardzania nawierzchni w bezpośrednim otoczeniu drzew tj. w odległości mniejszej niż 1,5 m od zewnętrznej krawędzi pnia, w sposób mogący prowadzić do pogorszenia ich stanu biologicznego;
- 3) zakazuje się prac ziemnych w obrębie rzutu korony drzewa oraz w odległości mniejszej niż 3 m od zewnętrznej krawędzi pnia drzewa, z wyjątkiem metod nieingerujących w system korzeniowy.

5. Ustala się rejony lokalizacji rzędów drzew, zgodnie z rysunkiem planu, dla których nakazuje się nasadzenie, zachowanie lub uzupełnienie drzew, przy czym:

- 1) nakazuje się lokalizowanie drzew gatunków dostosowanych do lokalnych warunków siedliskowych, w układach o czytelnej kompozycji liniowej, w odległości pomiędzy drzewami nie większej niż 10 m;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie drzew w większych odstępach w przypadku kolizji z



zagospodarowaniem terenu, takim jak np. przystanek komunikacji miejskiej, zjazd, droga pożarowa lub obiekty infrastruktury technicznej;

- 3) nakazuje się sadzenie drzew w gruncie;
- 4) dopuszcza się sadzenie drzew w sposób inny niż w gruncie, zapewniający wieloletnią vegetację lub sadzenie krzewów wysokich zamiast drzew – w przypadku kolizji z istniejącą i projektowaną infrastrukturą techniczną.

6. Ustala się strefy zieleni, zgodnie z rysunkiem planu, dla których:

- 1) nakazuje się zagospodarowanie zielenią komponowaną;
- 2) nakazuje się uwzględnienie w docelowym zagospodarowaniu istniejących drzew;
- 3) nakazuje się realizację nowych i uzupełnienie istniejących nasadzeń grup drzew i krzewów;
- 4) zakazuje się realizacji podziemnych obiektów kubaturowych;
- 5) dopuszcza się realizację zbiorników i urządzeń wodnych;
- 6) dopuszcza się maksymalny udział 30% powierzchni utwardzonej w stosunku do powierzchni strefy wyznaczonej na działce, przy czym powierzchnię utwardzoną należy rozumieć jako powierzchnię niezapewniającą naturalnej vegetacji roślin, ograniczającą lub niepozwalającą na infiltrację wód opadowych i roztopowych do ziemi, w szczególności zajętej przez nieprzepuszczalne lub o ograniczonej przepuszczalności powierzchni: dojeżdż, dojazdów, chodników, dróg rowerowych, schodów, boisk sportowych, placów zabaw dla dzieci, itp., a także powierzchnie utwardzone w celu sytuowania budowli lub obiektów małej architektury.

7. Nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnego poziomu

hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MW(U), jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem U(MW), MN/U, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem UP, MW(U), 1.2.MN/U, 1.6. MN/U, 1.8.U(MW), 1.13. MN/U, w przypadku:
  - a) lokalizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży (usług oświaty lub placówek do opieki nad dziećmi w wieku do lat trzech), jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - b) lokalizacji usług z zakresu pomocy społecznej, jak dla terenów domów opieki społecznej,
  - c) lokalizacji usług z zakresu ochrony zdrowia związanych z udzielaniem stacjonarnych i całodobowych świadczeń zdrowotnych, jak dla terenów szpitali w miastach;

8. Zakazuje na całym obszarze planu:

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym zakaz nie dotyczy zgodnych przeznaczeniem oraz zasadami zagospodarowania terenu ustalonymi w planie:
  - a) dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) garaży,
  - c) zabudowy magazynowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą;

- 2) lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 3) składowania, przetwarzania, utylizowania odpadów lub ich magazynowania.

9. W zakresie ochrony wód powierzchniowych, wód podziemnych oraz adaptacji do zmian klimatu dopuszcza się stosowanie rozwiązań zwiększających zdolność retencyjną terenu, w tym nawierzchni przepuszczalnych oraz innych rozwiązań terenowych służących retencji i infiltracji wód opadowych takich jak np.: niecki bioretencyjne, place wodne, ogrody deszczowe, muldy chłonne.

10. Nakazuje się stosowanie rozwiązań minimalizujących kolizje ptaków ze szklanymi elewacjami, oknami panoramicznymi i przeszkleniami osiowymi oraz narożnymi budynków, w szczególności poprzez stosowanie materiałów matowych, mlecznych, folii okiennych lub innych, z zalecanym współczynnikiem refleksyjności poniżej 15%, przy czym wyklucza się stosowania sylwetek ptaków na elewacjach.

11. Dopuszcza się stosowanie zieleni na elewacjach lub dachach budynków.

#### **§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

1. Ustala się, że przestrzeniami publicznymi na obszarze planu są:

- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: KD-L, KD-D;
- 2) teren zieleni urządzonej – parku, oznaczony symbolem ZP;
- 3) teren usług publicznych, oznaczony symbolem UP;
- 4) tereny ciągów pieszo-jezdnymi, oznaczone symbolem KPJ.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) nakazuje się stosowania w granicach jednego terenu spójnych stylistycznie obiektów małej architektury;
- 2) nakazuje się spójne zagospodarowanie przestrzeni, w ramach poszczególnych terenów;
- 3) obowiązuje uniwersalne projektowanie w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 4) nakazuje się stosowanie nawierzchni równej, antypoślizgowej, twardej i stabilnej na powierzchniach służących do ruchu pieszego.

#### **§ 8. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1. W planie zgodnie z ustaleniami szczegółowymi ustala się:

- 1) maksymalną intensywność zabudowy rozumianą jako największą nieprzekraczalną sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na działce lub terenie w stosunku do powierzchni tej działki lub terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu w procentach;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki lub terenu w procentach;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy w metrach;
- 5) geometrię dachów;

- 6) minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

2. Ustala się lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym:

- 1) nowe budynki oraz budynki rozbudowywane i nadbudowywane należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, a także zgodnie z pozostałymi zasadami kształtowania zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 2) linie zabudowy nie odnoszą się do podziemnych kondygnacji, chyba że wystają ponad poziom terenu, oraz do budowli i do obiektów małej architektury;
- 3) dopuszcza się wysunięcie poza te linie, na odległość nie większą niż 1,5 m, elementów takich jak: wejścia i wjazdy do budynków lub do parkingów podziemnych, schody, podesty, rampy, tarasy w przyziemiu budynku, balkony, wsporniki, wykusze, gzymsy, okapy, przy czym zakazuje się realizacji ww. wysunięć poza linie ograniczające terenu;
- 4) na terenach oznaczonych symbolem MN/U oraz terenie 1.20.U dopuszcza się w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lokalizację budynków zwróconych ścianą zewnętrzną bez okien i drzwi w stronę tej granicy, przy czym nie może być to sprzeczne z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 5) na działkach zlokalizowanych w sąsiedztwie lasów ustala się linie zabudowy w odległości co najmniej 12,0 m od granicy (konturu) lasów, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 9. 1. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**

- 1) ustala się kąt położenia granic działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego – w przedziale 60° – 120°;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 9,0 m, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 300 m<sup>2</sup>, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 4) dopuszcza się uzyskiwanie działek o parametrach mniejszych, niż ustalone w pkt 1, pkt 2, pkt 3, wyłącznie pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz drogi publiczne, drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne.

2. Dla terenów oznaczonych symbolem ZL nie ustala się warunków scalania i podziału nieruchomości.

3. Na obszarze planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziałów nieruchomości.

**§ 10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1. Ze względu na lokalizację obszaru planu w otoczeniu Lotniska Chopina w Warszawie:
  - 1) wysokości obiektów budowlanych i obiektów naturalnych w obszarze planu nie mogą

naruszać następujących powierzchni ograniczających przeszkody:

- a) powierzchni podejścia o nachyleniu 1:50, której krawędzie boczne wskazano na rysunku planu,
  - b) powierzchni poziomej wewnętrznej, usytuowanej na wysokości 150 m n.p.m. obejmującej cały obszar planu poza zasięgiem powierzchni podejścia oraz przejściowej;
- 2) ograniczenia wysokości określone w pkt 1 obejmują wszystkie urządzenia umieszczone na obiektach budowlanych, w tym także inwestycje celu publicznego z zakresu łączności, z zastrzeżeniem, że dla obiektów budowlanych obowiązują maksymalne wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
  - 3) zakazuje się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) zakazuje się, na terenach znajdujących się w granicach powierzchni ograniczających przeszkody, sadzenia, uprawy lub dopuszczania do wzrostu, drzewa lub krzewu stanowiącego przeszkodę lotniczą, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ze względu na lokalizację obszaru planu w strefie ograniczonego użytkowania ustanowionego dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU), dla której obowiązują przepisy odrębne:

- 1) nakazuje się zapewnić, w nowoprojektowanych budynkach, izolacyjność akustyczną zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się stosować, w istniejących budynkach, zabezpieczenia zapewniające klimat akustyczny w pomieszczeniach zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wskazuje się na rysunku planu strefę Z2 obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU), w której zakazuje się lokalizowania szpitali, domów opieki społecznej oraz zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W związku z uciążliwością hałasową dróg: 1.KD-S, 5.KD-L oraz terenów 1.23.KK na terenach: 1.1.U, 1.2.MN/U, 1.3.U, 1.4.U, 1.6.MN/U, 1.7.U, 1.10.U(MW), 1.13.MN/U, 1.14.U, 1.16.U, 1.18.U, 1.20.U, 1.21.MN/U, 2.1.U, 2.2.U, 2.3.MN/U nakazuje się stosowanie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych, zapewniających dotrzymanie standardów ochrony przed hałasem, w szczególności zastosowanie przegród o wysokiej izolacyjności akustycznej w budynkach, obiektach i pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W przypadku budowy lub przebudowy dróg nakazuje się zastosowanie rozwiązań technicznych lub przestrzennych sprzyjających ograniczeniu powstawania i rozprzestrzeniania się hałasu i drgań, polegających w szczególności na wymianie nawierzchni na generującą niższy poziom hałasu, wprowadzeniu i uzupełnieniu rzędów drzew oraz zieleni niskiej lub zmianie organizacji ruchu.

5. W zakresie ograniczeń związanych z funkcjonowaniem infrastruktury kolejowej:

- 1) wskazuje się, że linie rozgraniczające terenu oznaczonego symbolem 1.23.KK stanowią granicę obszaru kolejowego;
- 2) ustala się granicę strefy w odległości 10 m od granicy obszaru kolejowego, oznaczonego symbolem 1.23.KK, zgodnie z rysunkiem planu, na terenach: 1.13.MN/U, 1.20.U, 1.21.MN/U,

- 1.22.ZP, 1.24.KPJ, 1.25.KPJ, 1.26.KPJ, 2.3.MN/U, 2.4.KPJ, 1.KD-S, 2.KD-L, 5.KD-L, 6.2.KD-L, 10.KD-D, 11.1.KD-D, 11.2.KD-D, w zasięgu której obowiązują zakazy, nakazy i dopuszczenia oraz odstępstwa wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego;
- 3) wskazuje się na rysunku planu granicę strefy w odległości 20 m od osi skrajnego toru, w zasięgu której obowiązują przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego.

6. Ustala się zasięg korytarza dla realizacji podziemnych kablowych linii elektroenergetycznych wysokich napięć 110 kV, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują ustalenia § 12 ust. 10 pkt 5, przy czym dopuszcza się prowadzenie podziemnych kablowych linii elektroenergetycznych wysokich napięć 110 kV w terenach dróg: 1.KD-S, 2.KD-L i 3.KD-L poza zasięgiem korytarza oraz w terenach dróg: 4.1.KD-L, 5.KD-L, 7.1.KD-D i 7.2.KD-D.

