



Urząd Miasta Stołecznego Warszawy

Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego

Aleje Jerozolimskie 44, 00-024 Warszawa, tel. 22 443 23 00, 22 443 23 01, 22 443 23 02
Sekretariat.BAIPP@um.warszawa.pl, um.warszawa.pl

Główny Zarząd Gospodarki
Przebiegiem i Inwestycje
2026-03-16 Urząd Miasta Poznański
AM-ZP-W.6721.46.2026.DPO

OSTEWNA NICAÇA RADY
DZIELNICY WŁOCHY

M.ST. WARSZAWY

Warszawa, 13 marca 2026 r.

Halina Berłowska

17.03.2026

Rada Dzielnicy Włochy m.st Warszawa



Znak sprawy: AM-ZP-W.6721.46.2026.DPO (2.DPO)

Dotyczy: projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Działkowej.

Stawomir Pawlacz

w związku z § 13 ust. 4 pkt 3 Statutu m.st. Warszawy przyjętego uchwałą nr XXII/743/2008 Rady m.st. Warszawy z 10 stycznia 2008 r. zwracam się z prośbą o zaopiniowanie przez Radę Dzielnicy Włochy m.st. Warszawy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Działkowej, w terminie 6 tygodni od dnia udostępnienia projektu uchwały.

Uprzejmie informuję, że zgodnie z § 13 ust. 5 ww. Statutu, w przypadku niewyrażenia opinii w powyższym terminie wymóg uzyskania opinii Rady Dzielnicy Włochy będzie spełniony.

W razie ewentualnych pytań lub wątpliwości dotyczących projektu ww. uchwały informacji i wyjaśnień może udzielić Wydział Zagospodarowania Przestrzennego Zachód, tel. 22 443 23 48.

Proszę również o przesłanie elektronicznej wersji opinii na adres mailowy:

d.poznanski@um.warszawa.pl

Urząd Miasta Stołecznego Warszawy
Urząd Dzielnicy Włochy
Wydział Obsługi Rady Dzielnicy Włochy

data
wpływu

2026-03-17

ZASTĘPCA DYREKTORA
BIURA ARCHITEKTURY I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

Halina Berłowska
Aneta Wardzińska-Siczek

Załączniki:

1. Projekt uchwały Rady Miasta Stołecznego Warszawy w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Działkowej wraz z uzasadnieniem i załącznikiem nr 3.
2. Załącznik nr 1 (rysunek) w skali 1:1000 do projektu uchwały Rady Miasta Stołecznego Warszawy w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Działkowej.
3. Płyta CD z załącznikiem nr 2 (wykaz uwag nieuwzględnionych) – do projektu uchwały Rady Miasta Stołecznego Warszawy w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Działkowej.

4. Płyta CD z załącznikiem nr 4 do projektu uchwały Rady Miasta Stołecznego Warszawy w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Działkowej.

Otrzymuje:

1. Adresat.
2. BAiPP, ZP-W, aa.

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY**

Z

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Działkowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153, 1436) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.¹⁾), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1, pkt 2 i pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688, Dz.U. z 2024 r. poz. 1824 oraz Dz.U. z 2025 r. poz. 527, 1543, 1668) oraz w związku z uchwałą nr LXXXV/2211/2014 Rady m.st. Warszawy z dnia 3 lipca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Działkowej, Rada m.st. Warszawy stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy przyjętego uchwałą Nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 10 października 2006 r. (z późn. zm.²⁾), uchwała, co następuje:

**Rozdział 1
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Działkowej, zwany dalej planem, obejmujący obszar, którego granice wyznaczają:

- 1) od południa: południowe granice działek nr 128/4, 128/3, 122, 119, 114, 116, 107/2, 107/1, 103 obręb 20705, przedłużenie południowej granicy działki nr 103 obręb 20705 do południowej granicy działki nr 66 obręb 20710, południowe granice działek nr 66, 60, 57/4, 55, 54/2, 53, 52, 51/2, 41/2, 69, 68, 49/1, 47, 38, 30/9, 30/7, 24/6, 24/5, 22/2, 22/1 obręb 20710 (wzdłuż ulicy Mineralnej);
- 2) od wschodu: wschodnia granica obrębu 20705 (wzdłuż ulicy Muszkieterów i ulicy Leonidasas);

¹⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2024 r. poz. 1907, 1940; Dz.U. z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 1847; Dz.U. z 2026 r. poz. 24.

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

- 3) od północy: północna granica obrębów: 20705, 20508 (wzdłuż ulicy Krakowiaków) i jej przedłużenie do wschodnio północnego narożnika działki nr 20 obręb 20702, zachodnia granica działki 3 obręb 20702, północne granice działek nr 21/3, 21/2, 21/1 obręb 20702;
- 4) od zachodu: zachodnie granice działek nr 21/1, 21/3, 22/2, 22/1, 23/1, 23/2, 24/1, 24/2, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32/2, 32/3, 33, 3 obręb 20702, zachodnia i część południowo-wschodniej granicy działki 5 obręb 20704, zachodnie granice działek nr 6/1, 17/1, 17/5, 18/43, 18/44, 18/45, 18/42, 95, 96, 19, 20, 21, 22/1 obręb 20704 (wzdłuż ulicy Jutrzenki), południowa granica działki nr 22/1 obręb 20704 i jej przedłużenie do zachodniej granicy działki nr 57/2 obręb 20704, zachodnie granice działek nr 57/2, 61, 62, 63, 67, 71, 73/1, 78/1, 78/5, 79, 80/1 obręb 20704, dalej południowe granice działek nr 80/1, 80/2, 81 obręb 20704 do przedłużenia zachodniej granicy działki 1 obręb 20710, dalej zachodnie granice działek nr 1, 6, 7/2, 8/1, 10, 12, 15, 17, 19, 20, 22/1 obręb 20710.

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) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu miejscowego;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 13) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 14) 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;
- 15) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

5. W planie nie ustala się 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.

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

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12° włącznie;
- 2) elementach wyposażenia powtarzalnego – należy przez to rozumieć elementy wyposażenia terenu takie jak: wiaty przystankowe, latarnie, ławki, stojaki rowerowe, kosze śmietnikowe, donice kwietnikowe, bariery, słupki itp.;
- 3) historycznych: geometrii dachu, wielkości i podziałach otworów okiennych i drzwiowych, rodzaju tynków, wystroju elewacji i detalu architektonicznym, pokryciu dachowym, kolorystyce elewacji, podziałach stolarki i innych elementach – należy przez to rozumieć oryginalne: geometrię dachu, wielkość i podziały otworów okiennych i drzwiowych, rodzaj tynków, wystrój elewacji i detal architektoniczny, pokrycie dachowe, kolorystykę elewacji, podział stolarki i inne elementy, zachowane w miejscu lub możliwe do ustalenia na podstawie archiwalnej dokumentacji technicznej lub innych źródeł historycznych;
- 4) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie przed które nie mogą być wysunięte ściany zewnętrzne budynków na zasadach ustalonych § 5 ust. 2 pkt 2 i 3;
- 5) obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie wzdłuż których obowiązuje sytuowanie ścian zewnętrznych budynków na zasadach ustalonych w § 5 ust. 2 pkt 2 i 3;
- 6) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje ustalone w § 4 ust. 2 oraz w ustaleniach szczegółowych;
- 7) 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 budowlanej stanowi nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków lokalizowanych na działce budowlanej, a dla przeznaczenia, w ramach którego nie przewiduje się realizacji budynków, udział w zagospodarowaniu działki budowlanej stanowi nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie danego terenu pod funkcje, których udział w zagospodarowaniu działki budowlanej jest przeważający, tzn. stanowi nie mniej niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków lokalizowanych na działce budowlanej, a dla przeznaczenia, w ramach którego nie przewiduje się realizacji budynków, udział w zagospodarowaniu działki budowlanej stanowi nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 9) rejonie lokalizacji rzędu drzew – należy przez to rozumieć rejon wyznaczony na rysunku planu, w którym nasadzenia drzew występują w układzie liniowym;
 - 10) tunelu wieloprzewodowym – należy przez to rozumieć niezależny obiekt budowlany, służący umieszczeniu przewodów oraz innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej;
 - 11) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w budynkach, lokalach użytkowych lub na terenie, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz z wykluczeniem szpitali i innych placówek ochrony zdrowia związanych z całodobowym pobytem ludzi, 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 poza lokalem, w którym jest prowadzona;
 - 12) 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;
 - 13) zieleni komponowanej – należy przez to rozumieć drzewa, krzewy i rośliny zielne, powierzchnie trawiaste oraz łąki kwietne, o składzie gatunkowym dostosowanym do uwarunkowań środowiskowych i przestrzennych, wkomponowane w zagospodarowanie terenu, tak aby stanowiły element dekoracyjny przestrzeni oraz służyły detencji, retencji lub infiltracji wody opadowej lub roztopowej oraz wzmocnieniu bioróżnorodności.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenia terenów, oznaczone symbolami i oznaczeniami graficznymi, zgodnie z § 4 ust. 2 wraz z numeracją wyróżniającą je spośród innych terenów;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 6) drzewa o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych;
- 7) rejony lokalizacji rzędów drzew;
- 8) strefy zieleni;
- 9) granica Systemu Przyrodniczego Warszawy (SPW) oraz korytarza wymiany powietrza;
- 10) elementy systemu odprowadzania wód opadowych lub roztopowych;
- 11) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków objęte ochroną w planie;
- 12) granica strefy w odległości 10,0 m od granicy obszaru kolejowego;
- 13) zasięg korytarza dla realizacji podziemnych kablowych linii elektroenergetycznych wysokich napięć 110 kV;
- 14) 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 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 3) MW(U) – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług;
- 4) U – tereny usług;
- 5) Up – teren usług publicznych;
- 6) P/U – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub usług;
- 7) KS(U) – teren parkingu z dopuszczeniem usług;
- 8) ITK – teren infrastruktury technicznej – przepompownia ścieków;
- 9) KK – teren infrastruktury kolejowej;
- 10) KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 11) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 12) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 13) KDW – teren drogi wewnętrznej;
- 14) KPR – teren ciągu pieszo-rowerowego.

3. Ustala się, że symbol literowy rozdzielony ukośnikiem oznacza równorzędność albo wymiennosc każdej z funkcji ustalonych w ramach przeznaczenia podstawowego.

4. Ustala się przeznaczenie dopuszczalne dla terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1. W zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej:

- 1) wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej o podobnym typie zabudowy pod względem:
 - a) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, nawiązujących do istniejącej zabudowy,

- b) sposobu zagospodarowania, uwzględniające ograniczenia środowiskowe, krajobrazowe i lokalizacyjne;
- 2) ustala się:
- a) realizację zabudowy usługowej jako funkcji dominującej na obszarze planu,
 - b) podniesienie standardu zamieszkania i jakości życia na obszarze planu poprzez wyznaczenie terenu usług publicznych oznaczonego symbolem Up, służącego obsłudze również terenów sąsiednich,
 - c) kształtowanie zieleni i krajobrazu na obszarze planu poprzez wyznaczenie wzdłuż ważniejszych dróg stref zieleni oraz rejonów lokalizacji rzędów drzew, dla których obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 odpowiednio pkt 1 oraz pkt 3;
- 3) ustala się realizację parkingu z dopuszczeniem usług, będącego inwestycją celu publicznego określoną w § 15 ust. 1 pkt 5, który jest elementem uzupełniającym komunikacji zbiorowej na obszarze planu i służy obsłudze pasażerów Warszawskiej Kolei Dojazdowej;
- 4) ustala się ukształtowanie układu komunikacyjnego poprzez adaptację i niezbędne przekształcenia układu dróg istniejących oraz wytworzenie nowoprojektowanego układu dróg publicznych oraz ciągu pieszo-rowerowego;
- 5) wyznacza się do objęcia ochroną w planie obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, dla których określono zasady ochrony zgodnie z § 7 ust. 2.
2. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oraz obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) linie zabudowy wymienione w pkt 1 nie odnoszą się do:
 - a) podziemnych kondygnacji budynków, o ile nie wystają powyżej poziomu przylegającego do nich terenu,
 - b) budowli podziemnych takich jak przejścia podziemne oraz innych budowli i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) wind, schodów zewnętrznych, podestów, ramp lub pochylni zewnętrznych,
 - e) balkonów, tarasów, wsporników, zadaszeń nad wejściem, markiz, okapów lub gzymsów, wysuniętych o nie więcej niż 2,0 m od płaszczyzny ściany zewnętrznej budynku,
 - f) warstw izolacji termicznej w przypadku budynków istniejących;
 - 3) elementy budynku wymienione w pkt 2 nie mogą wykraczać poza linie rozgraniczające terenów oraz granice obszaru planu miejscowego;
 - 4) dopuszcza się sytuowanie:
 - a) budynków gospodarczych i garaży oraz budynków na terenie 15U w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej w przypadku budynków zwróconych ścianą bez okien lub drzwi w stronę tej granicy,
 - b) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej bezpośrednio przy granicy działki budowlanej w przypadku budynków zwróconych ścianą bez okien lub drzwi w stronę tej granicy;

- 5) sytuowanie budynków określone w pkt 4 nie może być sprzeczne z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 6) nowe budynki oraz budynki rozbudowywane lub nadbudowywane należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, a także zgodnie z pozostałymi zasadami kształtowania zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w ustaleniach szczegółowych;
- 7) dla istniejących budynków lub ich części, usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, dopuszcza się ich zachowanie, remont lub przebudowę, a także rozbudowę i nadbudowę zgodnie z liniami zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 8) w przypadku istniejącej zabudowy niezgodnej z przeznaczeniem terenu, dopuszcza się, jej zachowanie z prawem do przebudowy, remontu i bieżącej konserwacji, z zakazem jej rozbudowy i nadbudowy;
- 9) nakazuje się jednorodne kształtowanie segmentów zabudowy bliźniaczej w odniesieniu do kształtu, spadku i pokrycia dachu, kolorystyki dachu i elewacji zewnętrznych oraz stolarki okiennej i drzwiowej.