#### § 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

##### 1. W zakresie układu drogowo-ulicznego:

- 1) ustala się, że układ dróg publicznych w obszarze planu stanowią drogi oznaczone symbolami: KD-S, KD-L, KD-D;
- 2) ustala się, że droga publiczna 1.KD-S stanowi element podstawowego układu drogowo-ulicznego miasta;
- 3) ustala się, że powiązania obszaru planu z układem zewnętrznym zapewniają drogi: 2.KD-L i 5.KD-L;
- 4) ustala się powiązania pomiędzy drogami publicznymi zgodnie z rysunkiem planu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 5) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych na terenach przeznaczonych pod zabudowę, przy czym szerokość drogi wewnętrznej nie może być mniejsza niż 6,0 m.

##### 2. W zakresie komunikacji rowerowej:

- 1) ustala się prowadzenie komunikacji rowerowej w drogach: 1.KD-S, 5.KD-L, 11.1.KD-D i 11.2.KD-D oraz w terenie 1.24.KPJ;
- 2) dopuszcza się prowadzenie komunikacji rowerowej w pozostałych, niewymienionych w pkt 1, drogach publicznych i ciągach pieszo-jezdnym lub poza nimi, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem terenów lasów oznaczonych symbolem ZL;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji Warszawskiego Roweru Publicznego oraz parkingów dla rowerów na obszarze objętym planem z wyjątkiem terenów lasów oznaczonych symbolem ZL.

##### 3. W zakresie komunikacji zbiorowej:

- 1) ustala się obsługę obszaru objętego planem komunikacją kolejową poprzez stację Warszawa Salomea zlokalizowaną na obszarze kolejowym w terenie oznaczonym symbolem 1.23.KK;
- 2) dopuszcza się obsługę obszaru objętego planem komunikacją autobusową prowadzoną w drogach: 2.KD-L, 5.KD-L;
- 3) wskazuje się na rysunku planu rejony lokalizacji istniejących przystanków komunikacji kolejowej.

##### 4. W zakresie parkowania:

- 1) ustala się realizację miejsc do parkowania dla obiektów nowo realizowanych, istniejących rozbudowywanych, nadbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania, w granicach

- działek, na których znajdują się te obiekty;
- 2) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania, poprzez określenie wskaźników parkingowych dla samochodów osobowych, dla niżej wymienionych funkcji zlokalizowanych:
    - a) na obszarze całego planu:
      - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – dla mieszkań o powierzchni użytkowej mniejszej lub równej 60 m<sup>2</sup> – 1 miejsce na 1 mieszkanie, przy czym dla mieszkań o powierzchni użytkowej większej niż 60 m<sup>2</sup> – 1 miejsce na 60 m<sup>2</sup> łącznej powierzchni użytkowej tych mieszkań,
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 miejsce na 1 mieszkanie,
      - dla usług oświaty – szkół podstawowych i szkół średnich – 10 miejsc na placówkę,
      - dla usług oświaty – przedszkoli oraz usług z zakresu placówek opieki nad dziećmi w wieku do lat 3 – 5 miejsc na placówkę,
      - dla składów, magazynów – 15 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - b) na terenach: 1.3.U, 1.7.U, 1.8.U(MW), 1.10.U(MW), 1.11.MW(U), 1.14.U, 1.15.MW(U), 1.16.U, 1.17.MW(U), 1.18.U, 1.19.MW(U), 1.21.MN/U, 2.1.U, 2.2.U i 2.3.MN/U:
      - dla usług biur i urzędów – 18 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
      - dla pozostałych, niewymienionych powyżej, w tym w lit. a), usług – 25 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - c) na terenach: 1.1.U, 1.2.MN/U, 1.4.U, 1.5.UP, 1.6.MN/U, 1.12.U, 1.13.MN/U, 1.20.U:
      - dla usług biur i urzędów – 25 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
      - dla pozostałych, niewymienionych powyżej, w tym w lit. a), usług – 30 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - 3) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania, poprzez określenie wskaźników parkingowych dla rowerów, na obszarze całego planu:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
    - b) dla usług biur i urzędów – 12 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - c) dla usług oświaty – szkół podstawowych i szkół średnich – 40 miejsc na placówkę,
    - d) dla usług oświaty – przedszkoli i dla usług z zakresu opieki nad dziećmi w wieku do lat 3 – 20 miejsc na placówkę,
    - e) dla składów, magazynów – 5 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - f) dla pozostałych, niewymienionych powyżej, usług – 15 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 4) ustala się realizację ogólnodostępnych miejsc do parkowania dla samochodów osobowych dla: terenów oznaczonych symbolem MW(U), terenów oznaczonych symbolem U(MW), przy czym:
    - a) liczba tych miejsc nie może być mniejsza niż 10% liczby miejsc do parkowania wynikających ze wskaźników parkingowych określonych w pkt 2 lit. a tiret pierwsze,
    - b) miejsca te nakazuje się realizować jako dodatkowe w stosunku do miejsc wynikających ze wskaźników parkingowych dla danego terenu;
  - 5) ustala się realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie przewidzianej w przepisach odrębnych.

**§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

1. Dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejącej infrastruktury technicznej, a także jej remonty, przebudowy lub rozbudowy, w powiązaniu z układem zewnętrznym sieci infrastruktury technicznej, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

2. Ustala się lokalizowanie przewodów oraz innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych.

3. Dopuszcza się realizację tuneli wieloprzewodowych dla przewodów i innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej.

4. W przypadku braku możliwości lokalizowania przewodów oraz innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej zgodnie z zasadami zawartymi w ust. 2, dopuszcza się ich lokalizowanie w liniach rozgraniczających pozostałych niewymienionych w ust. 2 terenów, z wyjątkiem terenów lasów oznaczonych symbolem ZL, w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

5. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej innych niż przewody i obiekty liniowe infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, hydrofornie, stacje telekomunikacyjne, na całym obszarze planu, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem terenów lasów oznaczonych symbolem ZL.

6. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych wodociągów zlokalizowanych w obszarze planu oraz poza nim;
- 2) ustala się minimalne parametry sieci wodociągowych – DN 80;
- 3) ustala się, że sieć wodociągowa będzie realizowana w sposób umożliwiający jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się zachowanie i realizację ujęć wód podziemnych na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych;
- 5) dla zabudowy 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.

7. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej za pośrednictwem istniejących i projektowanych kanałów zlokalizowanych w obszarze planu oraz poza nim;
- 2) ustala się minimalne parametry sieci – dla kanałów grawitacyjnych sieci kanalizacyjnej – DN 150, a dla kanałów tłocznych – DN 50;
- 3) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych, przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych.

8. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych lub nieprzepuszczalnych nawierzchni dróg publicznych do rowów odwadniających lub kanalizacji

odprowadzającej wody opadowe i roztopowe po ich uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych lub nieprzepuszczalnych nawierzchni parkingów, w przypadku samochodów osobowych powyżej 10 miejsc parkingowych, a w przypadku innych samochodów powyżej 4 miejsc parkingowych, do rowów odwadniających lub do kanalizacji odprowadzającej wody opadowe i roztopowe po ich uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla pozostałych terenów ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi w granicach działki, przy czym odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi nie może odbywać się ze szkodą dla działek sąsiednich;
- 4) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych, urządzeniach retencyjno-chłonnym, urządzeniach infiltracyjnych, a także innych urządzeniach retencyjnych, w sposób nie kolidujący z projektowanym i istniejącym zagospodarowaniem terenu, zlokalizowanych w granicach działki;
- 5) w sytuacji braku możliwości odprowadzania wód opadowych i roztopowych w sposób określony w punktach 3 i 4 dopuszcza się ich odprowadzanie do sieci kanalizacyjnej odprowadzającej wody opadowe i roztopowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się minimalne parametry sieci kanalizacyjnej odprowadzającej wody opadowe i roztopowe – DN 300;
- 7) dopuszcza się budowę systemów i obiektów zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, które oprócz funkcji retencyjnych lub infiltracyjnych będą pełniły funkcje społeczne i rekreacyjne;
- 8) dopuszcza się rozwiązania sprzyjające infiltracji lub retencji wód opadowych zgodnie z § 6 ust. 9.

9. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych gazociągów zlokalizowanych w obszarze planu oraz poza nim;
- 2) ustala się minimalne parametry gazociągów – DN 20;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło lub urządzeniach kogeneracyjnych i trigeneracyjnych.

10. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii;
- 2) ustala się, że indywidualne źródła energii będą wykorzystywały urządzenia kogeneracyjne, trigeneracyjne lub odnawialne źródła energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW dla urządzeń wolnostojących;
- 3) ustala się realizację linii elektroenergetycznych jako kablowych podziemnych;
- 4) ustala się minimalne parametry sieci elektroenergetycznej – 0,23 kV;
- 5) ustala się zasięg korytarza dla realizacji podziemnych kablowych linii elektroenergetycznych wysokich napięć 110 kV o szerokości 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu oraz z zastrzeżeniem § 10 ust. 6;



6) ustala się budowę stacji transformatorowych jako wewnętrznych: wolnostojących, wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu lub podziemnych.

11. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła;
- 2) ustala się, że indywidualne źródła ciepła będą zasilane: gazem, olejem opałowym, energią elektryczną lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW dla urządzeń wolnostojących, przy czym źródła, w których następuje spalanie paliw muszą spełniać wymogi zawarte w przepisach odrębnych, w tym z zakresu ochrony środowiska;
- 3) dopuszcza się wytwarzanie ciepła przy użyciu instalacji solarnych połączonych z kolektorami słonecznymi, lokalizowanymi na budynkach;
- 4) ustala się minimalne parametry sieci ciepłowniczej – DN 20;
- 5) dopuszcza się wytwarzanie ciepła w urządzeniach kogeneracyjnych i trigeneracyjnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł wodorowych.

12. W zakresie dostępu do sieci telekomunikacyjnych:

- 1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną z kablowej sieci telekomunikacyjnej;
- 2) ustala się realizację nowych i rozbudowę istniejących linii telekomunikacyjnych jako kablowych podziemnych;
- 3) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną z radiowej sieci za pośrednictwem zewnętrznych nadawczo-odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych telefonii komórkowej.

13. W zakresie gospodarki odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne, w tym dotyczące zasad ich segregacji.

**§ 13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

1. Na całym obszarze objętym planem, z wyjątkiem terenu lasu oznaczonego symbolem ZL, dopuszcza się lokalizowanie tymczasowych niekubaturowych obiektów budowlanych, niezwiązanych trwale z gruntem, związanych z obsługą sezonowych wystaw, pokazów, kermaszy, występów artystycznych.

2. Dopuszcza się lokalizowanie kiosków ulicznych na terenach oznaczonych symbolami KD-L lub KD-D, o szerokości pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi nie mniejszej niż 12,0 m, dla których:

- 1) ustala się maksymalną wysokość – 3,5 m;
- 2) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 15 m<sup>2</sup>;
- 3) ustala się dach płaski;
- 4) dopuszcza się attykę lub inny rodzaj zwieńczenia ponad dachem, jednak jego obrys zewnętrzny nie może przekraczać obrysu elewacji poniżej dachu o więcej niż 15 cm, a jego maksymalna wysokość nie może przekraczać 1/5 wysokości elewacji;
- 5) ustala się minimalną sumę przeszklenia powierzchni wszystkich ścian kiosku na 40%, a elewacji frontowej na 70% jej powierzchni.

3. Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w planie dopuszcza się wykorzystanie terenów w sposób dotychczasowy.

**§ 14. Kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:**

1. Na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego:

- 1) ustala się stosowanie kolorów o niskim nasyceniu barwą odpowiadających kolorom o odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nieprzekraczających 20% chromatyczności barwy;
- 2) dopuszcza się stosowanie kolorów o intensywniejszym nasyceniu barwą spoza wyznaczonych przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynków, nieprzekraczających 10% powierzchni danej elewacji.

2. Ustala się dla dachów dwuspadowych i wielospadowych następującą kolorystykę i materiały pokrycia dachowego:

- 1) dachówkę ceramiczną lub cementową w kolorach achromatycznych lub w odcieniach czerwieni, brązów, grafitu, szarości lub naturalnego koloru pokrycia, lub;
- 2) blachę płaską lub blachodachówkę w kolorach achromatycznych w szczególności w odcieniach szarości lub naturalnym (w tym patynowanym) kolorze miedzi lub cynku w przypadku blachy płaskiej lub blachodachówki, lub;
- 3) gont bitumiczny, lub;
- 4) nawierzchnię umożliwiającą wegetację roślin.

3. Ustala się dla dachów płaskich stosowanie materiałów zgodnie z obowiązującymi standardami technicznymi i technologicznymi, z dopuszczeniem realizacji dachów z nawierzchnią umożliwiającą wegetację roślin.

**§ 15.** Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu miejscowego, dla poszczególnych terenów objętych niniejszym planem miejscowym na 30%, z wyłączeniem terenów przeznaczonych do realizacji inwestycji celów publicznych, ustalonych w § 4 ust. 3, dla których nie ustala się tej stawki.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 16.** Dla terenu 1.1.U ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi, przy czym zakazuje się lokalizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz usług z zakresu pomocy społecznej i ochrony zdrowia, związanych z udzielaniem stacjonarnych i całonocnych świadczeń zdrowotnych;
- 2) dopuszczalne – składy lub magazyny, związane z funkcją podstawową.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 1,5;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki w procentach – 20%;
- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki w procentach – 60%;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 20,0 m;
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ustala się dachy płaskie.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 3000 m<sup>2</sup>;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 50,0 m.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – w zakresie stref zieleni obowiązuje § 6 ust. 6.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ze względu na lokalizację obszaru w otoczeniu Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 1 pkt 1 lit. b), pkt 2, pkt 3, pkt 4;
- 2) ze względu na lokalizację obszaru w strefie ograniczonego użytkowania ustanowionego dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU) obowiązuje § 10 ust. 2 pkt 1 i pkt 2;
- 3) ze względu na uciążliwość hałasową dróg obowiązuje § 10 ust. 3.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od drogi 2. KD-L lub 3.KD-L;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 11 ust. 4.

**§ 17.** Dla terenu 1.2.MN/U ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,9;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki w procentach – 60%;
- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki w procentach – 30%;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12,0 m;
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) w zakresie geometrii dachu:
  - a) ustala się dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci w przedziale od 25° do 35° włącznie,

- b) dopuszcza się dla budynków gospodarczych i garaży dachy płaskie lub jednospadowe o nachyleniu połaci w przedziale od 12° do 40°;
- 7) w zakresie formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się jej realizację w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych.
3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) ustala się minimalną powierzchnię działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 700 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej dla jednego segmentu – 400 m<sup>2</sup>,
  - c) dla zabudowy usługowej – 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy usługowej – 18 m,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej dla jednego segmentu – 12 m;
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) w zakresie drzew o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych obowiązuje § 6 ust. 4;
- 2) w zakresie lokalizacji rejonów rzędów drzew obowiązuje § 6 ust. 5;
- 3) w zakresie stref zieleni obowiązuje § 6 ust. 6;
- 4) w zakresie ochrony akustycznej obowiązuje § 6 ust. 7.
5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) ze względu na lokalizację obszaru w otoczeniu Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 1 pkt 1 lit. b), pkt 2, pkt 3, pkt 4;
- 2) ze względu na lokalizację obszaru w strefie ograniczonego użytkowania ustanowionego dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU) obowiązuje § 10 ust. 2 pkt 1 i pkt 2;
- 3) ze względu na uciążliwość hałasową dróg obowiązuje § 10 ust. 3.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od drogi 3.KD-L lub 5.KD-L;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 11 ust. 4.

**§ 18. Dla terenu 1.3.U ustala się:**

**1. Przeznaczenie:**

- 1) podstawowe – usługi, przy czym zakazuje się lokalizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz usług z zakresu pomocy społecznej i ochrony zdrowia, związanych z udzielaniem stacjonarnych i całodobowych świadczeń zdrowotnych;
- 2) dopuszczalne – składy lub magazyny, związane z funkcją podstawową.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 2,0;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki w procentach – 20%;
- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki w procentach – 50%;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 20,0 m;
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ustala się dachy płaskie.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału – 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 30,0 m.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – w zakresie stref zieleni obowiązuje § 6 ust. 6.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ze względu na lokalizację obszaru w otoczeniu Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 1 pkt 1 lit. b), pkt 2, pkt 3, pkt 4;
- 2) ze względu na lokalizację obszaru w strefie ograniczonego użytkowania ustanowionego dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU) obowiązuje § 10 ust. 2 pkt 1 i pkt 2;
- 3) ze względu na uciążliwość hałasową dróg obowiązuje § 10 ust. 3.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od drogi 2.KD-L lub 3.KD-L lub 4.1.KD-L;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 11 ust. 4.

**§ 19.** Dla terenu 1.4.U ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi, przy czym zakazuje się lokalizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz usług z zakresu pomocy społecznej i ochrony zdrowia, związanych z udzielaniem stacjonarnych i całodobowych świadczeń zdrowotnych;
- 2) dopuszczalne – składy lub magazyny, związane z funkcją podstawową.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 1,2;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki w procentach – 60%;
- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki w procentach – 35%;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12,0 m;

- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ustala się dachy płaskie.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 20,0 m.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) w zakresie drzew o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych obowiązuje § 6 ust. 4;
- 2) w zakresie lokalizacji rejonów rzędów drzew obowiązuje § 6 ust. 5;
- 3) w zakresie stref zieleni obowiązuje § 6 ust. 6.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ze względu na lokalizację obszaru w otoczeniu Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 1 pkt 1 lit. b), pkt 2, pkt 3, pkt 4;
- 2) ze względu na lokalizację obszaru w strefie ograniczonego użytkowania ustanowionego dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU) obowiązuje § 10 ust. 2 pkt 1 i pkt 2;
- 3) ze względu na uciążliwość hałasową dróg obowiązuje § 10 ust. 3.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od drogi 3.KD-L, 4.1.KD-L lub 5.KD-L;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 11 ust. 4.

**§ 20.** Dla terenu 1.5.UP ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – usługi publiczne z zakresu: oświaty, kultury, ochrony zdrowia, placówek opieki nad dziećmi w wieku do lat 3, pomocy społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych lub obiektów sportu i rekreacji.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 1,0;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu w procentach – 60%;
- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu w procentach – 35%;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12,0 m;
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ustala się dachy płaskie.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 4 000 m<sup>2</sup>;

- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 50,0 m.

4. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, o której mowa w § 4 ust. 3 pkt 3.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) w zakresie stref zieleni obowiązuje § 6 ust. 6;
- 2) w zakresie ochrony akustycznej obowiązuje § 6 ust. 7.

6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje § 7 ust. 2.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ze względu na lokalizację obszaru w otoczeniu Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 1 pkt 1 lit. b), pkt 2, pkt 3, pkt 4;
- 2) ze względu na lokalizację obszaru w strefie ograniczonego użytkowania ustanowionego dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU) obowiązuje § 10 ust. 2 pkt 1 i pkt 2;
- 3) ze względu na uciążliwość hałasową dróg obowiązuje § 10 ust. 3.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od drogi 4.1.KD-L;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 11 ust. 4.

**§ 21.** Dla terenu 1.6.MN/U ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,9;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki w procentach – 60%;
- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki w procentach – 30%;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12,0 m;
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) w zakresie geometrii dachu:
  - a) ustala się dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci w przedziale od 25° do 35° włącznie,
  - b) dopuszcza się dla budynków gospodarczych i garaży dachy płaskie lub jednospadowe o nachyleniu połaci w przedziale od 12° do 40°;
- 7) w zakresie formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się jej realizację w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału

nieruchomości:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 700 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej dla jednego segmentu – 400 m<sup>2</sup>,
  - c) dla zabudowy usługowej – 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy usługowej – 18 m,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej dla jednego segmentu – 12 m;
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) w zakresie drzew o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych obowiązuje § 6 ust. 4;
  - 2) w zakresie lokalizacji rejonów rzędów drzew obowiązuje § 6 ust. 5;
  - 3) w zakresie ochrony akustycznej obowiązuje § 6 ust. 7.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ze względu na lokalizację obszaru w otoczeniu Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 1 pkt 1 lit. b), pkt 2, pkt 3, pkt 4;
- 2) ze względu na lokalizację obszaru w strefie ograniczonego użytkowania ustanowionego dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU) obowiązuje § 10 ust. 2 pkt 1 i pkt 2;
- 3) ze względu na uciążliwość hałasową dróg obowiązuje § 10 ust. 3.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od drogi 5.KD-L;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 11 ust. 4.

**§ 22.** Dla terenu 1.7.U ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – usługi, przy czym zakazuje się lokalizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz usług z zakresu pomocy społecznej i ochrony zdrowia, związanych z udzielaniem stacjonarnych i całodobowych świadczeń zdrowotnych.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 2,0;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu w procentach – 20%;
- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu w procentach – 50%;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 20,0 m;
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ustala się dachy płaskie.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:



- 1) ustala się minimalną powierzchnię działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału – 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 30,0 m.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – w zakresie stref zieleni obowiązuje § 6 ust. 6.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ze względu na lokalizację obszaru w otoczeniu Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 1 pkt 1 lit. b), pkt 2, pkt 3, pkt 4;
- 2) ze względu na lokalizację obszaru w strefie ograniczonego użytkowania ustanowionego dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU) obowiązuje § 10 ust. 2 pkt 1 i pkt 2;
- 3) ze względu na uciążliwość hałasową dróg obowiązuje § 10 ust. 3.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od drogi 2.KD-L lub drogi 7.1.KD-D;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 11 ust. 4.

**§ 23.** Dla terenu 1.8.U(MW) ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi;
- 2) dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 2,0;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu w procentach – 30%;
- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu w procentach – 40%;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 20,0 m;
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ustala się dachy płaskie;
- 7) dla usług w parterach budynków w rejonie lokalizacji oznaczonym na rysunku planu nakazuje się ich realizację jako dostępnych bezpośrednio z poziomu terenu od strony przestrzeni publicznych.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 3000 m<sup>2</sup>;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 30,0 m.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) w zakresie stref zieleni obowiązuje § 6 ust. 6;
- 2) w zakresie ochrony akustycznej obowiązuje § 6 ust. 7.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ze względu na lokalizację obszaru w otoczeniu Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 1 pkt 1 lit. b), pkt 2, pkt 3, pkt 4;
- 2) ze względu na lokalizację obszaru w strefie ograniczonego użytkowania ustanowionego dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU) obowiązuje § 10 ust. 2 pkt 1 i pkt 2.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od drogi 4.1.KD-L lub 7.1.KD-D;
- 2) w zakresie parkowania obowiązują § 11 ust. 4.

**§ 24.** Dla terenu 1.9.ZL ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – las.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu w procentach – 100%.