3. W zakresie zasad parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów ustala się:

- 1) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust. 1 pkt 5;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy w metrach;
- 4) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w procentach;
- 5) geometrię dachów w stopniach.

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

- 1) dla przestrzeni publicznych zgodnie z § 8 ust. 2;
- 2) dla budynków zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie dachów:

- 1) ustala się dla dachów płaskich stosowanie materiałów zgodnie z obowiązującymi standardami technicznymi i technologicznymi, przy czym dopuszcza się:
 - a) realizację dachów z nawierzchnią umożliwiającą vegetację roślin oraz tarasów na dachach płaskich,
 - b) stosowanie materiałów wykorzystywanych na potrzeby odnawialnych źródeł energii, w szczególności fotowoltaiki, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) ustala się dla dachów spadzistych stosowanie kolorystyki i materiałów pokrycia dachowego – dachówkę ceramiczną lub cementową w odcieniach czerwieni, brązów, grafitu, szarości lub naturalnego koloru pokrycia, blachę płaską lub blachodachówkę w odcieniach szarości lub naturalnym (w tym patynowanym) kolorze miedzi lub cynku w przypadku blachy płaskiej lub blachodachówki, przy czym dopuszcza się:

- a) realizację dachów z nawierzchnią umożliwiającą wegetację roślin,
 - b) stosowanie materiałów wykorzystywanych na potrzeby odnawialnych źródeł energii, w szczególności fotowoltaiki, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) ustalenia i dopuszczenia o których mowa w pkt. 1 i 2 nie dotyczą budynków określonych w § 7 ust. 1.

6. W zakresie kolorystyki budynków:

- 1) na powierzchniach elewacji ścian zewnętrznych tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego lub malowanych z zastrzeżeniem pkt 3:
 - a) nakazuje się stosowanie kolorów jasnych i niskochromatycznych, to jest o odcieniach posiadających do 10% domieszki czarni oraz nieprzekraczających 10% chromatyczności barwy,
 - b) nakazuje się stosowanie kolorystyki elewacji ścian zewnętrznych jednakowej dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru;
- 2) dopuszcza się z zastrzeżeniem pkt 3 stosowanie na elewacjach ścian zewnętrznych:
 - a) materiałów takich jak: kamień, ceramika, cegła licowa, drewno, metal, z zachowaniem ich naturalnej barwy oraz szkło,
 - b) materiałów wykorzystywanych na potrzeby odnawialnych źródeł energii, w szczególności fotowoltaiki,
 - c) elementów umożliwiających wegetację roślin;
- 3) ustalenia, nakazy i dopuszczenia o których mowa w pkt. 1 i 2 nie dotyczą budynków określonych w § 7 ust. 1.

7. W przypadku instalowania na dachach budynków wymienników ciepła, paneli fotowoltaicznych, stacji bazowych telefonii komórkowej, ustala się realizację wymienionych urządzeń jako elementów wkomponowanych w istniejące i projektowane budynki, przy zastosowaniu rozwiązań architektonicznych, które nadadzą im formę spójną z architekturą budynku, z wykluczeniem ich realizacji na obiektach ujętych w gminnej ewidencji zabytków objętych ochroną w planie określonych w § 7 ust. 1.

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

1. W zakresie ochrony systemu przyrodniczego ustala się granicę Systemu Przyrodniczego Warszawy (SPW) oraz korytarz wymiany powietrza zgodnie z rysunkiem planu, w którym zakazuje się:

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym zakaz nie dotyczy zgodnych z przeznaczeniem oraz zasadami zagospodarowania terenu ustalonych w planie:
 - a) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, linii kolejowych i dróg,
 - b) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;
- 2) lokalizowania zabudowy ograniczającej swobodny przepływ mas powietrza, w szczególności zabudowy, której elewacje mają długość przekraczającą 150 m, przy czym zakaz nie dotyczy istniejących obiektów;

- 3) lokalizowania urządzeń i instalacji mogących niekorzystnie wpływać na jakość powietrza;
- 4) 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;
- 5) wliczania do powierzchni biologicznie czynnej sumy powierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki.

2. W zakresie kształtowania zieleni i krajobrazu:

- 1) ustala się strefy zieleni zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem ust. 4, dla których:
 - a) nakazuje się zagospodarowanie zielenią komponowaną,
 - b) nakazuje się realizację nowych i uzupełnienie istniejących nasadzeń grup drzew i krzewów, w taki sposób, aby nie zachodziła kolizja z podziemną i naziemną infrastrukturą techniczną, a także z drogami wewnętrznymi i drogami pożarowymi,
 - c) dopuszcza się realizację zbiorników i urządzeń wodnych,
 - d) dopuszcza się maksymalny udział 40% powierzchni utwardzonej w stosunku do powierzchni strefy wyznaczonej na działce budowlanej, przy czym powierzchnię utwardzoną należy rozumieć jako powierzchnię terenu niezapewniającą naturalnej wegetacji roślin, niepozwalającą na infiltrację wód opadowych lub roztopowych do ziemi, w szczególności zajętej przez nieprzepuszczalne lub o ograniczonej przepuszczalności nawierzchnie: dojeżdż, dojazdów, chodników, ścieżek, schodów, a także nawierzchnie utwardzone w celu sytuowania budowli lub obiektów małej architektury;
- 2) ustala się drzewa o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych zgodnie z rysunkiem planu, dla których:
 - a) nakazuje się ich uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu,
 - b) zakazuje się utwardzania nawierzchni w bezpośrednim otoczeniu drzew, tj. w odległości mniejszej niż 1,5 m od pnia drzewa, w sposób mogący prowadzić do pogorszenia ich stanu biologicznego,
 - c) zakazuje się wykonywania prac ziemnych w obrębie rzutu korony drzewa oraz w odległości mniejszej niż 3,0 m od pnia drzewa, z wyjątkiem metod nieingerujących w system korzeniowy;
- 3) ustala się realizację, zachowanie lub uzupełnianie rzędów drzew w rejonach lokalizacji wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu, przy czym:
 - a) nakazuje się sadzenie drzew gatunków dostosowanych do lokalnych warunków siedliskowych, w odległości pomiędzy drzewami nie większej niż 10,0 m,
 - b) dopuszcza się sadzenie drzew w większych odstępach w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu, takim jak np.: przystanek komunikacji miejskiej, skrzyżowanie, zjazd,
 - c) nakazuje się sadzenie drzew w gruncie,
 - d) dopuszcza się sadzenie drzew w sposób inny niż w gruncie zapewniający wieloletnią wegetację lub sadzenie krzewów wysokich zamiast drzew w przypadku kolizji z infrastrukturą techniczną, a także w sytuacji zapewnienia konieczności obsługi pożarowej dla budynków,

e) na całym obszarze planu dopuszcza się nasadzenia rzędów drzew dodatkowych względem ustalonych na rysunku planu z uwzględnieniem zasad określonych w lit. a-d;

3. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku w rozumieniu przepisów odrębnych z uwzględnieniem ustaleń § 10 ust. 3:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem MW(U), MN/U, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem Up w przypadku lokalizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - d) dla terenów oznaczonych symbolem P/U, MW(U), MN/U, 1U, 2U, 3U, 5U, 6U, 7U, 23U, 32U i 40U w przypadku:
 - lokalizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - lokalizacji usług z zakresu pomocy społecznej, jak dla terenów domów opieki społecznej,
 - lokalizacji usług z zakresu ochrony zdrowia, związanych z udzielaniem stacjonarnych i całonocnych świadczeń zdrowotnych, jak dla terenów szpitali w miastach,
- 2) dla 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 innych form zieleni lub zmianie organizacji ruchu;
- 3) na działkach budowlanych bezpośrednio przylegających do terenu: 26KDD, 34KPR i 35KK nakazuje się uwzględnienie uciążliwości hałasowej i drgań powstałych od terenu kolejowego poprzez zastosowanie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych zapewniających dotrzymanie standardów ochrony przed hałasem, w szczególności zastosowanie przegród o wysokiej izolacyjności akustycznej w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie ochrony wód i adaptacji do zmian klimatu:

- 1) dla kanałów i rowów odwadniających, w szczególności rowów i kanałów otwartych, obowiązują ustalenia § 12 ust. 4 pkt 9;
- 2) dopuszcza się budowę, odbudowę i przebudowę urządzeń wodnych, służących systemowemu i obszarowemu zagospodarowaniu wód opadowych lub roztopowych z wykorzystaniem istniejącej sieci rowów i kanałów oraz zbiorników wodnych, w szczególności zbiorników retencyjnych, z zachowaniem zgodności z przepisami odrębnymi, w tym z zakresu ochrony przyrody;
- 3) w strefach zieleni nakazuje się stosowanie rozwiązań zwiększających zdolność retencyjną terenu, takich jak np.: powierzchnie hydrologicznie czynne na powiązaniach pieszych, niecki bioretencyjne, zbiorniki i urządzenia retencyjne, zbiorniki chłonne, place wodne, ogrody

deszczowe, muldy chłonne, rowy infiltracyjne lub innych rozwiązań dostosowanych do lokalnych warunków gruntowo-wodnych;

4) dopuszcza się stosowanie rozwiązań zwiększających zdolność retencyjną określonych w pkt 3 na całym obszarze planu.

5. W granicach obszaru objętego niniejszym planem zakazuje się:

1) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym zakaz nie dotyczy zgodnych z przeznaczeniem oraz zasadami zagospodarowania terenu ustalonych w planie:

a) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, linii kolejowych i dróg,

b) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,

c) zabudowy magazynowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą;

2) lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

3) składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych.

6. 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.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Ustala się ochronę obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ) oznaczonych na rysunku planu jako obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków objęte ochroną w planie:

1) budynek (murowany), ul Modularna 5 (numer ID WLO34127), zlokalizowany na terenie 7U;

2) budynek (murowany), ul Modularna 1 (numer ID WLO34128), zlokalizowany na terenie 10U.

2. Dla budynków, o których mowa w ust. 1:

1) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy;

2) nakazuje się zachowanie historycznych: geometrii dachu, wielkości i podziałów otworów okiennych i drzwiowych, rodzaju tynków, wystroju elewacji i detalu architektonicznego, pokrycia dachowego, kolorystyki elewacji, podziałów stolarki, przy czym dopuszcza się doświetlenie poddasza poprzez okna połaciowe dostosowane do stylistyki budynku oraz harmonijnie wkomponowane w jego architekturę;

3) dopuszcza się docieplenie, przy spełnieniu ustaleń pkt 2;

4) dopuszcza się dostosowanie obiektów w celu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, z uwzględnieniem pkt 1-3.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

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

1) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: KDZ, KDL i KDD;

2) teren ciągu pieszo-rowerowego, oznaczony symbolem KPR;

3) teren usług publicznych, oznaczony symbolem Up;

- 4) teren parkingu z dopuszczeniem usług, oznaczony symbolem KS(U).
 2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje uniwersalne projektowanie w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;
 - 2) nakazuje się stosowanie nawierzchni równej, antypoślizgowej, twardej i stabilnej na powierzchniach służących do ruchu pieszego;
 - 3) nakazuje się stosowanie w granicach jednego terenu spójnych stylistycznie elementów wyposażenia powtarzalnego.

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

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

- 1) minimalne szerokości frontów działek – 16,0 m, przy czym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej dopuszcza się 14,0 m;
- 2) minimalne powierzchnie działek – 350 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – nie mniej niż 60° i nie więcej niż 120°.

2. Dopuszcza się uzyskiwanie w wyniku scalania i podziału nieruchomości działek o parametrach mniejszych, niż ustalone w ust. 1, wyłącznie pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz drogi.

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

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

1. W zakresie ograniczeń związanych z funkcjonowaniem infrastruktury kolejowej:

- 1) wskazuje się, że linie rozgraniczające terenu oznaczonego symbolem 35KK stanowią granicę obszaru kolejowego;
- 2) ustala się granicę strefy w odległości 10,0 m od granicy obszaru kolejowego, zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązują zakazy, nakazy i dopuszczenia oraz odstępowstwa wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego;
- 3) wskazuje się na rysunku planu granicę strefy w odległości 20,0 m od osi skrajnego toru, w której obowiązują przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego.