3. W zakresie prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 3.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – ze względu na lokalizację obszaru w otoczeniu Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 1 pkt 1 lit. b), pkt 2, pkt 3, pkt 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej - ustala się obsługę komunikacyjną terenu od drogi 5.KD-L lub 7.2.KD-D lub 4.1.KD-L.

**§ 25.** Dla terenu 1.10.U(MW) ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi, przy czym zakazuje się lokalizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz usług z zakresu pomocy społecznej i ochrony zdrowia, związanych z udzielaniem stacjonarnych i całonocnych świadczeń zdrowotnych;
- 2) dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 2,0;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu w procentach – 30%;
- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu w procentach – 40%;

- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 20,0 m;
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ustala się dachy płaskie.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 30,0 m.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) w zakresie stref zieleni obowiązuje § 6 ust. 6;
- 2) w zakresie ochrony akustycznej obowiązuje § 6 ust. 7.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ze względu na lokalizację obszaru w otoczeniu Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 1 pkt 1 lit. b), pkt 2, pkt 3, pkt 4;
- 2) ze względu na lokalizację obszaru w strefie ograniczonego użytkowania ustanowionego dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU) obowiązuje § 10 ust. 2 pkt 1 i pkt 2;
- 3) ze względu na uciążliwość hałasową dróg obowiązuje § 10 ust. 3.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od drogi 2.KD-L lub 7.1.KD-D;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 11 ust. 4.

**§ 26.** Dla terenu 1.11.MW(U) ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszczalne – usługi.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 2,0;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki w procentach – 35%;
- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki w procentach – 35%;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 20,0 m;
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ustala się dachy płaskie;
- 7) w przypadku lokalizacji usług w parterach budynków w rejonie lokalizacji oznaczonym na rysunku planu nakazuje się ich realizację jako dostępnych bezpośrednio z poziomu terenu od strony przestrzeni publicznych.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się minimalną powierzchnię działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału – 3000 m<sup>2</sup>;

2) ustala się minimalną szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 30,0 m.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) w zakresie stref zieleni obowiązuje § 6 ust. 6;

2) w zakresie ochrony akustycznej obowiązuje § 6 ust. 7.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) ze względu na lokalizację obszaru w otoczeniu Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 1 pkt 1 lit. b), pkt 2, pkt 3, pkt 4;

2) ze względu na lokalizację obszaru w strefie ograniczonego użytkowania ustanowionego dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU) obowiązuje § 10 ust. 2 pkt 1 i pkt 2.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od drogi 4.1.KD-L lub 7.1.KD-D;

2) w zakresie parkowania obowiązuje § 11 ust. 4.

**§ 27.** Dla terenu 1.12.U ustala się:

1. Przeznaczenie:

1) podstawowe – usługi, przy czym zakazuje się lokalizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytom dzieci i młodzieży oraz usług z zakresu pomocy społecznej i ochrony zdrowia, związanych z udzielaniem stacjonarnych i całonocnych świadczeń zdrowotnych;

2) dopuszczalne – składy lub magazyny, związane z funkcją podstawową.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 1,2;

2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki w procentach – 60%;

3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki w procentach – 35%;

4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12,0 m;

5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

6) ustala się dachy płaskie;

7) dla usług w parterach budynków w rejonie lokalizacji oznaczonym na rysunku planu nakazuje się ich realizację jako dostępnych bezpośrednio z poziomu terenu od strony przestrzeni publicznych.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się minimalną powierzchnię działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 2000 m<sup>2</sup>;

2) ustala się minimalną szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału

nieruchomości – 20,0 m.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ze względu na lokalizację obszaru w otoczeniu Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 1 pkt 1 lit. b), pkt 2, pkt 3, pkt 4;
- 2) ze względu na lokalizację obszaru w strefie ograniczonego użytkowania ustanowionego dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU) obowiązuje § 10 ust. 2 pkt 1 i pkt 2.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od drogi 4.1.KD-L lub 7.2.KD-D;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu od drogi 8.KD-D;
- 3) w zakresie parkowania obowiązuje § 11 ust. 4.

**§ 28.** Dla terenu 1.13.MN/U ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,9;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki w procentach – 60%;
- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki w procentach – 30%;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12,0 m;
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) w zakresie geometrii dachu:
  - a) ustala się dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci w przedziale od 25° do 35° włącznie,
  - b) dopuszcza się dla budynków gospodarczych i garaży dachy płaskie lub jednospadowe o nachyleniu połaci w przedziale od 12° do 40°;
- 7) w zakresie formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się jej realizację w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 700 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej dla jednego segmentu – 400 m<sup>2</sup>,
  - c) dla zabudowy usługowej – 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy usługowej – 18 m,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej dla jednego segmentu – 12 m;

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) w zakresie drzew o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych obowiązuje § 6 ust. 4;
- 2) w zakresie lokalizacji rejonów rzędów drzew obowiązuje § 6 ust. 5;
- 3) w zakresie ochrony akustycznej obowiązuje § 6 ust. 7.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ze względu na lokalizację obszaru w otoczeniu Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 1 pkt 1 lit. b), pkt 2, pkt 3, pkt 4;
- 2) ze względu na lokalizację obszaru w strefie ograniczonego użytkowania ustanowionego dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU) obowiązuje § 10 ust. 2 pkt 1 i pkt 2;
- 3) ze względu na uciążliwość hałasową dróg obowiązuje § 10 ust. 3.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od drogi 5.KD-L lub 7.2.KD-D lub od drogi 8.KD-D bezpośrednio lub przez teren 1.26.KPJ;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 11 ust. 4.

**§ 29.** Dla terenu 1.14.U ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – usługi, przy czym zakazuje się lokalizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz usług z zakresu pomocy społecznej i ochrony zdrowia, związanych z udzielaniem stacjonarnych i całodobowych świadczeń zdrowotnych.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 1,5;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki w procentach – 20%;
- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki w procentach – 40%;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 20,0 m;
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ustala się dachy płaskie.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 30,0 m.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – w zakresie stref zieleni obowiązuje § 6 ust. 6.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ze względu na lokalizację obszaru w otoczeniu Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 1 pkt 1 lit. b), pkt 2, pkt 3, pkt 4;
- 2) ze względu na lokalizację obszaru w strefie ograniczonego użytkowania ustanowionego dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU) obowiązuje § 10 ust. 2 pkt 1 i pkt 2;
- 3) ze względu na uciążliwość hałasową dróg obowiązuje § 10 ust. 3.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od drogi 2.KD-L lub 4.2.KD-L;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 11 ust. 4.

**§ 30.** Dla terenu 1.15.MW(U) ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszczalne – usługi.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 1,5;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki w procentach – 35%;
- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki w procentach – 35%;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 20,0 m;
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ustala się dachy płaskie;
- 7) w przypadku lokalizacji usług w parterach budynków w rejonie lokalizacji oznaczonym na rysunku planu nakazuje się ich realizację jako dostępnych bezpośrednio z poziomu terenu od strony przestrzeni publicznych.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 30,0 m.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) w zakresie stref zieleni obowiązuje § 6 ust. 6;
- 2) w zakresie ochrony akustycznej obowiązuje § 6 ust. 7.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ze względu na lokalizację obszaru w otoczeniu Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 1 pkt 1 lit. b), pkt 2, pkt 3, pkt 4;

- 2) ze względu na lokalizację obszaru w strefie ograniczonego użytkowania ustanowionego dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU) obowiązuje § 10 ust. 2 pkt 1 i pkt 2.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od drogi 4.1.KD-L lub 4.2.KD-L;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 11 ust. 4.

**§ 31.** Dla terenu 1.16.U ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – usługi, przy czym zakazuje się lokalizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz usług z zakresu pomocy społecznej i ochrony zdrowia, związanych z udzielaniem stacjonarnych i całodobowych świadczeń zdrowotnych.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 1,2;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki w procentach – 20%;
- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki w procentach – 40%;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12,0 m;
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ustala się dachy płaskie.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 30,0 m.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – w zakresie stref zieleni obowiązuje § 6 ust. 6.

5. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ze względu na lokalizację obszaru w otoczeniu Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 1 pkt 1 lit. b), pkt 2, pkt 3, pkt 4;
- 2) ze względu na lokalizację obszaru w strefie ograniczonego użytkowania ustanowionego dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU) obowiązuje § 10 ust. 2 pkt 1 i pkt 2;
- 3) ze względu na uciążliwość hałasową dróg obowiązuje § 10 ust. 3.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od drogi 2.KD-L, 4.2.KD-L lub 9.KD-D;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 11 ust. 4.

**§ 32.** Dla terenu 1.17.MW(U) ustala się:



1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszczalne – usługi.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 1,2;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu w procentach – 35%;
- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu w procentach – 35%;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12,0 m;
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ustala się dachy płaskie;
- 7) w przypadku lokalizacji usług w parterach budynków w rejonie lokalizacji oznaczonym na rysunku planu nakazuje się ich realizację jako dostępnych bezpośrednio z poziomu terenu od strony przestrzeni publicznych.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 30,0 m.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) w zakresie stref zieleni obowiązuje § 6 ust. 6;
- 2) w zakresie ochrony akustycznej obowiązuje § 6 ust. 7.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ze względu na lokalizację obszaru w otoczeniu Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 1 pkt 1 lit. b), pkt 2, pkt 3, pkt 4;
- 2) ze względu na lokalizację obszaru w strefie ograniczonego użytkowania ustanowionej dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU) obowiązuje § 10 ust. 2 pkt 1 i pkt 2.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od drogi 4.2.KD-L lub 9.KD-D;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 11 ust. 4.

**§ 33.** Dla terenu 1.18.U ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – usługi, przy czym zakazuje się lokalizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz usług z zakresu pomocy społecznej i ochrony zdrowia, związanych z udzielaniem stacjonarnych i całodobowych świadczeń zdrowotnych.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 1,2;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki w procentach – 20%;
- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki w procentach – 40%;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12,0 m;
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ustala się dachy płaskie.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału – 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 30,0 m.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – w zakresie stref zieleni obowiązuje § 6 ust. 6.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ze względu na lokalizację obszaru w otoczeniu Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 1 pkt 1 lit. b), pkt 2, pkt 3, pkt 4;
- 2) ze względu na lokalizację obszaru w strefie ograniczonego użytkowania ustanowionego dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU) obowiązuje § 10 ust. 2 pkt 1 i pkt 2;
- 3) ze względu na uciążliwość hałasową dróg obowiązuje § 10 ust. 3.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od drogi 9.KD-D lub 2.KD-L;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 11 ust. 4.

**§ 34.** Dla terenu 1.19.MW(U) ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszczalne – usługi.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 1,2;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu w procentach – 35%;
- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu w procentach – 35%;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12,0 m;
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ustala się dachy płaskie;

- 7) w przypadku lokalizacji usług w parterach budynków w rejonie lokalizacji oznaczonym na rysunku planu nakazuje się ich realizację jako dostępnych bezpośrednio z poziomu terenu od strony przestrzeni publicznych.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 30,0 m.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) w zakresie lokalizacji rejonu rzędu drzew obowiązuje § 6 ust. 5;
- 2) w zakresie stref zieleni obowiązuje § 6 ust. 6;
- 3) w zakresie ochrony akustycznej obowiązuje § 6 ust. 7.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ze względu na lokalizację obszaru w otoczeniu Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 1 pkt 1 lit. b), pkt 2, pkt 3, pkt 4;
- 2) ze względu na lokalizację obszaru w strefie ograniczonego użytkowania ustanowionego dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU) obowiązuje § 10 ust. 2 pkt 1 i pkt 2.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od drogi 9.KD-D;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 11 ust. 4.