2. Wskazuje się na rysunku planu powierzchnie ograniczające wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych wokół Lotniska Chopina w Warszawie, w ramach których obowiązują przepisy odrębne, przy czym:

- 1) wysokości obiektów budowlanych i obiektów naturalnych w obszarze planu nie mogą naruszać, wskazanych na rysunku planu, następujących powierzchni ograniczających przeszkody:
 - a) powierzchni podejścia, o nachyleniu 1:50, której krawędzie boczne wskazano na rysunku

planu oraz wskazano rzędne wysokościowe powierzchni ograniczających przeszkody 130 m n.p.m.,

- b) powierzchni przejściowych, o nachyleniu 1:7, których rzędne wysokościowe powierzchni ograniczających przeszkody: 130, 140, 150 m n.p.m. wskazano na rysunku planu,
- c) powierzchni poziomej wewnętrznej, usytuowanej na wysokości 150 m n.p.m. której krawędzie wskazano na rysunku planu;

- 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.

3. Cały obszar objęty planem położony jest w zasięgu obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU), w którym:

- 1) w nowoprojektowanych budynkach nakazuje się zapewnić izolacyjność akustyczną zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w istniejących budynkach nakazuje się stosować zabezpieczenia zapewniające klimat akustyczny w pomieszczeniach zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wskazuje się na rysunku planu zasięg strefy Z1 obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU), w którym obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, zamieszkania zbiorowego, szpitali, domów opieki społecznej oraz zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) wskazuje się na rysunku planu zasięg strefy Z2 obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU), w którym obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zakaz lokalizowania szpitali, domów opieki społecznej oraz zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

4. Ustala się zasięg korytarza dla realizacji podziemnych kablowych linii elektroenergetycznych wysokich napięć 110 kV, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują ustalenia § 12 ust. 6 pkt 5.

5. Wskazuje się na rysunku planu rejony występowania pierwszego zwierciadła wód gruntowych na głębokości płytszej niż 2,0 m pod poziomem terenu.

§ 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: KDZ, KDL i KDD;

- 2) ustala się, że elementami podstawowego miejskiego układu drogowo-ulicznego są drogi: 1KDZ ulica Krakowiaków, 2KDZ ulica Działkowa i 3KDZ ulica Mineralna, które zapewniają powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem drogowo-ulicznym;
- 3) ustala się, że uzupełnieniem układu drogowo-ulicznego jest teren drogi wewnętrznej 38KDW służący wewnętrznej obsłudze komunikacyjnej, wyznaczony liniami rozgraniczającymi;
- 4) dopuszcza się realizację innych niż określone w pkt 3 dróg wewnętrznych na terenach przeznaczonych pod zabudowę, przy czym szerokość drogi wewnętrznej nie może być mniejsza niż 6,0 m;
- 5) ustala się powiązania pomiędzy drogami publicznymi zgodnie z rysunkiem planu.
 2. W zakresie komunikacji rowerowej:
 - 1) ustala się prowadzenie komunikacji rowerowej w terenach dróg: 2KDZ i 1KDZ – na odcinku pomiędzy terenami 2KDZ i 35KK, w terenach dróg: 24KDD, 25KDD – na odcinku pomiędzy terenami 25KDD i 34KPR, oraz w terenie 34KPR;
 - 2) dopuszcza się prowadzenie komunikacji rowerowej w terenach innych niż wymienione w pkt 1;
 - 3) dopuszcza się lokalizację stacji Warszawskiego Roweru Publicznego oraz parkingów dla rowerów na obszarze objętym planem.
 3. W zakresie komunikacji zbiorowej:
 - 1) ustala się obsługę obszaru planu komunikacją autobusową;
 - 2) wskazuje się obsługę obszaru planu komunikacją kolejową wraz ze zlokalizowaną po zachodniej stronie obszaru planu stacją Warszawa Salomea.
 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 budowlanych, na których znajdują się te obiekty, w liczbie wynikającej z ustaleń w pkt 2;
 - 2) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania, poprzez określenie wskaźników parkingowych:
 - a) dla samochodów osobowych – dla terenów zlokalizowanych na zachód od drogi 2KDZ, z wyłączeniem terenu 33P/U:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 miejsce na 1 mieszkanie,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – dla mieszkań o powierzchni użytkowej mniejszej lub równej 60 m² – 1 miejsce na 1 mieszkanie, przy czym dla mieszkań o powierzchni użytkowej większej niż 60 m² – 1 miejsce na 60 m² łącznej powierzchni użytkowej tych mieszkań,
 - dla usług biur i urzędów – 25 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - dla usług oświaty – 6 miejsc na placówkę,
 - dla usług handlu typu targowiska – 8 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - dla pozostałych, niewymienionych wyżej, usług – 30 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – 15 miejsc na 1000 m² powierzchni

- użytkowej,
- dla infrastruktury technicznej – przepompowni ścieków ITK – 1 miejsce na teren,
- b) dla samochodów osobowych – dla terenów zlokalizowanych na wschód od drogi 2KDZ oraz dla terenu 33P/U:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 miejsce na 1 mieszkanie,
 - dla usług biur i urzędów – 18 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - dla usług oświaty – 4 miejsca na placówkę,
 - dla usług handlu typu targowiska – 8 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - dla pozostałych, niewymienionych wyżej, usług – 25 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – 10 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- c) dla rowerów:
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
 - dla usług biur i urzędów – 12 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - dla usług oświaty – 20 miejsc na placówkę,
 - dla pozostałych, niewymienionych wyżej, usług – 15 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – 5 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- 3) ustala się dla nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej realizację ogólnodostępnych miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w granicach działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty, przy czym:
- a) miejsca te nakazuje się realizować jako dodatkowe w stosunku do miejsc wynikających z określonych w pkt 2 lit. a wskaźników parkingowych dla danego terenu,
 - b) liczba tych miejsc nie może być mniejsza niż 10 % liczby miejsc do parkowania wynikających ze wskaźników parkingowych dla danego terenu, określonych w pkt 2 lit. a;
- 4) 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. W zakresie ogólnych zasad 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 wymogami zawartymi w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się lokalizowanie przewodów oraz innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej, w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych oznaczonych symbolem KDZ, KDL i KDD;

- 3) przy braku możliwości lokalizowania przewodów oraz innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej zgodnie z zasadami zawartymi w pkt 2, dopuszcza się ich lokalizowanie w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych na inne niż wymienione w pkt 2 cele, w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszcza się realizację tuneli wieloprzewodowych w terenach, o których mowa w pkt 2 i 3 oraz zgodnie z zasadami określonymi w tych punktach, a także z wymogami zawartymi 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.

2. 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) 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.

3. 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.

4. 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, 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 budowlanej, 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, dołach chłonnych, a także innych urządzeniach retencyjnych, w

sposób nie kolidujący z projektowanym i istniejącym zagospodarowaniem terenu, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej;

- 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) nakazuje się rozwiązania sprzyjające infiltracji lub retencji wód opadowych zgodnie z § 6 ust. 4 pkt 3;
- 9) ustala się na rysunku planu elementy systemu odprowadzania wód opadowych lub roztopowych, w tym: rowy otwarte, kanały, sieci kanalizacji deszczowo-drenażowej oraz przepusty służące systemowemu i obszarowemu zagospodarowaniu w/w wód, dla których:
 - a) nakazuje się zachowanie ich przebiegu, drożności oraz ciągłości,
 - b) zakazuje się realizacji budynków na elementach systemu oraz w odległości po 3,0 m po obu stronach od wyznaczonych na rysunku planu w/w elementów systemu,
 - c) dla rowów i kanałów otwartych ustala się ochronę poprzez zakaz ich przekrywania, z wyjątkiem fragmentów kanałów lub rowów w ramach dróg publicznych będących wjazdami na działki;

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, za pośrednictwem istniejących i projektowanych gazociągów zlokalizowanych na obszarze planu oraz poza nim;
- 2) ustala się minimalne parametry gazociągów – DN 32;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło lub urządzeniach kogeneracyjnych i trigeneracyjnych.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych zlokalizowanych w obszarze planu oraz poza nim 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 3,0 m, zgodnie z rysunkiem planu oraz z zastrzeżeniem § 10 ust. 4;
- 6) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych jako wewnętrznych: wolnostojących, wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu lub podziemnych.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej za pośrednictwem istniejących i projektowanych przewodów zlokalizowanych w obszarze planu oraz poza nim lub z indywidualnych źródeł ciepła;
- 2) ustala się, że indywidualne źródła ciepła będą zasilane: gazem, energią elektryczną lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW dla urządzeń wolnostojących, wodorem lub z innych alternatywnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, przy czym źródła, w których następuje spalanie paliw, muszą spełniać wymogi zawarte w przepisach odrębnych, w tym z zakresu ochrony środowiska;
- 3) ustala się minimalne parametry sieci ciepłowniczej – DN 20;
- 4) dopuszcza się wytwarzanie ciepła w urządzeniach kogeneracyjnych i trigeneracyjnych, na warunkach ustalonych w przepisach odrębnych;
- 5) zakazuje się realizacji nowych źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi, biomasą, zasilanych paliwem gazowym przechowywanym w zbiornikach w ciekłym stanie skupienia, a także zasilanych olejem opałowym.

8. 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.

9. 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. Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w planie dopuszcza się wykorzystywanie terenów w sposób dotychczasowy.

2. Zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem:

- 1) sezonowych ogródków gastronomicznych, stanowiących część obiektów gastronomicznych znajdujących się w ich bezpośrednim sąsiedztwie, o ile nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi i innymi ustaleniami niniejszego planu;
- 2) tymczasowych niekubaturowych obiektów budowlanych niezwiązanych trwale z gruntem, służących do obsługi sezonowych: wystaw, pokazów, kiermaszy, występów artystycznych, imprez i wydarzeń sportowych lub rekreacyjnych.

§ 14. 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, określonych w § 15 ust. 1 i ust. 2, dla których nie ustala się tej stawki.

§ 15. 1. Ustala się jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) linie rozgraniczające terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDZ, KDL i KDD, przeznaczonych pod wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowę, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także sygnalizacji;
- 2) linie rozgraniczające terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ITK, przeznaczonego pod budowę i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę;
- 3) linie rozgraniczające terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KPR, przeznaczonego pod wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe ciągi piesze, a także ich urządzenie, w tym budowę lub przebudowę;
- 4) linie rozgraniczające terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Up, przeznaczonego pod budowę i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych lub placówek opieki nad dziećmi w wieku do lat trzech;
- 5) linie rozgraniczające terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KS(U), przeznaczonego pod budowę i utrzymywanie obiektów i urządzeń transportu publicznego.

2. Ustala się jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – linie rozgraniczające terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KK, przeznaczonego pod wydzielanie gruntów pod linie kolejowe oraz ich budowę i utrzymanie.

3. Dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego zgodnych z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania terenów ustalonymi w planie, na terenach innych niż wymienione w ust. 1 i 2.

§ 16. Zasady i warunki sytuowania ogrodzeń, obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych:

1. 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 ogrodzenia,
 - 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 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;

2. W zakresie zasad 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 § 8 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.

3. 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 m² 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 w formie walca lub graniastosłupa o średnicy 1,4 m (+/- 1 cm nie licząc podstawy zwieńczenia słupa) i maksymalnej wysokości 4,82 m (przy czym do maksymalnej wysokości nie wlicza się 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;
- 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: 1U, 2U, 3U, 5U, 6U, 7U, 8MN/U, 9U, 10U, 11U, 12U, 13U, 14U, 15U, 16MN/U, 17U, 23U, 27MN/U, 29MN/U, 31MN/U, 32U, 33P/U, 37MN/U, 39MN/U, 40U, 43MN/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 przesłaniających okna, detale architektoniczne oraz inne charakterystyczne elementy ściany budynków, 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 umieszczone obok siebie na jednej ścianie budynku miały w zależności od układu, jednolitą wielkość 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 umieszczone wyłącznie w strefie wejść i wjazdów na działkę, której szerokość wynosi po 5 m 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 m²,
 - d) dopuszcza się w obrębie każdej strefy wejść i wjazdów na działkę lokalizowanie wyłącznie jednego szyldu reklamującego prowadzoną działalność.

§ 17. Ustalenia dotyczące minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

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

3. Dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż ustalona w ustaleniach szczegółowych wyłącznie pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz drogi publiczne i drogi wewnętrzne lub w przypadku dostosowania granic działek do linii rozgraniczającej terenu.

Rozdział 2 Ustalenia szczegółowe

§ 18. Dla terenu 1U ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi, przy czym wyklucza się w odległości mniejszej niż 20 metrów od linii rozgraniczającej drogi 1KDZ:
 - a) usługi związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

- b) usługi ochrony zdrowia i pomocy społecznej, związane z udzielaniem stacjonarnych i całodobowych świadczeń zdrowotnych, w tym szpitale oraz domy opieki społecznej;
- 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 minimalną intensywność zabudowy – 0,01;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 2,0, w tym dla części nadziemnej – 1,5;
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 4) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12,0 m, przy czym nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m²;
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) ustala się dachy płaskie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla drzewa o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 1 lit. d.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) w zakresie powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych wokół Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 2;
- 2) w zakresie zasięgu obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU) obowiązuje § 10 ust. 3 pkt 1 i 2.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od dróg: 1KDZ, 4KDL lub 6KDL;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 11 ust. 4.

§ 19. Dla terenu 2U ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi;
- 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 minimalną intensywność zabudowy – 0,01;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 2,0, w tym dla części nadziemnej – 1,5;
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;

- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12,0 m, przy czym nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m²;
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) ustala się dachy płaskie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla drzew o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 1 lit. d.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) w zakresie powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych wokół Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 2;
- 2) w zakresie zasięgu obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU) obowiązuje § 10 ust. 3 pkt 1 i 2;
- 3) wskazuje się na rysunku planu rejon występowania pierwszego zwierciadła wód gruntowych na głębokości płytszej niż 2,0 m pod poziomem terenu.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od dróg: 4KDL, 5KDL lub 6KDL;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 11 ust. 4.

§ 20. Dla terenu 3U ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi;
- 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 minimalną intensywność zabudowy – 0,01;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,6, w tym dla części nadziemnej – 1,2;
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12,0 m, przy czym nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m²;
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) ustala się dachy płaskie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 1 lit. d.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) w zakresie powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z

umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych wokół Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 2;

- 2) w zakresie zasięgu obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU) obowiązuje § 10 ust. 3 pkt 1 i 2.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od dróg: 4KDL, 5KDL lub 6KDL;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 11 ust. 4.

§ 21. Dla terenu 4Up ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – usługi publiczne z zakresu określonego w § 15 ust. 1 pkt 4, przy czym wyklucza się usługi ochrony zdrowia i pomocy społecznej związane 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 minimalną intensywność zabudowy – 0,01;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,6, w tym dla części nadziemnej – 1,2;
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12,0 m, przy czym nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m²;
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) ustala się dachy płaskie;
- 9) linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, o którym mowa w § 15 ust. 1 pkt 4;
- 10) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje § 8 ust. 2.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla drzew o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 1 lit. c.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) w zakresie powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych wokół Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 2;
- 2) w zakresie zasięgu obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU) obowiązuje § 10 ust. 3 pkt 1 i 2.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od dróg: 4KDL lub 6KDL;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 11 ust. 4.

§ 22. Dla terenu 5U ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi, przy czym wyklucza się:
 - a) usługi związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w zasięgu strefy Z2 obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU),
 - b) usługi ochrony zdrowia i pomocy społecznej, związane z udzielaniem stacjonarnych i całodobowych świadczeń zdrowotnych, w tym szpitale oraz domy opieki społecznej, w zasięgu strefy Z2 obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU);
- 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 minimalną intensywność zabudowy – 0,01;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,6, w tym dla części nadziemnej – 1,2;
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12,0 m, przy czym nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m²;
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) ustala się dachy płaskie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla drzew o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 1 lit. d.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) w zakresie powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych wokół Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 2;
- 2) w zakresie zasięgu obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU) obowiązuje § 10 ust. 3 pkt 1, 2 i 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od dróg: 4KDL lub 6KDL;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 11 ust. 4.

§ 23. Dla terenu 6U ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi;

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 minimalną intensywność zabudowy – 0,01;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 2,0, w tym dla części nadziemnej – 1,5;
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12,0 m, przy czym nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem, że:
 - a) dla istniejącego budynku przy ulicy Krakowiaków 99 – nie więcej niż 20 m,
 - b) dla istniejącego budynku przy ulicy Działkowej 62 – nie więcej niż 15 m,
 - c) dla istniejącego budynku przy ulicy Modularnej 17 – nie więcej niż 15 m;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m²;
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) ustala się dachy płaskie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla strefy zieleni obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1;
- 2) dla drzew o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 1 lit. d.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) w zakresie powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych wokół Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 2;
- 2) w zakresie zasięgu obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU) obowiązuje § 10 ust. 3 pkt 1 i 2;
- 3) wskazuje się na rysunku planu rejon występowania pierwszego zwierciadła wód gruntowych na głębokości płytszej niż 2,0 m pod poziomem terenu.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od dróg: 1KDZ, 2KDZ, 6KDL lub 7KDL;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 11 ust. 4.

§ 24. Dla terenu 7U ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi, przy czym wyklucza się:
 - a) usługi związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w zasięgu strefy Z2 obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU),
 - b) usługi ochrony zdrowia i pomocy społecznej, związane z udzielaniem stacjonarnych i całodobowych świadczeń zdrowotnych, w tym szpitale oraz domy opieki społecznej, w

zasięgu strefy Z2 obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU);

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, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2:

- 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,6, w tym dla części nadziemnej – 1,2;
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12,0 m, przy czym nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m²;
- 7) ustala się obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) ustala się dachy płaskie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla stref zieleni obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 1 lit. d.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla obiektu, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt 1 obowiązują ustalenia § 7 ust. 2.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) w zakresie powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych wokół Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 2;
- 2) w zakresie zasięgu obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU) obowiązuje § 10 ust. 3 pkt 1, 2 i 4.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od dróg: 2KDZ, 6KDL lub 7KDL;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 11 ust. 4.

§ 25. Dla terenu 8MN/U ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi, przy czym wyklucza się:

- 1) usługi związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w zasięgu strefy Z2 obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU);
- 2) usługi ochrony zdrowia i pomocy społecznej, związane z udzielaniem stacjonarnych i całodobowych świadczeń zdrowotnych, w tym szpitale oraz domy opieki społecznej, w zasięgu strefy Z2 obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka

Chopina w Warszawie (OOU).

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

- 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,1, w tym dla części nadziemnej – 0,8;
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 10,5 m, lecz nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, przy czym:
 - a) dla budynków mieszkalnych lub usługowych o dachach płaskich – maksymalnie 7,0 m, lecz nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży – maksymalnie 5,0 m;
- 6) w zakresie formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się jej realizację w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla jednego budynku wolnostojącego – 700 m²,
 - b) dla jednego budynku w zabudowie bliźniaczej – 500 m²;
- 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) ustala się geometrię dachów – dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia większym niż 12° do 45° włącznie, przy czym dachy jednospadowe o kącie nachylenia większym niż 12° do 40° włącznie dopuszcza się tylko dla budynków gospodarczych i garaży.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 1 lit. b i d.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) w zakresie powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych wokół Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 2;
- 2) w zakresie zasięgu obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU) obowiązuje § 10 ust. 3 pkt 1, 2 i 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od drogi 6KDL;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 11 ust. 4.

§ 26. Dla terenu 9U ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi, przy czym wyklucza się:
 - a) usługi związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) usługi ochrony zdrowia i pomocy społecznej, związane z udzielaniem stacjonarnych i całodobowych świadczeń zdrowotnych, w tym szpitale oraz domy opieki społecznej;

2) dopuszczalne – składy i 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 minimalną intensywność zabudowy – 0,01;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,8, w tym dla części nadziemnej – 1,2;
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12,0 m, przy czym nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem, że dla części istniejącego budynku przy ul. Modularnej 3A, której wysokość przekracza 12 m – nie więcej niż 15 m;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m²;
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) ustala się dachy płaskie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla strefy zieleni obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1;
- 2) dla drzew o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) w zakresie powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych wokół Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 2;
- 2) w zakresie zasięgu obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU) obowiązuje § 10 ust. 3 pkt 1, 2 i 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od dróg: 2KDZ, 6KDL lub 13KDD;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 11 ust. 4.

§ 27. Dla terenu 10U ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi, przy czym wyklucza się:
 - a) usługi związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) usługi ochrony zdrowia i pomocy społecznej, związane z udzielaniem stacjonarnych i całodobowych świadczeń zdrowotnych, w tym szpitale oraz domy opieki społecznej;
- 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, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2:

- 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,8, w tym dla części nadziemnej – 1,2;
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12,0 m, przy czym nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem, że:
 - a) dla istniejącego budynku przy ulicy Muszkieterów 15C – nie więcej niż 14,5 m,
 - b) dla istniejącego budynku przy ulicy Muszkieterów 15A – nie więcej niż 12,5 m;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 1500 m²;
- 7) ustala się obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) ustala się dachy płaskie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla stref zieleni obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1;
- 2) dla drzew o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – dla obiektu, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt 2 obowiązują ustalenia § 7 ust. 2.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) w zakresie powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych wokół Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 2;
- 2) w zakresie zasięgu obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU) obowiązuje § 10 ust. 3 pkt 1, 2 i 4.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od dróg: 2KDZ, 4KDL, 6KDL lub 13KDD;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 11 ust. 4.

§ 28. Dla terenu 11U ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi, przy czym wyklucza się:
 - a) usługi związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) usługi ochrony zdrowia i pomocy społecznej, związane z udzielaniem stacjonarnych i całodobowych świadczeń zdrowotnych, w tym szpitale oraz domy opieki społecznej,
 - c) zamieszkanie zbiorowe;
- 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 minimalną intensywność zabudowy – 0,01;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,6, w tym dla części nadziemnej – 1,2;
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;

- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 10,5 m, przy czym nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 700 m²;
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) ustala się dachy płaskie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla strefy zieleni obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1;
- 2) dla drzew o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) w zakresie powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych wokół Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 2;
- 2) w zakresie zasięgu obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU) obowiązuje § 10 ust. 3 pkt 1, 2, 3 i 4;
- 3) wskazuje się na rysunku planu rejon występowania pierwszego zwierciadła wód gruntowych na głębokości płytszej niż 2,0 m pod poziomem terenu.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od dróg: 2KDZ, 4KDL, 14KDD lub od ulicy Mineralnej – drogi poza obszarem planu i do niego przylegającej;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 11 ust. 4.

§ 29. Dla terenu 12U ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi, przy czym wyklucza się:
 - a) usługi związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) usługi ochrony zdrowia i pomocy społecznej, związane z udzielaniem stacjonarnych i całodobowych świadczeń zdrowotnych, w tym szpitale oraz domy opieki społecznej,
 - c) zamieszkanie zbiorowe;
- 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 minimalną intensywność zabudowy – 0,01;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,6, w tym dla części nadziemnej – 1,2;
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 10,5 m, przy czym nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 700 m²;
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

8) ustala się dachy płaskie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – dla Systemu Przyrodniczego Warszawy (SPW) oraz korytarza wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) w zakresie powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych wokół Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 2;
- 2) w zakresie zasięgu obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU) obowiązuje § 10 ust. 3 pkt 1, 2, 3 i 4;
- 3) wskazuje się na rysunku planu rejon występowania pierwszego zwierdadła wód gruntowych na głębokości płytszej niż 2,0 m pod poziomem terenu.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od dróg: 2KDZ, 15KDD lub od ulicy Mineralnej – drogi poza obszarem planu i do niego przylegającej;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 11 ust. 4.

§ 30. Dla terenu 13U ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi, przy czym wyklucza się:
 - a) usługi związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) usługi ochrony zdrowia i pomocy społecznej, związane z udzielaniem stacjonarnych i całodobowych świadczeń zdrowotnych, w tym szpitale oraz domy opieki społecznej,
 - c) zamieszkanie zbiorowe;
- 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 minimalną intensywność zabudowy – 0,01;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,6, w tym dla części nadziemnej – 1,2;
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12,0 m, przy czym nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem, że:
 - a) dla istniejącego budynku przy ulicy Działkowej 67 – nie więcej niż 12,5 m,
 - b) dla istniejącego budynku przy ulicy Działkowej 69 – nie więcej niż 12,5 m;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 700 m²;
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) ustala się dachy płaskie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – dla Systemu Przyrodniczego Warszawy (SPW) oraz korytarza wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) w zakresie powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych wokół Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 2;
- 2) w zakresie zasięgu obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU) obowiązuje § 10 ust. 3 pkt 1, 2, 3 i 4;
- 3) wskazuje się na rysunku planu rejon występowania pierwszego zwierdadła wód gruntowych na głębokości płytszej niż 2,0 m pod poziomem terenu.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od dróg: 2KDZ, 8.1KDL, 9KDL, 15KDD, 16KDD, 17KDD, lub od ulicy Mineralnej – drogi poza obszarem planu i do niego przylegającej;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 11 ust. 4.

§ 31. Dla terenu 14U ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi, przy czym wyklucza się:
 - a) usługi związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) usługi ochrony zdrowia i pomocy społecznej, związane z udzielaniem stacjonarnych i całodobowych świadczeń zdrowotnych, w tym szpitale oraz domy opieki społecznej,
 - c) zamieszkanie zbiorowe;
- 2) dopuszczalne – składy lub magazyny, związane z funkcją podstawową.