**§ 35.** Dla terenu 1.20.U ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi, przy czym zakazuje się lokalizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz usług z zakresu pomocy społecznej i ochrony zdrowia, związanych z udzielaniem stacjonarnych i całodobowych świadczeń zdrowotnych;
- 2) dopuszczalne – składy lub magazyny, związane z funkcją podstawową.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 1,2;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki w procentach – 60%;
- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki w procentach – 35%;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12,0 m;
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ustala się dachy płaskie;
- 7) dla usług w parterach budynków w rejonie lokalizacji oznaczonym na rysunku planu nakazuje się ich realizację jako dostępnych bezpośrednio z poziomu terenu od strony przestrzeni

publicznych.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 20,0 m.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ze względu na lokalizację obszaru w otoczeniu Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 1 pkt 1 lit. b), pkt 2, pkt 3, pkt 4;
- 2) ze względu na lokalizację obszaru w strefie ograniczonego użytkowania ustanowionego dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU) obowiązuje § 10 ust. 2 pkt 1 i pkt 2;
- 3) ze względu na uciążliwość hałasową dróg obowiązuje § 10 ust. 3;
- 4) w zakresie ograniczeń związanych z funkcjonowaniem infrastruktury kolejowej obowiązuje § 10 ust. 5.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od drogi 8.KD-D lub 9.KD-D lub 4.2.KD-L;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 11 ust. 4.

**§ 36.** Dla terenu 1.21.MN/U ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi, przy czym zakazuje się lokalizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz usług z zakresu pomocy społecznej i ochrony zdrowia, związanych z udzielaniem stacjonarnych i całodobowych świadczeń zdrowotnych.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,9;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki w procentach – 40%;
- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki w procentach – 40%;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12,0 m;
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) w zakresie geometrii dachu:
  - a) ustala się dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci w przedziale od 25° do 35° włącznie,
  - b) dopuszcza się dla budynków gospodarczych i garaży dachy płaskie lub jednospadowe o nachyleniu połaci w przedziale od 12° do 40°;
- 7) w zakresie formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się jej realizację w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 700 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej dla jednego segmentu – 400 m<sup>2</sup>,
  - c) dla zabudowy usługowej – 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy usługowej – 18 m,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej dla jednego segmentu – 12 m;

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – w zakresie ochrony akustycznej obowiązuje § 6 ust. 7.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ze względu na lokalizację obszaru w otoczeniu Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 1 pkt 1 lit. b), pkt 2, pkt 3, pkt 4;
- 2) ze względu na lokalizację obszaru w strefie ograniczonego użytkowania ustanowionego dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU) obowiązuje § 10 ust. 2 pkt 1 i pkt 2;
- 3) ze względu na uciążliwość hałasową dróg obowiązuje § 10 ust. 3;
- 4) w zakresie ograniczeń związanych z funkcjonowaniem infrastruktury kolejowej obowiązuje § 10 ust. 5.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od drogi 10.KD-D lub 11.2.KD-D;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 11 ust. 4.

**§ 37.** Dla terenu 1.22.ZP ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – zieleń urządzona – park.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także

zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu w procentach – 65%;
- 2) ustala się zagospodarowanie terenu, jako ogólnodostępnej zieleni urządzonej w formie publicznego parku;
- 3) dopuszcza się realizację elementów zagospodarowania terenu, takich jak powiązania piesze oraz obiekty małej architektury, w szczególności urządzenia służące wypoczynkowi i rekreacji;
- 4) ustala się realizację nawierzchni z materiałów przepuszczalnych pochodzenia naturalnego takich jak nawierzchnie mineralne lub mineralno-żywicze.

3. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, o której mowa w § 4 ust. 3 pkt 4.

4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje § 7 ust. 2.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ze względu na lokalizację obszaru w otoczeniu Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 1 pkt 1 lit. b), pkt 2, pkt 3, pkt 4;
- 2) w zakresie ograniczeń związanych z funkcjonowaniem infrastruktury kolejowej obowiązuje § 10 ust. 5.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej – ustala się obsługę komunikacyjną terenu od drogi 8.KD-D poprzez teren 1.26.KPJ.

**§ 38.** Dla terenu 1.23.KK ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – infrastruktura kolejowa.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację linii kolejowych oraz innych budowli i urządzeń infrastruktury kolejowej – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego, przy czym zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu w procentach – 10%;
- 3) ustala się zachowanie ciągłości przejazdu pomiędzy drogami 5.KD-L i ulicą Jutrzenki – drogą poza obszarem planu;
- 4) ustala się zachowanie ciągłości przejazdu bezkolizyjnego pomiędzy drogami: 1.KD-S, 2.KD-L i al. Obrońców Warszawy oraz drogą serwisową trasy S7 – drogami poza obszarem planu;
- 5) wskazuje się zespół przystanków kolei WKD na rysunku planu.

3. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, o której mowa w § 4 ust. 3 pkt 5.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ze względu na lokalizację obszaru w otoczeniu Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 1 pkt 1 lit. b), pkt 2, pkt 3, pkt 4;
- 2) w zakresie ograniczeń związanych z funkcjonowaniem infrastruktury kolejowej obowiązuje § 10 ust. 5.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej – ustala się obsługę komunikacyjną terenu od drogi 2.KD-L lub 5.KD-L.

**§ 39.** Dla terenu 1.24.KPJ ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – ciąg pieszo-jezdny.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zagospodarowanie terenu jako ogólnodostępnego ciągu pieszo-jezdnego;

- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu w procentach – 5%;
- 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

3. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, o której mowa w § 4 ust. 3 pkt 2.

4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje § 7 ust. 2.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ze względu na lokalizację obszaru w otoczeniu Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 1 pkt 1 lit. b), pkt 2, pkt 3, pkt 4;
- 2) w zakresie ograniczeń związanych z funkcjonowaniem infrastruktury kolejowej obowiązuje § 10 ust. 5.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej – ustala się obsługę komunikacyjną terenu od drogi 11.2.KD-D.

**§ 40.** Dla terenu 1.25.KPJ ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – ciąg pieszo-jezdny.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zagospodarowanie terenu jako ogólnodostępnego ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu w procentach – 5%;
- 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

3. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, o której mowa w § 4 ust. 3 pkt 2.

4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje § 7 ust. 2.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ze względu na lokalizację obszaru w otoczeniu Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 1 pkt 1 lit. b), pkt 2, pkt 3, pkt 4;
- 2) w zakresie ograniczeń związanych z funkcjonowaniem infrastruktury kolejowej obowiązuje § 10 ust. 5.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej – ustala się obsługę komunikacyjną terenu od drogi 9.KD-D.

**§ 41.** Dla terenu 1.26.KPJ ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – ciąg pieszo-jezdny.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zagospodarowanie terenu jako ogólnodostępnego ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu w procentach – 5%;
- 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

3. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, o której mowa w § 4 ust. 3 pkt 2.

4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje § 7 ust. 2.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ze względu na lokalizację obszaru w otoczeniu Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 1 pkt 1 lit. b), pkt 2, pkt 3, pkt 4;
- 2) w zakresie ograniczeń związanych z funkcjonowaniem infrastruktury kolejowej obowiązuje § 10 ust. 5.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej – ustala się obsługę komunikacyjną terenu od drogi 8.KD-D.

**§ 42.** Dla terenu 1.27.IKD-S ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – infrastruktura komunikacji drogi ekspresowej.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się realizację infrastruktury komunikacji drogowej, w tym zbiorników retencyjnych, służącej do obsługi terenu 1.KD-S;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu w procentach – 15%.

3. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, o której mowa w § 4 ust. 3 pkt 6.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – ze względu na lokalizację obszaru w otoczeniu Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 1.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej – ustala się obsługę komunikacyjną terenu od drogi 11.2.KD-D.

**§ 43.** Dla terenu 2.1.U ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi, przy czym zakazuje się lokalizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz usług z zakresu pomocy społecznej i ochrony zdrowia, związanych z udzielaniem stacjonarnych i całonocnych świadczeń zdrowotnych;
- 2) dopuszczalne – składy lub magazyny, związane z funkcją podstawową.



2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 1,2;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki w procentach – 20%;
- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki w procentach – 50%;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12,0 m;
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ustala się dachy płaskie.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 1500 m<sup>2</sup>;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 19,0 m.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ze względu na lokalizację obszaru w otoczeniu Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 1 pkt 1 lit. b), pkt 2, pkt 3, pkt 4;
- 2) ze względu na lokalizację obszaru w strefie ograniczonego użytkowania ustanowionego dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU) obowiązuje § 10 ust. 2 pkt 1 i pkt 2;
- 3) ze względu na uciążliwość hałasową dróg obowiązuje § 10 ust. 3.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od drogi 6.1.KD-L lub 6.2.KD-L;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 11 ust. 4.

**§ 44.** Dla terenu 2.2.U ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi, przy czym zakazuje się lokalizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz usług z zakresu pomocy społecznej i ochrony zdrowia, związanych z udzielaniem stacjonarnych i całodobowych świadczeń zdrowotnych;
- 2) dopuszczalne – składy lub magazyny, związane z funkcją podstawową.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 1,2;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki w procentach – 20%;
- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki w procentach – 50%;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12,0 m;

- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ustala się dachy płaskie.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 3000 m<sup>2</sup>;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 30,0 m.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ze względu na lokalizację obszaru w otoczeniu Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 1;
- 2) ze względu na lokalizację obszaru w strefie ograniczonego użytkowania ustanowionego dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU) obowiązuje § 10 ust. 2;
- 3) ze względu na uciążliwość hałasową dróg obowiązuje § 10 ust. 3.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od drogi 6.2.KD-L lub od drogi 6.1.KDL-L bezpośrednio lub przez teren 2.4.KPJ;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 11 ust. 4.

**§ 45.** Dla terenu 2.3.MN/U ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi, przy czym zakazuje się lokalizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz usług z zakresu pomocy społecznej i ochrony zdrowia, związanych z udzielaniem stacjonarnych i całodobowych świadczeń zdrowotnych.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się maksymalną intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,9;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki w procentach – 40%;
- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki w procentach – 40%;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12,0 m;
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) w zakresie geometrii dachu:
  - a) ustala się dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci w przedziale od 25° do 35° włącznie,
  - b) dopuszcza się dla zabudowy o funkcji gospodarczej lub garażowej dachy płaskie lub jednospadowe o pochyleniu połaci w przedziale od 12° do 40°;
- 7) w zakresie formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się jej realizację w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 700 m<sup>2</sup>,
    - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej dla jednego segmentu – 400 m<sup>2</sup>,
    - c) dla zabudowy usługowej – 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) ustala się minimalną szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy usługowej – 18 m,
    - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej dla jednego segmentu – 12 m;
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - w zakresie ochrony akustycznej obowiązuje § 6 ust. 7.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ze względu na lokalizację obszaru w otoczeniu Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 1;
- 2) ze względu na lokalizację obszaru w strefie ograniczonego użytkowania ustanowionego dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU) obowiązuje § 10 ust. 2;
- 3) ze względu na uciążliwość hałasową dróg obowiązuje § 10 ust. 3;
- 4) w zakresie ograniczeń związanych z funkcjonowaniem infrastruktury kolejowej obowiązuje § 10 ust. 5.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od drogi 11.1.KD-D lub od drogi 6.2.KD-L bezpośrednio lub przez teren 2.4.KPJ;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 11 ust. 4.

**§ 46.** Dla terenu 2.4.KPJ ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – ciąg pieszo-jezdny.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zagospodarowanie terenu jako ogólnodostępnego ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu w procentach – 5%;
- 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 4 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

3. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, o której mowa w § 4 ust. 3 pkt 2.