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

zasady ochrony i kształtowania fadu przestrzennego:

- 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,6, w tym dla części nadziemnej – 1,2;
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 10,5 m, przy czym nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 700 m²;
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) ustala się dachy płaskie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – dla Systemu Przyrodniczego Warszawy (SPW) oraz korytarza wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) w zakresie powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych wokół Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 2;
- 2) w zakresie zasięgu obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka

Chopina w Warszawie (OOU) obowiązuje § 10 ust. 3 pkt 1, 2, 3 i 4;

- 3) wskazuje się na rysunku planu rejon występowania pierwszego zwierciadła wód gruntowych na głębokości płytszej niż 2,0 m pod poziomem terenu.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od dróg: 9KDL, 17KDD lub od ulic: Mineralnej i Dzwonkowej – dróg poza obszarem planu i do niego przylegających;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 11 ust. 4.

§ 32. Dla terenu 15U ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi, przy czym wyklucza się:
 - a) usługi związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) usługi zdrowia i pomocy społecznej, związane z udzielaniem stacjonarnych i całodobowych świadczeń zdrowotnych, w tym szpitale oraz domy opieki społecznej;
- 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 minimalną intensywność zabudowy – 0,01;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,6, w tym dla części nadziemnej – 1,2;
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12,0 m, przy czym nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem, że dla części istniejącego budynku przy ulicy Aksamitnej 2, której wysokość przekracza 12 m – nie więcej niż 17,5 m;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m²;
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) ustala się dachy płaskie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – dla Systemu

Przyrodniczego Warszawy (SPW) oraz korytarza wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) w zakresie powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych wokół Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 2;
- 2) w zakresie zasięgu obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU) obowiązuje § 10 ust. 3 pkt 1, 2 i 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od dróg: 8.1KDL lub 9KDL;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 11 ust. 4.

§ 33. Dla terenu 16MN/U ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi, przy czym wyklucza się:

- 1) usługi związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) usługi zdrowia i pomocy społecznej, związane z udzielaniem stażonarnych i całodobowych świadczeń zdrowotnych, w tym szpitale oraz domy opieki społecznej.

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

- 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,1, w tym dla części nadziemnej – 0,8;
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 10,5 m, lecz nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, przy czym:
 - a) dla budynków mieszkalnych lub usługowych o dachach płaskich – maksymalnie 7,0 m, lecz nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży – maksymalnie 5,0 m;
- 6) w zakresie formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się jej realizację w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla jednego budynku wolnostojącego – 700 m²,
 - b) dla jednego budynku w zabudowie bliźniaczej – 500 m²;
- 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) ustala się geometrię dachów – dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia większym niż 12° do 45° włącznie, przy czym dachy jednospadowe o kącie nachylenia większym niż 12° do 40° włącznie dopuszcza się tylko dla budynków gospodarczych i garaży.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy (SPW) oraz korytarza wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1;
- 2) dla drzew o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 1 lit. b);
- 4) w zakresie ochrony wód i adaptacji do zmian klimatu obowiązuje § 6 ust. 4 pkt 1.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) w zakresie powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych wokół Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 2;
- 2) w zakresie zasięgu obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU) obowiązuje § 10 ust. 3 pkt 1, 2 i 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od dróg: 2KDZ, 8.1KDL, 8.2KDL, 18KDD lub 20KDD;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 11 ust. 4.

§ 34. Dla terenu 17U ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi, przy czym wyklucza się:
 - a) usługi związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) usługi zdrowia i pomocy społecznej, związane z udzielaniem stacjonarnych i całodobowych świadczeń zdrowotnych, w tym szpitale oraz domy opieki społecznej;
- 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 minimalną intensywność zabudowy – 0,01;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,1, w tym dla części nadziemnej – 0,8;
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 10,5 m, przy czym nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem, że dla istniejącego budynku przy ulicy Działkowej 85A – nie więcej niż 13,5 m;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 700 m²;
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) ustala się dachy płaskie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy (SPW) oraz korytarza wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1;
- 2) dla drzew o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) w zakresie powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych wokół Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 2;
- 2) w zakresie zasięgu obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU) obowiązuje § 10 ust. 3 pkt 1, 2 i 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od dróg: 2KDZ lub 18KDD;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 11 ust. 4.

§ 35. Dla terenu 18MN ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt

2.

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

- 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 0,8, w tym dla części nadziemnej – 0,5;
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 10,5 m, lecz nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, przy czym:
 - a) dla budynków mieszkalnych o dachach płaskich – maksymalnie 7,0 m, lecz nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży – maksymalnie 5,0 m;
- 6) w zakresie formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się jej realizację w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla jednego budynku wolnostojącego – 700 m²,
 - b) dla jednego budynku w zabudowie bliźniaczej – 500 m²;
- 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) ustala się geometrię dachów – dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia większym niż 12° do 45° włącznie, przy czym dachy jednospadowe o kącie nachylenia większym niż 12° do 40° włącznie dopuszcza się tylko dla budynków gospodarczych i garaży.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy (SPW) oraz korytarza wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 1 lit. a.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) w zakresie powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych wokół Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 2;
- 2) w zakresie zasięgu obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU) obowiązuje § 10 ust. 3 pkt 1, 2 i 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od dróg: 2KDZ, 18KDD lub 21KDD;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 11 ust. 4.

§ 36. Dla terenu 19MN ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt

2.

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

- 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 0,8, w tym dla części nadziemnej – 0,5;
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 10,5 m, lecz nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, przy czym:
 - a) dla budynków mieszkalnych o dachach płaskich – maksymalnie 7,0 m, lecz nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży – maksymalnie 5,0 m;
- 6) w zakresie formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się jej realizację w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla jednego budynku wolnostojącego – 700 m²,
 - b) dla jednego budynku w zabudowie bliźniaczej – 500 m²;
- 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) ustala się geometrię dachów – dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia większym niż 12° do 45° włącznie, przy czym dachy jednospadowe o kącie nachylenia większym niż 12° do 40° włącznie dopuszcza się tylko dla budynków gospodarczych i garaży.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy (SPW) oraz korytarza wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 1 lit. a.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) w zakresie powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych wokół Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 2;
- 2) w zakresie zasięgu obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU) obowiązuje § 10 ust. 3 pkt 1, 2 i 4.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od dróg: 2KDZ, 18KDD, 19KDD, 21KDD, 22KDD lub od ulicy Perlonowej – drogi poza obszarem planu i do niego przylegającej;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 11 ust. 4.

§ 37. Dla terenu 20MN ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 0,8, w tym dla części nadziemnej – 0,5;

- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 10,5 m, lecz nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, przy czym:
 - a) dla budynków mieszkalnych o dachach płaskich – maksymalnie 7,0 m, lecz nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży – maksymalnie 5,0 m;
- 6) w zakresie formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się jej realizację w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla jednego budynku wolnostojącego – 700 m²,
 - b) dla jednego budynku w zabudowie bliźniaczej – 500 m²;
- 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) ustala się geometrię dachów – dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia większym niż 12° do 45° włącznie, przy czym dachy jednospadowe o kącie nachylenia większym niż 12° do 40° włącznie dopuszcza się tylko dla budynków gospodarczych i garaży.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy (SPW) oraz korytarza wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 1 lit. a.
 4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - 1) w zakresie powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych wokół Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 2;
 - 2) w zakresie zasięgu obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU) obowiązuje § 10 ust. 3 pkt 1 i 2.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od dróg: 2KDZ, 19KDD, 22KDD lub 23KDD;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 11 ust. 4.

§ 38. Dla terenu 21MN ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 0,8, w tym dla części nadziemnej – 0,5;
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki

- budowlanej – 20%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 10,5 m, lecz nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, przy czym:
 - a) dla budynków mieszkalnych o dachach płaskich – maksymalnie 7,0 m, lecz nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży – maksymalnie 5,0 m;
 - 6) w zakresie formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się jej realizację w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych;
 - 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla jednego budynku wolnostojącego – 700 m²,
 - b) dla jednego budynku w zabudowie bliźniaczej – 450 m²;
 - 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 9) ustala się geometrię dachów – dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia większym niż 12° do 45° włącznie, przy czym dachy jednospadowe o kącie nachylenia większym niż 12° do 40° włącznie dopuszcza się tylko dla budynków gospodarczych i garaży.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy (SPW) oraz korytarza wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1;
 - 2) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 1 lit. a.
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
- 1) w zakresie powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych wokół Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 2;
 - 2) w zakresie zasięgu obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU) obowiązuje § 10 ust. 3 pkt 1 i 2.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od dróg: 10KDL, 19KDD, 23KDD lub od ulicy Jutrzenki – drogi poza obszarem planu i do niego przylegającej;
 - 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 11 ust. 4.

§ 39. Dla terenu 22MN ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 0,8, w tym dla części nadziemnej – 0,5;
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 10,5 m, lecz nie więcej niż 3 kondygnacje

nadziemne, przy czym:

- a) dla budynków mieszkalnych o dachach płaskich – maksymalnie 7,0 m, lecz nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży – maksymalnie 5,0 m;
- 6) w zakresie formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się jej realizację w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
- a) dla jednego budynku wolnostojącego – 700 m²,
 - b) dla jednego budynku w zabudowie bliźniaczej – 500 m²;
- 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) ustala się geometrię dachów – dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia większym niż 12° do 45° włącznie, przy czym dachy jednospadowe o kącie nachylenia większym niż 12° do 40° włącznie dopuszcza się tylko dla budynków gospodarczych i garaży.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy (SPW) oraz korytarza wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 1 lit. a;
- 3) w zakresie ochrony wód i adaptacji do zmian klimatu obowiązuje § 6 ust. 4 pkt 1.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) w zakresie powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych wokół Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 2;
- 2) w zakresie zasięgu obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU) obowiązuje § 10 ust. 3 pkt 1 i 2.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od dróg: 2KDZ, 10KDL lub 23KDD;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 11 ust. 4.

§ 40. Dla terenu 23U ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi;
- 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 minimalną intensywność zabudowy – 0,01;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,1, w tym dla części nadziemnej – 0,8;
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 10,5 m, przy czym nie więcej niż 3 kondygnacje,

z zastrzeżeniem, że:

- a) dla istniejących budynków przy ulicy Serwituty 23 i 25 – nie więcej niż 13 m,
 - b) dla istniejącego budynku przy ulicy Jutrzenki 78 – nie więcej niż 12,5 m;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 700 m²;
 - 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 8) ustala się dachy płaskie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy (SPW) oraz korytarza wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1;
- 2) dla drzew o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 1 lit. d oraz pkt 3;
- 4) w zakresie ochrony wód i adaptacji do zmian klimatu obowiązuje § 6 ust. 4 pkt 1.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) w zakresie ograniczeń związanych z funkcjonowaniem infrastruktury kolejowej obowiązuje § 10 ust. 1 pkt 2 i 3;
- 2) w zakresie powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych wokół Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 2;
- 3) w zakresie zasięgu obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU) obowiązuje § 10 ust. 3 pkt 1 i 2.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od dróg: 2KDZ, 10KDL, 24KDD lub 25KDD;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 11 ust. 4.

§ 41. Dla terenu 24MN ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

- 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 0,8, w tym dla części nadziemnej – 0,5;
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 10,5 m, lecz nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, przy czym:
 - a) dla budynków mieszkalnych o dachach płaskich – maksymalnie 7,0 m, lecz nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży – maksymalnie 5,0 m;
- 6) w zakresie formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się jej realizację w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych;

- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla jednego budynku wolnostojącego – 700 m²,
 - b) dla jednego budynku w zabudowie bliźniaczej – 350 m²;
- 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) ustala się geometrię dachów – dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia większym niż 12° do 45° włącznie, przy czym dachy jednospadowe o kącie nachylenia większym niż 12° do 40° włącznie dopuszcza się tylko dla budynków gospodarczych i garaży.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy (SPW) oraz korytarza wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1;
- 2) dla drzewa o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 1 lit. a;
- 4) w zakresie ochrony wód i adaptacji do zmian klimatu obowiązuje § 6 ust. 4 pkt 1.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) w zakresie powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych wokół Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 2;
- 2) w zakresie zasięgu obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU) obowiązuje § 10 ust. 3 pkt 1 i 2.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od dróg: 2KDZ lub 24KDD;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje ustalenia § 11 ust. 4.

§ 42. Dla terenu 25ITK ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – infrastruktura techniczna – przepompownia ścieków.

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

zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 0,9, w tym dla części nadziemnej – 0,6;
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 10,5 m, przy czym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 900 m²;
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) ustala się dachy płaskie;
- 9) linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, o którym mowa w § 15 ust. 1 pkt 2.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – dla Systemu Przyrodniczego Warszawy (SPW) oraz korytarza wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) w zakresie powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych wokół Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 2;
- 2) w zakresie zasięgu obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU) obowiązuje § 10 ust. 3 pkt 1 i 2.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od drogi 2KDZ lub 24KDD;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 11 ust. 4.

§ 43. Dla terenu 26MN ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

- 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 0,8, w tym dla części nadziemnej – 0,5;
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 10,5 m, lecz nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, przy czym:
 - a) dla budynków mieszkalnych o dachach płaskich – maksymalnie 7,0 m, lecz nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży – maksymalnie 5,0 m;
- 6) w zakresie formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się jej realizację w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla jednego budynku wolnostojącego – 700 m²,
 - b) dla jednego budynku w zabudowie bliźniaczej – 350 m²;
- 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) ustala się geometrię dachów – dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia większym niż 12° do 45° włącznie, przy czym dachy jednospadowe o kącie nachylenia większym niż 12° do 40° włącznie dopuszcza się tylko dla budynków gospodarczych i garaży.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy (SPW) oraz korytarza wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1;
 - 2) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 1 lit. a.
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) w zakresie powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych wokół Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 2;
- 2) w zakresie zasięgu obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU) obowiązuje § 10 ust. 3 pkt 1 i 2.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od dróg: 2KDZ, 24KDD lub 25KDD;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 11 ust. 4.

§ 44. Dla terenu 27MN/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 minimalną intensywność zabudowy – 0,01;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,1, w tym dla części nadziemnej – 0,8;
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 35%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 10,5 m, lecz nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, przy czym:
 - a) dla budynków mieszkalnych lub usługowych o dachach płaskich – maksymalnie 7,0 m, lecz nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży – maksymalnie 5,0 m;
- 6) w zakresie formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się jej realizację w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla jednego budynku wolnostojącego – 700 m²,
 - b) dla jednego budynku w zabudowie bliźniaczej – 350 m²;
- 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) ustala się geometrię dachów – dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia większym niż 12° do 45° włącznie, przy czym dachy jednospadowe o kącie nachylenia większym niż 12° do 40° włącznie dopuszcza się tylko dla budynków gospodarczych i garaży.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy (SPW) oraz korytarza wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1;
 - 2) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 1 lit. b i d;
 - 3) w zakresie ochrony wód i adaptacji do zmian klimatu obowiązuje § 6 ust. 4 pkt 1.
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
- 1) w zakresie powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych

wokół Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 2;

- 2) w zakresie zasięgu obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU) obowiązuje § 10 ust. 3 pkt 1 i 2.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od dróg: 24KDD lub 25KDD;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 11 ust. 4.

§ 45. Dla terenu 28MN ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

- 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 0,8 w tym dla części nadziemnej – 0,5;
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 10,5 m, lecz nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, przy czym:
 - a) dla budynków mieszkalnych o dachach płaskich – maksymalnie 7,0 m, lecz nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży – maksymalnie 5,0 m;
- 6) w zakresie formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się jej realizację w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych;
- 7) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej z prawem do remontu i przebudowy;
- 8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla jednego budynku wolnostojącego – 700 m²,
 - b) dla jednego budynku w zabudowie bliźniaczej – 350 m²;
- 9) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) ustala się geometrię dachów – dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia większym niż 12° do 45° włącznie, przy czym dachy jednospadowe o kącie nachylenia większym niż 12° do 40° włącznie dopuszcza się tylko dla budynków gospodarczych i garaży.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy (SPW) oraz korytarza wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1;
- 2) dla drzew o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 1 lit. a;
- 4) w zakresie ochrony wód i adaptacji do zmian klimatu obowiązuje § 6 ust. 4 pkt 1.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) w zakresie powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z

- umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych wokół Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 2;
- 2) w zakresie zasięgu obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU) obowiązuje § 10 ust. 3 pkt 1 i 2.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od dróg: 24KDD lub 25KDD;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 11 ust. 4.

§ 46. Dla terenu 29MN/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 minimalną intensywność zabudowy – 0,01;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,1, w tym dla części nadziemnej – 0,8;
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 35%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 10,5 m, lecz nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, przy czym:
 - a) dla budynków mieszkalnych lub usługowych o dachach płaskich – maksymalnie 7,0 m, lecz nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży – maksymalnie 5,0 m;
- 6) w zakresie formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się jej realizację w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla jednego budynku wolnostojącego – 700 m²,
 - b) dla jednego budynku w zabudowie bliźniaczej – 350 m²;
- 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) ustala się geometrię dachów – dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia większym niż 12° do 45° włącznie, przy czym dachy jednospadowe o kącie nachylenia większym niż 12° do 40° włącznie dopuszcza się tylko dla budynków gospodarczych i garaży.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy (SPW) oraz korytarza wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 1 lit. b i d.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) w zakresie powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych wokół Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 2;
- 2) w zakresie zasięgu obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka

Chopina w Warszawie (OOU) obowiązuje § 10 ust. 3 pkt 1 i 2.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od drogi 24KDD;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 11 ust. 4.

§ 47. Dla terenu 30KS(U) ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – parking;
- 2) dopuszczalne – usługi w formie lokali użytkowych w budynkach przeznaczenia podstawowego, przy czym wyklucza się:
 - a) usługi związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) usługi ochrony zdrowia i pomocy społecznej, związane z udzielaniem stacjonarnych i całonocnych świadczeń zdrowotnych, w tym szpitale oraz domy opieki społecznej;
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także

zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 2,5, w tym dla części nadziemnej – 2,0;
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 15,0 m, przy czym nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m²;
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) ustala się dachy płaskie;
- 9) linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, o którym mowa w § 15 ust. 1 pkt 5;
- 10) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje § 8 ust. 2.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy (SPW) oraz korytarza wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1;
- 2) dla rejonu lokalizacji rzędu drzew obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 3.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) w zakresie ograniczeń związanych z funkcjonowaniem infrastruktury kolejowej obowiązuje § 10 ust. 1 pkt 2;
- 2) w zakresie powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych wokół Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 2;
- 3) w zakresie zasięgu obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka

Chopina w Warszawie (OOU) obowiązuje § 10 ust. 3 pkt 1 i 2.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od dróg: 24KDD lub 25KDD;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 11 ust. 4.

§ 48. Dla terenu 31MN/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 minimalną intensywność zabudowy – 0,01;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,1, w tym dla części nadziemnej – 0,8;
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 10,5 m, lecz nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, przy czym:
 - a) dla budynków mieszkalnych lub usługowych o dachach płaskich – maksymalnie 7,0 m, lecz nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży – maksymalnie 5,0 m;
- 6) w zakresie formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się jej realizację w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla jednego budynku wolnostojącego – 1000 m²,
 - b) dla jednego budynku w zabudowie bliźniaczej – 600 m²;
- 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) ustala się geometrię dachów – dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia większym niż 12° do 45° włącznie, przy czym dachy jednospadowe o kącie nachylenia większym niż 12° do 40° włącznie dopuszcza się tylko dla budynków gospodarczych i garaży.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy (SPW) oraz korytarza wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 1 lit. b i d oraz pkt 3;
- 3) w zakresie ochrony wód i adaptacji do zmian klimatu obowiązuje § 6 ust. 4 pkt 1.

4. Szczególnie warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) w zakresie ograniczeń związanych z funkcjonowaniem infrastruktury kolejowej obowiązuje § 10 ust. 1 pkt 2 i 3;
- 2) w zakresie powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych wokół Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 2;
- 3) w zakresie zasięgu obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka

Chopina w Warszawie (OOU) obowiązuje § 10 ust. 3 pkt 1 i 2.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od dróg: 2KDZ lub 25KDD;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 11 ust. 4.

§ 49. Dla terenu 32U ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi;
- 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 minimalną intensywność zabudowy – 0,01;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,6, w tym dla części nadziemnej – 1,2;
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12,0 m, przy czym nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m²;
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) ustala się dachy płaskie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy (SPW) oraz korytarza wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1;
- 2) dla strefy zieleni obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 1 lit. d oraz pkt 3.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) w zakresie ograniczeń związanych z funkcjonowaniem infrastruktury kolejowej obowiązuje § 10 ust. 1 pkt 2 i 3;
- 2) w zakresie powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych wokół Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 2;
- 3) w zakresie zasięgu obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU) obowiązuje § 10 ust. 3 pkt 1 i 2;
- 4) wskazuje się na rysunku planu rejon występowania pierwszego zwierdadła wód gruntowych na głębokości płytszej niż 2,0 m pod poziomem terenu.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

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

§ 50. Dla terenu 33P/U ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – obiekty produkcyjne, składy i magazyny lub usługi.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także

zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 2,0, w tym dla części nadziemnej – 1,5;
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12,0 m, przy czym nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem że dla części istniejącego budynku przy ul. Krakowiaków 103, której wysokość przekracza 12 m – nie więcej niż 23 m;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m²;
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) ustala się dachy płaskie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla strefy zieleni obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1;
- 2) dla drzew o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 1 lit. d oraz pkt 3.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) w zakresie ograniczeń związanych z funkcjonowaniem infrastruktury kolejowej obowiązuje § 10 ust. 1 pkt 2 i 3;
- 2) w zakresie powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych wokół Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 2;
- 3) w zakresie zasięgu obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU) obowiązuje § 10 ust. 3 pkt 1 i 2;
- 4) w zakresie realizacji podziemnych kablowych linii elektroenergetycznych wysokich napięć 110 kV obowiązuje § 10 ust. 4;
- 5) wskazuje się na rysunku planu rejon występowania pierwszego zwierciadła wód gruntowych na głębokości płytszej niż 2,0 m pod poziomem terenu.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od dróg: 1KDZ lub 2KDZ;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 11 ust. 4.

§ 51. Dla terenu 34KPR ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – ciąg pieszo-rowerowy.
2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania

ładu przestrzennego:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – nie mniej niż 8,0 m oraz zgodnie z

rysunkiem planu;

- 2) ustala się zagospodarowanie terenu jako ogólnodostępnego ciągu pieszo-rowerowego, w ramach którego dopuszcza się prowadzenie komunikacji rowerowej i pieszej;
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 4) linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, o którym mowa w § 15 ust. 1 pkt 3;
- 5) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje § 8 ust. 2.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy (SPW) oraz korytarza wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1;
- 2) dla drzew o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) w zakresie ograniczeń związanych z funkcjonowaniem infrastruktury kolejowej obowiązuje § 10 ust. 1 pkt 2 i 3;
- 2) w zakresie powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych wokół Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 2;
- 3) w zakresie realizacji podziemnych kablowych linii elektroenergetycznych wysokich napięć 110 kV obowiązuje § 10 ust. 4;
- 4) wskazuje się na rysunku planu rejon występowania pierwszego zwierciadła wód gruntowych na głębokości płytszej niż 2,0 m pod poziomem terenu.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej – ustala się obsługę komunikacyjną terenu od dróg: 1KDZ

lub 25KDD.

§ 52. Dla terenu 35KK ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – infrastruktura kolejowa.

2. Parametry i wskaźniki 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 zachowanie ciągłości przejazdu pomiędzy terenami 10KDL i 11KDL stanowiącymi fragment ciągu ulicy Jutrzenki;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 20 m, przy czym wysokość ta dotyczy budowli i urządzeń związanych z zarządzaniem, eksploatacją i utrzymaniem linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy takich jak m.in.: obiekty radiokomunikacyjne, podstaje trakcyjne, mosty, wiadukty, systemy oświetleniowe do celów ruchu kolejowego i bezpieczeństwa;
- 4) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 1%;

- 5) linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenu inwestycji celu publicznego, o którym mowa w § 15 ust. 2.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – dla Systemu Przyrodniczego Warszawy (SPW) oraz korytarza wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) w zakresie ograniczeń związanych z funkcjonowaniem infrastruktury kolejowej obowiązuje § 10 ust. 1 pkt 1, 2 i 3;
- 2) w zakresie powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych wokół Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 2;
- 3) w zakresie realizacji podziemnych kablowych linii elektroenergetycznych wysokich napięć 110 kV obowiązuje § 10 ust. 4;
- 4) wskazuje się na rysunku planu rejon występowania pierwszego zwierciadła wód gruntowych na głębokości płytszej niż 2,0 m pod poziomem terenu.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej – ustala się obsługę komunikacyjną terenu od dróg: 1KDZ, 10KDL, 11KDL, 25KDD lub 26KDD.

§ 53. Dla terenu 36MW(U) ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszczalne – usługi w formie lokali użytkowych w budynkach przeznaczenia podstawowego.

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

- 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 2,7, w tym dla części nadziemnej – 2,1;
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12,0 m, przy czym nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem że dla istniejących budynków przy ulicy Jutrzenki 106C, 106D i 106E – nie więcej niż 22,0 m;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m²;
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) ustala się dachy płaskie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy (SPW) oraz korytarza wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 1 lit. b i d oraz pkt 3.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) w zakresie powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych wokół Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 2;
- 2) w zakresie zasięgu obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU) obowiązuje § 10 ust. 3 pkt 1 i 2;
- 3) wskazuje się na rysunku planu rejon występowania pierwszego zwierdadła wód gruntowych na głębokości płytszej niż 2,0 m pod poziomem terenu.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od drogi 26KDD lub od drogi wewnętrznej 38KDW;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 11 ust. 4.