4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje § 7 ust. 2.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ze względu na lokalizację obszaru w otoczeniu Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 1;
  - 2) w zakresie ograniczeń związanych z funkcjonowaniem infrastruktury kolejowej obowiązuje § 10 ust. 5.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej – ustala się obsługę komunikacyjną terenu od drogi 11.1.KD-

D.

**§ 47.** Dla terenu 1.KD-S ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy ekspresowej.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, nie mniej niż 54,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wskazuje się powiązania z al. 4 Czerwca 1989 r. i Al. Jerozolimskimi – drogami poza obszarem planu;
- 3) wskazuje się powiązanie z al. Obrońców Warszawy – drogą poza obszarem planu poprzez teren 1.23.KK;
- 4) ustala się zapewnienie ciągłości przejazdu pomiędzy drogami: 6.2.KD-L i 11.2.KD-D;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu w procentach – 10%.

3. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, o której mowa w § 4 ust. 3 pkt 1.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ze względu na lokalizację obszaru w otoczeniu Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 1;
- 2) w przypadku budowy lub przebudowy dróg obowiązuje § 10 ust. 4;
- 3) w zakresie ograniczeń związanych z funkcjonowaniem infrastruktury kolejowej obowiązuje § 10 ust. 5;
- 4) ze względu na zasięg korytarza dla realizacji podziemnych kablowych linii elektroenergetycznych wysokich napięć 110 kV obowiązuje § 10 ust. 6.

**§ 48.** Dla terenu 2.KD-L ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, nie mniej niż 9,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się zapewnienie ciągłości przejazdu pomiędzy drogami: 6.2.KD-L i 11.2.KD-D;
- 3) wskazuje się powiązanie z drogą serwisową trasy S7 – drogą poza obszarem planu poprzez teren 1.23.KK;

4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu w procentach – 10%.

3. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, o której mowa w § 4 ust. 3 pkt. 1.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – w zakresie lokalizacji rejonów rzędów drzew obowiązuje § 6 ust. 5.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje § 7 ust. 2.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ze względu na lokalizację obszaru w otoczeniu Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 1;
- 2) w przypadku budowy lub przebudowy dróg obowiązuje § 10 ust. 4;
- 3) w zakresie ograniczeń związanych z funkcjonowaniem infrastruktury kolejowej obowiązuje § 10 ust. 5;
- 4) ze względu na zasięg korytarza dla realizacji podziemnych kablowych linii elektroenergetycznych wysokich napięć 110 kV obowiązuje § 10 ust. 6.

#### **§ 49.** Dla terenu 3.KD-L ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, nie mniej niż 15,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu w procentach – 10%.

3. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, o której mowa w § 4 ust. 3 pkt 1.

4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje § 7 ust. 2.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – w zakresie lokalizacji rejonów rzędów drzew obowiązuje § 6 ust. 5.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ze względu na lokalizację obszaru w otoczeniu Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 1 pkt 1 lit. b), pkt 2, pkt 3, pkt 4;
- 2) w przypadku budowy lub przebudowy dróg obowiązuje § 10 ust. 4;
- 3) ze względu na zasięg korytarza dla realizacji podziemnych kablowych linii elektroenergetycznych wysokich napięć 110 kV obowiązuje § 10 ust. 6.

#### **§ 50.** Dla terenu 4.1.KD-L ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, nie mniej niż 15,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu w procentach – 10%.
3. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, o której mowa w § 4 ust. 3 pkt 1.
4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje § 7 ust. 2.
5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – w zakresie lokalizacji rejonów rzędów drzew obowiązuje § 6 ust. 5.
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) ze względu na lokalizację obszaru w otoczeniu Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 1 pkt 1 lit. b), pkt 2, pkt 3, pkt 4;
  - 2) w przypadku budowy lub przebudowy dróg obowiązuje § 10 ust. 4;
  - 3) w zakresie realizacji podziemnych kablowych linii elektroenergetycznych wysokich napięć 110 kV obowiązuje § 10 ust. 6.

**§ 51.** Dla terenu 4.2.KD-L ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, nie mniej niż 13,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu w procentach – 10%.
3. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, o której mowa w § 4 ust. 3 pkt 1.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – w zakresie lokalizacji rejonów rzędów drzew obowiązuje § 6 ust. 5.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje § 7 ust. 2.
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) ze względu na lokalizację obszaru w otoczeniu Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 1 pkt 1 lit. b), pkt 2, pkt 3, pkt 4;
  - 2) w przypadku budowy lub przebudowy dróg obowiązuje § 10 ust. 4.

**§ 52.** Dla terenu 5.KD-L ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także

zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi nie mniej niż 9,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscach nie obejmujących całej szerokości pasa drogowego ustala się jego zachodnią granicę, wyznaczoną linią rozgraniczającą zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu w procentach – 1%;
- 3) wskazuje się powiązanie z ul. Jutrzenki – drogą poza obszarem planu miejscowego poprzez teren 1.23.KK.

3. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, o której mowa w § 4 ust. 3 pkt 1.

4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje § 7 ust. 2.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ze względu na lokalizację obszaru w otoczeniu Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 1 pkt 1 lit. b), pkt 2, pkt 3, pkt 4;
- 2) w przypadku budowy lub przebudowy dróg obowiązuje § 10 ust. 4;
- 3) w zakresie ograniczeń związanych z funkcjonowaniem infrastruktury kolejowej obowiązuje § 10 ust. 5;
- 4) w zakresie realizacji podziemnych kablowych linii elektroenergetycznych wysokich napięć 110 kV obowiązuje § 10 ust. 6.

**§ 53.** Dla terenu 6.1.KD-L ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także

zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się wschodnią granicę pasa drogowego wyznaczonego linią rozgraniczającą, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu w procentach – 10%.

3. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, o której mowa w § 4 ust. 3 pkt 1.

4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje § 7 ust. 2.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ze względu na lokalizację obszaru w otoczeniu Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje §

- 10 ust. 1;
- 2) w przypadku budowy lub przebudowy dróg obowiązuje § 10 ust. 4.

**§ 54.** Dla terenu 6.2.KD-L ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, nie mniej niż 18,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu w procentach – 10%.
3. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, o której mowa w § 4 ust. 3 pkt 1.
4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje § 7 ust. 2.
5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – w zakresie lokalizacji rejonów rzędów drzew obowiązuje § 6 ust. 5.
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) ze względu na lokalizację obszaru w otoczeniu Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 1;
  - 2) w przypadku budowy lub przebudowy dróg obowiązuje § 10 ust. 4;
  - 3) w zakresie ograniczeń związanych z funkcjonowaniem infrastruktury kolejowej obowiązuje § 10 ust. 5.

**§ 55.** Dla terenu 7.1.KD-D ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, nie mniej niż 12,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu w procentach – 5%.
3. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, o której mowa w § 4 ust. 3 pkt 1.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – w zakresie lokalizacji rejonów rzędów drzew obowiązuje § 6 ust. 5.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje § 7 ust. 2.
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:



- 1) ze względu na lokalizację obszaru w otoczeniu Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 1;
- 2) w przypadku budowy lub przebudowy dróg obowiązuje § 10 ust. 4;
- 3) w zakresie realizacji podziemnych kablowych linii elektroenergetycznych wysokich napięć 110 kV obowiązuje § 10 ust. 6.

**§ 56.** Dla terenu 7.2.KD-D ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, nie mniej niż 12,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu w procentach – 5%.
3. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, o której mowa w § 4 ust. 3 pkt 1.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – w zakresie lokalizacji rejonów rzędów drzew obowiązuje § 6 ust. 5.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje § 7 ust. 2.
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - 1) ze względu na lokalizację obszaru w otoczeniu Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 1;
  - 2) w przypadku budowy lub przebudowy dróg obowiązuje § 10 ust. 4;
  - 3) w zakresie realizacji podziemnych kablowych linii elektroenergetycznych wysokich napięć 110 kV obowiązuje § 10 ust. 6.

**§ 57.** Dla terenu 8.KD-D ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, nie mniej niż 13,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu w procentach – 5%.
3. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, o której mowa w § 4 ust. 3 pkt 1.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – w zakresie lokalizacji rejonów rzędów drzew obowiązuje § 6 ust. 5.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje § 7 ust. 2.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ze względu na lokalizację obszaru w otoczeniu Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 1;
- 2) w przypadku budowy lub przebudowy dróg obowiązuje § 10 ust. 4.

**§ 58.** Dla terenu 9.KD-D ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, nie mniej niż 15,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu w procentach – 5%.

3. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, o której mowa w § 4 ust. 3 pkt 1.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – w zakresie lokalizacji rejonów rzędów drzew obowiązuje § 6 ust. 5.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje § 7 ust. 2.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ze względu na lokalizację obszaru w otoczeniu Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 1;
- 2) w przypadku budowy lub przebudowy dróg obowiązuje § 10 ust. 4.

**§ 59.** Dla terenu 10.KD-D ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, nie mniej niż 16,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu w procentach – 5%.

3. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, o której mowa w § 4 ust. 3 pkt 1.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – w zakresie lokalizacji rejonów rzędów drzew obowiązuje § 6 ust. 5.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje § 7 ust. 2.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ze względu na lokalizację obszaru w otoczeniu Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 1;
- 2) w przypadku budowy lub przebudowy dróg obowiązuje § 10 ust. 4.

**§ 60.** Dla terenu 11.1.KD-D ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, nie mniej niż 8,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu w procentach – 5%.

3. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, o której mowa w § 4 ust. 3 pkt 1.

4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje § 7 ust. 2.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ze względu na lokalizację obszaru w otoczeniu Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 1;
- 2) w przypadku budowy lub przebudowy dróg obowiązuje § 10 ust. 4;
- 3) w zakresie ograniczeń związanych z funkcjonowaniem infrastruktury kolejowej obowiązuje § 10 ust. 5.

**§ 61.** Dla terenu 11.2.KD-D ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, nie mniej niż 8,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu w procentach – 5%.

3. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, o której mowa w § 4 ust. 3 pkt 1.

4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje § 7 ust. 2.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ze względu na lokalizację obszaru w otoczeniu Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 1;
- 2) w przypadku budowy lub przebudowy dróg obowiązuje § 10 ust. 4;
- 3) w zakresie ograniczeń związanych z funkcjonowaniem infrastruktury kolejowej obowiązuje § 10 ust. 5.

### Rozdział 3 Ustalenia końcowe

§ 62. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stołecznego Warszawy.

§ 63. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy.

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

**Przewodnicząca  
Rady m.st. Warszawy**

3.09.24  
NACZELNIK WYDZIAŁU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO-ZACHÓD  
W BIURZE ARCHITEKTURY  
I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO  
*Ewa Tołwińska*  
Ewa Tołwińska

Pod względem formalno-prawnym  
*A. Kowalczyk*  
Aneta Kowalczyk  
radca prawny  
WA-9403  
Warszawa, dnia 3.09.2024.

p.o. DYREKTORA  
BIURA ARCHITEKTURY  
I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO  
*Bartosz Rozbiewski*  
Bartosz Rozbiewski

**UZASADNIENIE**  
**do Uchwały Nr.....**  
**Rady Miasta Stołecznego Warszawy**

**Z.....**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Salomea**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Salomea sporządzony został w następstwie uchwały Nr LXII/1898/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy 17 września 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Salomea. Uchwała ta obejmowała obszar o powierzchni około 54 ha położony pomiędzy ulicami: Aleje Jerozolimskie, Jutrzenki i Salomejską, w zachodniej części Dzielnicy Włochy.