§ 54. Dla terenu 37MN/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 minimalną intensywność zabudowy – 0,01;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,1, w tym dla części nadziemnej – 0,8;
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 10,5 m, lecz nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, przy czym:
 - a) dla budynków mieszkalnych lub usługowych o dachach płaskich – maksymalnie 7,0 m, lecz nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży – maksymalnie 5,0 m;
- 6) w zakresie formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się jej realizację w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla jednego budynku wolnostojącego – 700 m²,
 - b) dla jednego budynku w zabudowie bliźniaczej – 350 m²;
- 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) ustala się geometrię dachów – dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia większym niż 12° do 45° włącznie, przy czym dachy jednospadowe o kącie nachylenia większym niż 12° do 40° włącznie dopuszcza się tylko dla budynków gospodarczych i garaży.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy (SPW) oraz korytarza wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1;
 - 2) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 1 lit. b i d.
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
- 1) w zakresie powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z

umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych wokół Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 2;

- 2) w zakresie zasięgu obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU) obowiązuje § 10 ust. 3 pkt 1 i 2;
- 3) wskazuje się na rysunku planu rejon występowania pierwszego zwierciadła wód gruntowych na głębokości płytszej niż 2,0 m pod poziomem terenu.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od drogi 12KDL lub od drogi wewnętrznej 38KDW;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 11 ust. 4.

§ 55. Dla terenu 38KDW ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna.

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

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – nie mniej niż 10,8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy (SPW) oraz korytarza wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1;
- 2) dla drzew o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych obowiązuje § 6 ust. 2 pkt. 2.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) w zakresie powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych wokół Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 2;
- 2) wskazuje się na rysunku planu rejon występowania pierwszego zwierciadła wód gruntowych na głębokości płytszej niż 2,0 m pod poziomem terenu.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej – ustala się obsługę komunikacyjną terenu od drogi 12KDL.

§ 56. Dla terenu 39MN/U ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi.

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

- 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,1, w tym dla części nadziemnej – 0,8;
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 10,5 m, lecz nie więcej niż 3 kondygnacje

nadziemne, przy czym:

- a) dla budynków mieszkalnych lub usługowych o dachach płaskich – maksymalnie 7,0 m, lecz nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży – maksymalnie 5,0 m;
- 6) w zakresie formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się jej realizację w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych;
 - 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla jednego budynku wolnostojącego – 700 m²,
 - b) dla jednego budynku w zabudowie bliźniaczej – 350 m²;
 - 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 9) ustala się geometrię dachów – dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia większym niż 12° do 45° włącznie, przy czym dachy jednospadowe o kącie nachylenia większym niż 12° do 40° włącznie dopuszcza się tylko dla budynków gospodarczych i garaży.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy (SPW) oraz korytarza wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1;
- 2) dla drzew o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych obowiązuje § 6 ust. 2 pkt. 2;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 1 lit. b i d.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) w zakresie powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych wokół Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 2;
- 2) w zakresie zasięgu obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU) obowiązuje § 10 ust. 3 pkt 1 i 2;
- 3) wskazuje się na rysunku planu rejon występowania pierwszego zwierciadła wód gruntowych na głębokości płytszej niż 2,0 m pod poziomem terenu.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od drogi wewnętrznej 38KDW lub od ulicy Jutrzenki – drogi poza obszarem planu i do niego przylegającej;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 11 ust. 4.

§ 57. Dla terenu 40U ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi;
- 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 minimalną intensywność zabudowy – 0,01;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,6, w tym dla części nadziemnej – 1,2;
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;

- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12,0 m, przy czym nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem, że:
 - a) dla istniejącego budynku przy ulicy Jutrzenki 100 – nie więcej niż 20 m,
 - b) dla istniejącego budynku przy ulicy Jutrzenki 192 – nie więcej niż 13 m;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m²;
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) ustala się dachy płaskie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy (SPW) oraz korytarza wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1;
- 2) dla drzew o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 1 lit. d oraz pkt 3.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) w zakresie powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych wokół Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 2;
- 2) w zakresie zasięgu obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU) obowiązuje § 10 ust. 3 pkt 1 i 2;
- 3) w zakresie realizacji podziemnych kablowych linii elektroenergetycznych wysokich napięć 110 kV obowiązuje § 10 ust. 4;
- 4) wskazuje się na rysunku planu rejon występowania pierwszego zwierciadła wód gruntowych na głębokości płytszej niż 2,0 m pod poziomem terenu.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od dróg: 11KDL, 26KDD lub od ulicy Jutrzenki – drogi poza obszarem planu i do niego przylegającej;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 11 ust. 4.

§ 58. Dla terenu 41MW(U) ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszczalne – usługi w formie lokali użytkowych w budynkach przeznaczenia podstawowego.

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

zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,5, w tym dla części nadziemnej – 1,2;
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki

budowlanej – 30%;

- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12,0 m, przy czym nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem, że dla istniejącego budynku przy ulicy Jutrzenki 92 – nie więcej niż 16 m;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m²;
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) ustala się dachy płaskie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy (SPW) oraz korytarza wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 1 lit. b i d oraz pkt 3.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) w zakresie powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych wokół Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 2;
- 2) w zakresie zasięgu obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU) obowiązuje § 10 ust. 3 pkt 1 i 2.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od dróg: 11KDL lub 26KDD;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 11 ust. 4.

§ 59. Dla terenu 42MW(U) ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszczalne – usługi w formie lokali użytkowych w budynkach przeznaczenia podstawowego.

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

- 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,5, w tym dla części nadziemnej – 1,2;
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12,0 m, przy czym nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m²;
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) ustala się dachy płaskie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy (SPW) oraz korytarza wymiany powietrza obowiązuje §

6 ust. 1;

2) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 1 lit. b i d oraz pkt 3.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

1) w zakresie ograniczeń związanych z funkcjonowaniem infrastruktury kolejowej obowiązuje § 10 ust. 1 pkt 2 i 3;

2) w zakresie powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych wokół Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 2;

3) w zakresie zasięgu obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU) obowiązuje § 10 ust. 3 pkt 1 i 2.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od drogi 11KDL lub 26KDD;

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

§ 60. Dla terenu 43MN/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 minimalną intensywność zabudowy – 0,01;

2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,1, w tym dla części nadziemnej – 0,8;

3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;

4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 10,5 m, lecz nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, przy czym:

a) dla budynków mieszkalnych lub usługowych o dachach płaskich – maksymalnie 7,0 m, lecz nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,

b) dla budynków gospodarczych i garaży – maksymalnie 5,0 m;

6) w zakresie formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się jej realizację w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych;

7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) dla jednego budynku wolnostojącego – 700 m²,

b) dla jednego budynku w zabudowie bliźniaczej – 350 m²;

8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

9) ustala się geometrię dachów – dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia większym niż 12° do 45° włącznie, przy czym dachy jednospadowe o kącie nachylenia większym niż 12° do 40° włącznie dopuszcza się tylko dla budynków gospodarczych i garaży.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy (SPW) oraz korytarza wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1;

- 2) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 1 lit. b i d oraz pkt 3.
 4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - 1) w zakresie ograniczeń związanych z funkcjonowaniem infrastruktury kolejowej obowiązuje § 10 ust. 1 pkt 2 i 3;
 - 2) w zakresie powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych wokół Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 2;
 - 3) w zakresie zasięgu obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie (OOU) obowiązuje § 10 ust. 3 pkt 1 i 2.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od drogi 11KDL;
 - 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 11 ust. 4.

§ 61. Dla terenu 1KDZ – ulica Krakowiaków ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej.
2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania

ładu przestrzennego:

- 1) ustala się przebieg południowej granicy pasa drogowego wyznaczonego linią rozgraniczającą wraz z pasem przyległym – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%;
- 3) linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, o którym mowa w § 15 ust. 1 pkt 1;
- 4) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje § 8 ust. 2.
 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) dla drzew o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2;
 - 2) dla rejonów lokalizacji rzędów drzew obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 3;
 - 3) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 2.
 4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - 1) w zakresie ograniczeń związanych z funkcjonowaniem infrastruktury kolejowej obowiązuje § 10 ust. 1 pkt 2 i 3;
 - 2) w zakresie powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych wokół Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 2;
 - 3) w zakresie realizacji podziemnych kablowych linii elektroenergetycznych wysokich napięć 110 kV obowiązuje § 10 ust. 4.

§ 62. Dla terenu 2KDZ – ulica Działkowa ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej.

2. Parametry i wskaźniki 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 procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 3) linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, o którym mowa w § 15 ust. 1 pkt 1;
- 4) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje § 8 ust. 2.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla drzew o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2;
- 2) dla rejonów lokalizacji rzędów drzew obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 3;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 2.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) w zakresie powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych wokół Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 2;
- 2) w zakresie realizacji podziemnych kablowych linii elektroenergetycznych wysokich napięć 110 kV obowiązuje § 10 ust. 4;
- 3) wskazuje się na rysunku planu rejon występowania pierwszego zwierciadła wód gruntowych na głębokości płytszej niż 2,0 m pod poziomem terenu.

§ 63. Dla terenu 3KDZ – ulica Mineralna ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej.

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

- 1) ustala się przebieg północnej granicy pasa drogowego wyznaczonego linią rozgraniczającą wraz z pasem przyległym – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 1%;
- 3) linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, o którym mowa w § 15 ust. 1 pkt 1;
- 4) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje § 8 ust. 2.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy (SPW) oraz korytarza wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 2.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) w zakresie powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z

umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych wokół Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 2;

- 2) wskazuje się na rysunku planu rejon występowania pierwszego zwierciadła wód gruntowych na głębokości płytszej niż 2,0 m pod poziomem terenu.

§ 64. Dla terenu 4KDL – ciąg ulic Leonidasa – Muszkieterów ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej.

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

- 1) ustala się przebieg zachodniej granicy pasa drogowego wyznaczonego linią rozgraniczającą wraz z pasem przyległym – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 3) linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, o którym mowa w § 15 ust. 1 pkt 1;
- 4) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje § 8 ust. 2.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla drzew o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 2.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) w zakresie powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych wokół Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 2;
- 2) w zakresie realizacji podziemnych kablowych linii elektroenergetycznych wysokich napięć 110 kV obowiązuje § 10 ust. 4.

§ 65. Dla terenu 5KDL ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej.

2. Parametry i wskaźniki 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 procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 3) linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, o którym mowa w § 15 ust. 1 pkt 1;
- 4) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje § 8 ust. 2.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla rejonów lokalizacji rzędów drzew obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 3;

- 2) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 2.
 4. Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
- 1) w zakresie powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych wokół Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 2;
- 2) w zakresie realizacji podziemnych kablowych linii elektroenergetycznych wysokich napięć 110 kV obowiązuje § 10 ust. 4.

§ 66. Dla terenu 6KDL – ulica Modułarna ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej.
2. Parametry i wskaźniki 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 procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 3) linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, o którym mowa w § 15 ust. 1 pkt 1;
- 4) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje § 8 ust. 2.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla drzew o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2;
- 2) dla rejonów lokalizacji rzędów drzew obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 3;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 2.
 4. Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
- 1) w zakresie powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych wokół Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 2;
- 2) w zakresie realizacji podziemnych kablowych linii elektroenergetycznych wysokich napięć 110 kV obowiązuje § 10 ust. 4;
- 3) wskazuje się na rysunku planu rejon występowania pierwszego zwierciadła wód gruntowych na głębokości płytszej niż 2,0 m pod poziomem terenu.

§ 67. Dla terenu 7KDL ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej.
2. Parametry i wskaźniki 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 procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

- 3) linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, o którym mowa w § 15 ust. 1 pkt 1;
- 4) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje § 8 ust. 2.
 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) dla rejonów lokalizacji rzędów drzew obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 3;
 - 2) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 2.
 4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - 1) w zakresie powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych wokół Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 2;
 - 2) w zakresie realizacji podziemnych kablowych linii elektroenergetycznych wysokich napięć 110 kV obowiązuje § 10 ust. 4.

§ 68. Dla terenu 8.1KDL – ulica Muncypalna ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej.

2. Parametry i wskaźniki 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 procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 3) linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, o którym mowa w § 15 ust. 1 pkt 1;
- 4) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje § 8 ust. 2.
 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy (SPW) oraz korytarza wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1;
 - 2) dla rejonu lokalizacji rzędu drzew obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 3;
 - 3) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 2.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu – w zakresie powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych wokół Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 2.

§ 69. Dla terenu 8.2KDL – ulica Muncypalna ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej.

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

- 1) ustala się przebieg północnej granicy pasa drogowego wyznaczonego linią rozgraniczającą

wraz z pasem przyległym zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 1%;
- 3) linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, o którym mowa w § 15 ust. 1 pkt 1;
- 4) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje § 8 ust. 2.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy (SPW) oraz korytarza wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 2.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu – w zakresie powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych wokół Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 2.