W dniu 16 listopada 2023 r. Rada Miasta Stołecznego Warszawy podjęła uchwałę Nr XC/2970/2023 zmniejszającą granicę obszaru planu o tereny położone na południe od torów kolejki WKD. Celem podjęcia przedmiotowej uchwały było niezależne procedowanie obszaru po północnej stronie torów kolejki WKD ze względu na narastającą presję inwestycyjną. Obecnie realizowane nowe zagospodarowanie i zabudowa, ustalane są na podstawie decyzji o warunkach zabudowy co oznacza, że teren jest poddawany nieskoordynowanym przekształceniom wyróżniającym się brakami podstawowej sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz współczesnych, miejskich rozwiązań przestrzennych. Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.), podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m.st. Warszawy, przyjętego uchwałą nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy (z późn. zm.).

Granice planu wyznaczają:

- 1) **od północy:** północne granice działek ewid. nr 53/19 z obrębów 2-08-31, 1/20, 13/1, 13/3 z obrębów 2-07-01 i przedłużenie północnej granicy działki ewid. nr 13/3 do wschodniej granicy działki ewid. nr 1/11 z obrębów 2-07-02;
- 2) **od wschodu:** wschodnie granice działek ewid. nr 1/11, 1/6, wschodnia i południowa granica działki ewid. nr 32/1, wschodnia i południowa granica działki ewid. nr 1/5 z obrębów 2-07-02, następnie wschodnia granica działki ewid. nr 25 z obrębów 2-07-01, wschodnia granica działki ewid. nr 10 z obrębów 2-07-03;
- 3) **od południa:** południowo-wschodnia granica działki ewid. nr 10 z obrębów 2-07-03;
- 4) **od zachodu:** zachodnie granice działek ewid. nr 10, 41/4, 2/5, 2/4 z obrębów 2-07-03, zachodnie granice działek ewid. nr 5, 1/11 z obrębów 2-07-01, następnie w obrębie 2-08-31 zachodnie granice działek ewid. nr 53/11, 48/4 (granica Miasta Stołecznego Warszawy i granica Dzielnicy Włochy, wzdłuż ulicy Badyłarskiej) do przecięcia z przedłużeniem północno-wschodniego odcinka północnej granicy działki ewid. nr 63/1, przedłużenie północno-wschodniego odcinka północnej granicy działki ew. nr 63/1, północna granica działki ewid. nr 63/1, zachodnie granice działek ewid. nr 62/3, 61/2, 60/2, 59/7, 59/5 i połączenie północnego narożnika działki ewid. nr 59/5 z południowo-wschodnim narożnikiem działki ewid. nr 58/7, zachodnie granice działek ewid. nr 58/9, 57/3, 56/3, 49/1, 53/19.”

W granicach obszaru objętego planem brak jest obowiązujących planów miejscowych. Zachodnią część obszaru planu stanowi węzeł Warszawa – Salomea (część węzła Salomea – Wolica) będący łącznikiem pomiędzy drogami ekspresowymi S7, S8 i Południową Obwodnicą Warszawy S2, a miejskim układem komunikacyjnym Warszawy. W centralnej i północnej części obszaru znajdują się głównie tereny usługowe, m.in. salon samochodowy, siedziby różnych firm i instytucji, np. BOSH, LOT Flight Academy, Urząd Transportu Kolejowego, Data Center oraz niezbudowane nieruchomości porolne. Wschodnia część obszaru to tereny głównie o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, znajdujące się wzdłuż ulicy Jutrzenki. Południowa część obszaru to linia kolejowa WKD wraz z przystankiem kolei WKD Warszawa Salomea.

Obszar jest dobrze skomunikowany. W południowo-wschodniej części planu położony jest przystanek kolei WKD Warszawa – Salomea.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy (Uchwała nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z późn. zm.) obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru Salomea znajduje się jest w dwóch strefach w części zachodniej - miejskiej i w części wschodniej - przedmieść. Obszar planu znajdujący się wzdłuż alej Jerozolimskich położony jest w jednostce oznaczonej symbolem (U).20, a pozostała część w jednostce (U).12. Tereny U. to tereny usług, na których ustalono priorytet dla lokalizowania usług z zakresu: obsługi imprez międzynarodowych (obiekty kongresowe i targowo-wystawiennicze), administracji, organizacji społecznych, dyspozycji i współpracy gospodarczej, obrotu finansowego, ubezpieczeń, kultury, nauki, wdrażania wyspecjalizowanych nowoczesnych technologii (parki technologiczne, instytuty badawcze, inkubatory przedsiębiorczości, itp.), szkolnictwa, handlu, oświaty, gastronomii, hotelarstwa, turystyki, sportu (w tym dużych obiektów sportowych dla organizacji imprez międzynarodowych), transportu, łączności, itp. - o charakterze międzynarodowym, krajowym i ogólnomiejskim.

Na terenach usług zgodnie ze Studium dopuszczono lokalizowanie funkcji mieszkaniowej z zaleceniem by udział tej funkcji kształtował się do 40% powierzchni zabudowy na terenie, wraz z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, a także lokalizowanie małych i średnich obiektów produkcyjnych stosujących nowoczesne technologie, oraz innych funkcji uzupełniających związanych z funkcją podstawową.

W Studium dla jednostki U wskazano średnią wysokość zabudowy odpowiednio 20 m w zachodniej części i 12 m we wschodniej części obszaru oraz wskaźnik intensywności brutto na poziomie 1,5 dla strefy miejskiej oraz 1,2 dla strefy przedmieść.

W zakresie układu drogowo-ulicznego węzeł wraz z drogą Salomea – Wolica (wylot w kierunku Katowic i Krakowa) zostały określone jako droga ekspresowa (S), natomiast Aleje Jerozolimskie zostały określone jako droga klasy głównej ruchu przyspieszonego (GP).

Cały obszar planu znajduje się w zasięgu Sytemu Przyrodniczego Warszawy (SPW) w granicach obszarów wyróżnionych w SPW jako korytarz wymiany powietrza zgodnie ze Studium. Wschodnia część obszaru planu znajduje się w strefie o minimalnym udziale 60% powierzchni biologicznie czynnej.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne są zgodne ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m.st Warszawy.

Przedmiotowy plan miejscowy wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Procedura formalno-prawna sporządzania przedmiotowego planu, wynikająca z powyższych przepisów prawa, a w szczególności z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została w pełni uwzględniona, a terminy ustawowe dotrzymane oraz uzyskała decyzje Marszałka Województwa Mazowieckiego nr 41/2015 z dnia 9 kwietnia 2015 r. – znak RW-RM-II.7151.38.2015.MK w sprawie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

#### **SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym:

- 1) w zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych** zrealizowano poprzez ustalenie: wielofunkcyjnej struktury obszaru, w szczególności poprzez wyznaczenie terenów o funkcjach usługowych, a także terenów o funkcjach mieszanych mieszkaniowo-usługowych oraz terenów usług publicznych oraz zieleni urządzonej, które zapewnią możliwość realizacji różnorodnego programu użytkowego. Jako główną zasadę kształtowania struktury przestrzennej ustalono tereny usług położone wzdłuż trasy Salomea-Wolica, jako strefę buforową pomiędzy trasą a terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług.

Ustalone w planie wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy umożliwiają stworzenie jednorodnej zwartej struktury przestrzennej, która pozwala zachować wielofunkcyjność zabudowy przy jednoczesnym umożliwieniu wytworzenia potencjału parków technologicznych i centrów logistycznych, uzupełnionych o funkcje mieszkaniowe oraz towarzyszące funkcje publiczne. Wprowadzono niezbędny układ powiązań dróg wewnątrz kwartałów, który umożliwi powiązania komunikacyjne z ulicą Jutrzenki i ulicą Łopuszańską. Układ komunikacyjny dróg Salomea-Wolica wraz z Alejami Jerozolimskimi stanowią integralną część węzła trasy ekspresowej umożliwiającego rozprawienie ruchu w mieście oraz poza jego obszarem. Natomiast poprzez ukształtowanie ciągów pieszo-jezdnych, zostanie zapewniony lepszy dostęp do stacji kolei WKD.

Ponadto przyjęto zasadę, że wysokość zabudowy będzie narastać w kierunku trasy od 12 m do 20 m, co jednocześnie zapewni barierę akustyczną dla terenów mieszkaniowych położonych w głębi

obszaru. Walory krajobrazowe zostały podkreślone także poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz usług w parterach budynków.

Ustalenia planu mają na celu przede wszystkim podniesienie standardu zagospodarowania tego fragmentu miasta, szczególnie poprzez wytworzenie nowego układu przestrzeni ogólnodostępnych, przyjaznych i atrakcyjnych dla użytkowników, głównie pieszych. Do podniesienia jakości przestrzeni oraz wytworzeniu standardów usług społecznych ogólnodostępnych przyczyni się przewidziana w planie lokalizacja terenu usług publicznych m.in. o charakterze edukacyjnym, czy kulturalnym;

**2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami zrealizowano poprzez:**

- ustalenie, że cały obszar planu, że znajduje się w granicach korytarza wymiany powietrza, w związku z tym do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się sumy powierzchni tarasów i stropodachów urządanych jako stałe trawniki lub kwietniki;
- ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z wymogami Studium, we wschodniej części obszaru na poziomie 60 %, w pozostałej części na poziomie 20 – 40 %;
- wyznaczenie w ramach poszczególnych terenów stref zieleni i określono ich sposób zagospodarowania;
- ustalenie ochrony drzew o wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych;
- wyznaczenie rzędów drzew do zachowania i realizacji.

Ponadto dla poszczególnych terenów określono odpowiednią kwalifikację terenów w zakresie ochrony przed hałasem. W związku z lokalizacją planu w granicy obszaru ograniczonego użytkowania (zgodnie z uchwałą Nr 76/11 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie) wprowadzono zapisy dotyczące wymagań technicznych budynków, które są zgodne z ww. uchwałą Sejmiku. Fragment planu położony jest także w zasięgu strefy Z2 obszaru ograniczonego użytkowania w związku z tym wprowadzono ograniczenia w zakresie możliwości lokalizowania terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej, zabudowę związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży. Dostosowano także dopuszczalny zakres funkcji zabudowy do występujących uciążliwości hałasowych od drogi publicznej klasy ekspresowej oraz kolei WKD, co szczegółowo omówiono w prognozie oddziaływania na środowisko.

W zakresie ochrony wód i adaptacji do zmian klimatu dopuszczono stosowanie rozwiązań zwiększających zdolność retencyjną terenu, w tym nawierzchni przepuszczalnych oraz innych rozwiązań terenowych służących retencji i infiltracji wód opadowych takich jak np.: niecki bioretencyjne, place wodne, ogrody deszczowe, muldy chłonne. Dopuszczono gromadzenie wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych, urządzeniach retencyjno-chłonnych, urządzeniach infiltracyjnych, a także innych urządzeniach retencyjnych, w sposób nie kolidujący z projektowanym i istniejącym zagospodarowaniem terenu. Wprowadzono zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz zakaz prowadzenia działalności w zakresie przetwarzania i składowania odpadów. Nakazano stosowanie rozwiązań minimalizujących kolizje ptaków ze szklanymi elewacjami;



- 3) **wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych** zrealizowano poprzez zachowanie gruntów leśnych i przeznaczenie ich na teren lasu (ZL), dla którego ustalono prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów, oraz wykorzystano część gruntów leśnych przeznaczonych na cele nieleśne pod drogę, na podstawie decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego nr 41/2015 z dnia 9 kwietnia 2015 r. – znak RW-RM-II.7151.38.2015.MK;
- 4) **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** zostały pominięte w przedmiotowym planem miejscowym, z uwagi na brak obiektów, zabytków, obszarów oraz dóbr kultury współczesnej objętych ochroną z zakresu dziedzictwa kulturowego;
- 5) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia** zostały zrealizowane w szczególności poprzez ustalenia w zakresie ochrony środowiska i infrastruktury technicznej, o których mowa w pkt 2. W planie wskazano nowoprojektowany teren zieleni urządzonej, który poza funkcjami biologicznymi, pełnić będzie istotną funkcję klimatyczną. Ustalono zasięg strefy potencjalnego oddziaływania od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV. Ze względu na lokalizację planu w otoczeniu Lotniska Chopina w Warszawie ustalono ograniczenia z zakresu:
  - wysokości obiektów budowlanych i obiektów naturalnych,
  - zakazu budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi obszaru,
  - zakazu na terenach znajdujących się w granicach powierzchni ograniczających przeszkody, sadzenia, uprawy lub dopuszczania do wzrostu, drzewa lub krzewu stanowiącego przeszkodę lotniczą, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Natomiast ze względu na lokalizację obszaru planu w strefie ograniczonego użytkowania ustanowionego dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU), ustanowiono zakazy i nakazy w szczególności dotyczące uciążliwości akustycznych wynikające z przepisów odrębnych. Ponadto w związku z ograniczeniami wynikającymi z funkcjonowaniem infrastruktury kolejowej ustalono granicę strefy 10 m od granicy obszaru kolejowego oraz wskazano strefę 20 m od osi skrajnego toru w zasięgu których obowiązują przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego. Ponadto zakazano przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, garaży oraz zabudowy magazynowej. Zakazano również lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii przemysłowych oraz składowania, przetwarzania, utylizowania odpadów lub ich magazynowania. W obszarze objętym planem nie występują: tereny górnicze, obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, ani obszary osuwania się mas ziemnych w związku z powyższym wprowadzanie ustaleń w tym zakresie mających na celu ochronę bezpieczeństwa ludzi i mienia, nie było konieczne;

- 6) **potrzeby osób niepełnosprawnych** zostały zrealizowane poprzez ustalenie nakazu zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz zapewnienia dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania. Dla przestrzeni publicznych wprowadzono wymogi nakazujące dostosowanie urządzeń dla ruchu pieszego do potrzeb osób o ograniczonej mobilności, w tym osób z niepełnosprawnościami. Inne

wymagania w tym zakresie będą realizowane na podstawie przepisów obowiązujących w zakresie prawa budowlanego;

- 7) **walory ekonomiczne przestrzeni** zostały w planie uwzględnione. Rozszerzenie możliwości zagospodarowania obszaru zgodnie z planem miejscowego wpłynie korzystnie na zwiększenie walorów ekonomicznych przestrzeni. Zwiększy się atrakcyjność inwestycyjna terenów dotychczas niezabudowanych lub niezagospodarowanych. Zrównoważenie ekonomiczne nastąpi w dalszej perspektywie czasu;
- 8) **prawo własności** zostało w planie uwzględnione. Większość obszaru planu to tereny należące do osób fizycznych. Wyznaczone w planie tereny pod nowe inwestycje celu publicznego, takie jak drogi publiczne i zieleń urządzonej parkowa i teren usług publicznych, w większości stanowią własność osób fizycznych i będą wymagały pozyskania. Część działek drogowych jest własnością m.st. Warszawy;
- 9) plan nie narusza **potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa**;
- 10) **potrzeby interesu publicznego** zostały zapewnione m.in. przez wskazanie terenów inwestycji celu publicznego z zakresu dróg publicznych, zieleni urządzonej – parku, usług publicznych, ciągów pieszych oraz terenów kolejowych a także określenie zasad realizacji dla przestrzeni publicznych i ogólnodostępnych;

- 11) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej** zostały zrealizowane w poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

- 12) **zapewniono udział społeczeństwa** w procedurze prac nad planem. Przebieg procedury w formie ogłoszeń Prezydenta wymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym był publikowany na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu m.st. Warszawy oraz na tablicach urzędowych. Prezydent m.st. Warszawy ogłosił o zbieraniu wniosków do planu, które można było składać do 5 sierpnia 2010 r. Wpłynęło 36 wniosków formalnych do planu, które zostały przyjęte do przeanalizowania i wykorzystania w trakcie przygotowania projektu planu.

W dniach od 9 września do 9 października 2013 r. odbyło się pierwsze wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu. W dniu 20 września 2013 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Uwagi do planu można było zgłaszać do dnia 30 października 2013 r. (w dniu 2 września 2013 r. ogłoszenie zostało opublikowane w BIP). W powyższym terminie wpłynęło 79 uwag. Wykaz uwag wraz ze sposobem ich rozpatrzenia został opublikowany 29 lipca 2014 r. Uwagi dotyczyły głównie zmian przeznaczenia terenów oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, korekty układu komunikacyjnego, oraz sprzeciwu wobec zmiany lokalizacji stacji WKD, a także przebiegu linii zabudowy.

Prezydent m.st. Warszawy ogłosił w BIP o drugim wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu w terminie od 19 grudnia 2016 r. do 25 stycznia 2017 r. W dniu 16 stycznia 2017 r. odbyła się dyskusja publiczna na rozwiązaniach przyjętymi w planie. Uwagi do planu można było zgłaszać do dnia 24 lutego 2017 r. (w dniu 7 grudnia 2016 r. ogłoszenie zostało opublikowane w BIP). W powyższym terminie wpłynęło 96 uwag. Wykaz uwag wraz ze sposobem ich rozpatrzenia został opublikowany 10 lipca 2017 r. Uwagi dotyczyły głównie zmian przeznaczenia terenów oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, korekty układu komunikacyjnego, oraz sprzeciwu wobec zmiany lokalizacji stacji WKD, przykrycia istniejących rowów melioracyjnych i zmiany ich lokalizacji.

W wyniku rozpatrzenia uwag, po wprowadzeniu zmian wynikających z ich uwzględnienia projekt planu został ponownie przedłożony do uzgodnień oraz opiniowania w grudniu 2023 r. Po wprowadzeniu zmian wynikających z ich uwzględnienia ponowiono uzgodnienia w niezbędnym zakresie w lutym 2024 r. i wówczas projekt uzyskał ponownie wymagane uzgodnienia. W związku z przyjętymi w planie ograniczeniami i nakazami wynikającymi z uchwały Sejmiku dotyczącej utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina oraz z dopuszczeniem poza strefą Z2 realizacji inwestycji z zakresu oświaty, kultury, ochrony zdrowia, placówek opieki nad dziećmi w wieku do lat 3, pomocy społecznej placówek opiekuńczo – wychowawczych lub obiektów sportu i rekreacji nie zostało uwzględnione zastrzeżenie zawarte w uzgodnieniu Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, gdyż zachodziłaby sprzeczność pomiędzy przepisami z zakresu prawa budowlanego a wymaganiami organu uzgadniającego projekt, a także wykraczałoby to poza ograniczenia wynikające z ww. uchwały Sejmiku.

Prezydent m.st. Warszawy ogłosił w BIP o trzecim wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu w terminie od 3 kwietnia 2024 r. do 24 kwietnia 2024 r. W dniu 10 kwietnia 2024 r. odbyła się dyskusja publiczna na rozwiązaniach przyjętymi w planie. Uwagi do planu można było zgłaszać do dnia 8 maja 2024 r. (w dniu 20 marca 2024 r. ogłoszenie zostało opublikowane w BIP). W powyższym terminie wpłynęło 35 uwag. Uwagi dotyczyły głównie zmian przeznaczenia terenów oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy. Wykaz uwag wraz ze sposobem ich rozpatrzenia został opublikowany 24 lipca 2024 r.

- 13) zachowano jawność i przejrzystość procedury** przy opracowaniu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych. Procedura planistyczna planu będącego przedmiotem niniejszej uchwały, przebiegała zgodnie z art. 17 (pkt 1-5) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan był przedmiotem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 46 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- 14) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** zostały zrealizowane w planie miejscowym poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę wszystkich obiektów budowlanych z sieci wodociągowej, która może być lokalnie rozbudowywana.

Przy ustalaniu przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów **organ ważył interes publiczny i interesy prywatne** m.in. poprzez wyznaczenie na obszarze planu terenów pod realizację celów publicznych, terenów, na których możliwa będzie realizacja nowej zabudowy.

**Sytuowanie nowej zabudowy** ma charakter uzupełnienia istniejącej struktury przestrzennej, jak już wyżej opisano, a jej lokalizacji sprzyja obsługa obszaru przez transport publiczny w tym kolejowy. Zachowano i uzupełniono istniejącą siatkę ulic, co minimalizuje transportochłonność, a także wykorzystano istniejącą infrastrukturę techniczną.

**ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

Sporządzony plan miejscowy umożliwi zagospodarowanie terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i w kontynuacji istniejącego przeznaczenia terenu.

Opracowanie planu miejscowego jest zgodne z ocenami aktualności studium i planów miejscowych oraz uchwałą Rady m.st. Warszawy nr XIV/284/2015 z dnia 9 lipca 2015 roku w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W analizie i treści uchwały wskazano m.in. na potrzebę kontynuacji prac nad projektami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przy założeniu prowadzenia procedur planistycznych w sposób równomierny we wszystkich dzielnicach Warszawy ze szczególnym uwzględnieniem terenów wchodzących w skład Systemu Przyrodniczego Warszawy w celu jego ochrony i prawidłowego funkcjonowania.

#### **WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY**

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet miasta, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Zmiany w budżecie miasta dotyczą prognozowanych wydatków, związanych z potencjalnymi roszczeniami wynikającymi z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z inwestycjami z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, należącymi do zadań własnych miasta, które mogą obejmować budowę układu drogowego, usług publicznych, stworzenie terenu zieleni urządzonej – parku publicznego i budowę infrastruktury technicznej, a także dochodów wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości („renta planistyczna”), wzrostu podatku od nieruchomości oraz czynności związanych z obrotem nieruchomościami (podatek od czynności cywilnoprawnych). Środki finansowe na realizację ww. zadań powinny być przewidziane w obowiązującej Wieloletniej Prognozie Finansowej m.st. Warszawy, a także w nowych uchwałach budżetowych Rady m.st. Warszawy. Proces realizacji ustaleń planu jest procesem wieloletnim o nieokreślonym horyzoncie czasowym, szeroko uwarunkowanym. Zarówno wydatki jak również wpływy do budżetu mogą rozkładać się na przestrzeni wielu lat.

Odnosnie § 4 ust. 3a. Zarządzenia nr 4392/2010 Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 31 marca 2010 r. wyjaśnia się, że w zał. nr 2 do przedmiotowego planu, zawarte w nim dane osobowe zamieszczone są jedynie w zakresie niezbędnym, wynikającym z przepisów prawa ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 17. pkt 11 i 14 oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wzór wykazu uwag), uwzględniającym imiona i nazwiska osób fizycznych składających uwagi w celu identyfikacji uwag przez osoby fizyczne składające uwagi. Jednocześnie wskazać należy, że dane osobowe nie są zbierane przypadkowo tylko podawane są dobrowolnie przez osoby składające uwagi.

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Salomea spełnia wymogi obowiązujących przepisów, w tym zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy, uchwalonego Uchwałą nr LXXXII/2746/2006**

**Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 10 października 2006 r. (z późn. zm.) i może być przedstawiony Radzie m.st. Warszawy do uchwalenia.**

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Salomea po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.**

p.o. DYREKTORA  
BIURA ARCHITEKTURY  
I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO  
*Rozbiewski*  
Bartosz Rozbiewski