§ 70. Dla terenu 9KDL – ciąg ulic Dzwonkowa – Aksamitna ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej.

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

- 1) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi – nie mniej niż 12,7 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;
- 3) linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, o którym mowa w § 15 ust. 1 pkt 1;
- 4) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje § 8 ust. 2.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy (SPW) oraz korytarza wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 2.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu – w zakresie powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych wokół Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 2.

§ 71. Dla terenu 10KDL – ulica Jutrzenki ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej.

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

- 1) ustala się przebieg wschodniej granicy pasa drogowego wyznaczonego linią rozgraniczającą wraz z pasem przyległym – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 1%;
- 3) linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, o którym mowa w § 15 ust. 1 pkt 1;
- 4) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje § 8 ust. 2.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy (SPW) oraz korytarza wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1;
 - 2) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 2.
- #### 4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
- 1) w zakresie ograniczeń związanych z funkcjonowaniem infrastruktury kolejowej obowiązuje § 10 ust. 1 pkt 2 i 3;
 - 2) w zakresie powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych wokół Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 2.

§ 72. Dla terenu 11KDL – ulica Jutrzenki ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania

ładu przestrzennego:

- 1) ustala się przebieg wschodniej granicy pasa drogowego wyznaczonego linią rozgraniczającą wraz z pasem przyległym – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 1%;
- 3) linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, o którym mowa w § 15 ust. 1 pkt 1;
- 4) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje § 8 ust. 2.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy (SPW) oraz korytarza wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1;
 - 2) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 2.
- #### 4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
- 1) w zakresie ograniczeń związanych z funkcjonowaniem infrastruktury kolejowej obowiązuje § 10 ust. 1 pkt 2 i 3;
 - 2) w zakresie powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych wokół Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 2;

- 3) w zakresie realizacji podziemnych kablowych linii elektroenergetycznych wysokich napięć 110 kV obowiązuje § 10 ust. 4.

§ 73. Dla terenu 12KDL – ulica Jutrzenki ustala się:

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

ładu przestrzennego:

- 1) ustala się przebieg wschodniej granicy pasa drogowego wyznaczonego linią rozgraniczającą wraz z pasem przyległym – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 1%;
- 3) linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, o którym mowa w § 15 ust. 1 pkt 1;
- 4) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje § 8 ust. 2.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy (SPW) oraz korytarza wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 2.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu – w zakresie powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych wokół Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 2.

§ 74. Dla terenu 13KDD ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej.
2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania

ładu przestrzennego:

- 1) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi – nie mniej niż 10,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 3) linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, o którym mowa w § 15 ust. 1 pkt 1;
- 4) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje § 8 ust. 2.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla rejonu lokalizacji rzędu drzew obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 3;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 2.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu – w zakresie powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na

nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych wokół Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 2.

§ 75. Dla terenu 14KDD – ulica Nieduża ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej.
2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania

ładu przestrzennego:

- 1) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi – nie mniej niż 10,4 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 3) linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, o którym mowa w § 15 ust. 1 pkt 1;
- 4) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje § 8 ust. 2.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 2.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu – w zakresie powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych wokół Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 2.

§ 76. Dla terenu 15KDD – ulica Bolesława Gidzińskiego ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej.
2. Parametry i wskaźniki 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 procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 3) linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, o którym mowa w § 15 ust. 1 pkt 1;
- 4) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje § 8 ust. 2.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – dla Systemu Przyrodniczego Warszawy (SPW) oraz korytarza wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) w zakresie powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych wokół Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 2;
- 2) wskazuje się na rysunku planu rejon występowania pierwszego zwierciadła wód gruntowych

na głębokości płytszej niż 2,0 m pod poziomem terenu.

§ 77. Dla terenu 16KDD – ulica Krzysztofa Kolumba ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej.

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

- 1) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi – nie mniej niż 10,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;
- 3) linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, o którym mowa w § 15 ust. 1 pkt 1;
- 4) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje § 8 ust. 2.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy (SPW) oraz korytarza wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 2.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) w zakresie powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych wokół Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 2;
- 2) wskazuje się na rysunku planu rejon występowania pierwszego zwierdadła wód gruntowych na głębokości płytszej niż 2,0 m pod poziomem terenu.

§ 78. Dla terenu 17KDD – ulica Aksamitna ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej.

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

- 1) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi – nie mniej niż 9,6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;
- 3) linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, o którym mowa w § 15 ust. 1 pkt 1;
- 4) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje § 8 ust. 2.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy (SPW) oraz korytarza wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 2.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu – w zakresie powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych wokół Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 2.

§ 79. Dla terenu 18KDD – ulica Perlonowa ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej.
2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania

ładu przestrzennego:

- 1) ustala się przebieg wschodniej granicy pasa drogowego wyznaczonego linią rozgraniczającą wraz z pasem przyległym – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 1%;
- 3) linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, o którym mowa w § 15 ust. 1 pkt 1;
- 4) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje § 8 ust. 2.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy (SPW) oraz korytarza wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 2;
- 3) w zakresie ochrony wód i adaptacji do zmian klimatu obowiązuje § 6 ust. 4 pkt 1.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu – w zakresie powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych wokół Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 2.

§ 80. Dla terenu 19KDD – ulica Perlonowa ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej.
2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania

ładu przestrzennego:

- 1) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi – nie mniej niż 9,8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 3) linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, o którym mowa w § 15 ust. 1 pkt 1;
- 4) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje § 8 ust. 2.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy (SPW) oraz korytarza wymiany powietrza obowiązuje §

6 ust. 1;

2) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 2;

3) w zakresie ochrony wód i adaptacji do zmian klimatu obowiązuje § 6 ust. 4 pkt 1.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu – w zakresie powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych wokół Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 2.

§ 81. Dla terenu 20KDD – ulica Obotrycka ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Parametry i wskaźniki 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 procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;

3) linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, o którym mowa w § 15 ust. 1 pkt 1;

4) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje § 8 ust. 2.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy (SPW) oraz korytarza wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1;

2) dla drzew o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2;

3) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 2.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu – w zakresie powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych wokół Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 2.

§ 82. Dla terenu 21KDD – ulica Trzos ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Parametry i wskaźniki 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 procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;

3) linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, o którym mowa w § 15 ust. 1 pkt 1;

4) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

obowiązuje § 8 ust. 2.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy (SPW) oraz korytarza wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 2.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu – w zakresie powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych wokół Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 2.

§ 83. Dla terenu 22KDD – ciąg ulic Daleszycka – Minutowa ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej.

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

- 1) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi – nie mniej niż 7,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;
- 3) linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, o którym mowa w § 15 ust. 1 pkt 1;
- 4) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje § 8 ust. 2.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy (SPW) oraz korytarza wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 2.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu – w zakresie powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych wokół Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 2.

§ 84. Dla terenu 23KDD ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej.

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

- 1) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi – nie mniej niż 10,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;
- 3) linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, o którym mowa w § 15 ust. 1 pkt 1;

- 4) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje § 8 ust. 2.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy (SPW) oraz korytarza wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1;
- 2) dla rejonu lokalizacji rzędu drzew obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 3;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 2;
- 4) w zakresie ochrony wód i adaptacji do zmian klimatu obowiązuje § 6 ust. 4 pkt 1.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu – w zakresie powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych wokół Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 2.

§ 85. Dla terenu 24KDD – ulica Serwituty ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Parametry i wskaźniki 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 procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;
- 3) linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, o którym mowa w § 15 ust. 1 pkt 1;
- 4) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje § 8 ust. 2.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy (SPW) oraz korytarza wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1;
- 2) dla drzew o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 2;
- 4) w zakresie ochrony wód i adaptacji do zmian klimatu obowiązuje § 6 ust. 4 pkt 1.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu – w zakresie powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych wokół Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 2.

§ 86. Dla terenu 25KDD ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej.

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

- 1) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi – nie mniej niż

- 10,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
 - 3) linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, o którym mowa w § 15 ust. 1 pkt 1;
 - 4) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje § 8 ust. 2.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy (SPW) oraz korytarza wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1;
- 2) dla drzew o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2;
- 3) dla rejonu lokalizacji rzędu drzew obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 3;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 2;
- 5) w zakresie ochrony wód i adaptacji do zmian klimatu obowiązuje § 6 ust. 4 pkt 1.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) w zakresie ograniczeń związanych z funkcjonowaniem infrastruktury kolejowej obowiązuje § 10 ust. 1 pkt 2 i 3;
- 2) w zakresie powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych wokół Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 2.

§ 87. Dla terenu 26KDD ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania

ładu przestrzennego:

- 1) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi – nie mniej niż 12,6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 3) linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, o którym mowa w § 15 ust. 1 pkt 1;
- 4) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje § 8 ust. 2.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy (SPW) oraz korytarza wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 2.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) w zakresie ograniczeń związanych z funkcjonowaniem infrastruktury kolejowej obowiązuje § 10 ust. 1 pkt 2 i 3;
- 2) w zakresie powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z

- umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych wokół Lotniska Chopina w Warszawie obowiązuje § 10 ust. 2;
- 3) w zakresie realizacji podziemnych kablowych linii elektroenergetycznych wysokich napięć 110 kV obowiązuje § 10 ust. 4;
 - 4) wskazuje się na rysunku planu rejon występowania pierwszego zwierciadła wód gruntowych na głębokości płytszej niż 2,0 m pod poziomem terenu.

Rozdział 3 **Ustalenia końcowe**

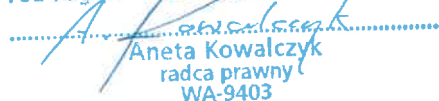
§ 88. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stołecznego Warszawy.

§ 89. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy i w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Stołecznego Warszawy.

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

Przewodnicząca
Rady m.st. Warszawy

Pod względem formalno-prawnym


Aneta Kowalczyk
radca prawny
WA-9403

Warszawa, dnia 13.03.2026.

75

Dyrektor
BIURA ARCHITEKTURY I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO


Aneta Wardzińska-Siczek

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

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Działkowej inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

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

1. Inwestycje służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1153, 1436) – zadania własne Miasta Stołecznego Warszawy.
2. Inwestycjami służącymi zaspokojeniu potrzeb zbiorowych mieszkańców zapisanymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, będą inwestycje związane z realizacją infrastruktury drogowej.
3. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa w kompetencji których leży rozwój sieci.
4. Inwestycje realizowane będą na podstawie przepisów odrębnych.

II. Finansowanie inwestycji należących do zadań własnych Miasta Stołecznego Warszawy, odbywać się będzie zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1483), w oparciu o:

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

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

III. Finansowanie inwestycji, należących do zadań własnych Miasta Stołecznego Warszawy, wynikających z planu, przebiegać będzie w oparciu o określenie terminu przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalonych według celowości oraz oszczędności, z zachowaniem zasady uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów oraz w sposób umożliwiający terminową realizację zadań.

**Przewodnicząca
Rady m.st. Warszawy**

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

Z.....

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Działkowej

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został w następstwie uchwały Nr LXXXV/2211/2014 Rady m.st. Warszawy z dnia 3 lipca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Działkowej. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 150 ha, położony w dzielnicy Włochy, w jej centralno-zachodniej części. O przystąpienie do sporządzenia planu wnioskowali Burmistrz Dzielnicy Włochy i Rada Dzielnicy Włochy. Granice planu wyznaczają:

- od południa: południowe granice działek nr 128/4, 128/3, 122, 119, 114, 116, 107/2, 107/1, 103 obręb 20705, przedłużenie południowej granicy działki nr 103 obręb 20705 do południowej granicy działki nr 66 obręb 20710, południowe granice działek nr 66, 60, 57/4, 55, 54/2, 53, 52, 51/2, 41/2, 69, 68, 49/1, 47, 38, 30/9, 30/7, 24/6, 24/5, 22/2, 22/1 obręb 20710 (wzdłuż ulicy Mineralnej);
- od wschodu: wschodnia granica obrębu 20705 (wzdłuż ulicy Muszkieterów i ulicy Leonidasasa);
- od północy: północna granica obrębów: 20705, 20508 (wzdłuż ulicy Krakowiaków) i jej przedłużenie do wschodnio północnego narożnika działki nr 20 obręb 20702, zachodnia granica działki 3 obręb 20702, północne granice działek nr 21/3, 21/2, 21/1 obręb 20702;
- od zachodu: zachodnie granice działek nr 21/1, 21/3, 22/2, 22/1, 23/1, 23/2, 24/1, 24/2, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32/2, 32/3, 33, 3 obręb 20702, zachodnia i część południowo-wschodniej granicy działki 5 obręb 20704, zachodnie granice działek nr 6/1, 17/1, 17/5, 18/43, 18/44, 18/45, 18/42, 95, 96, 19, 20, 21, 22/1 obręb 20704 (wzdłuż ulicy Jutrzenki), południowa granica działki nr 22/1 obręb 20704 i jej przedłużenie do zachodniej granicy działki nr 57/2 obręb 20704, zachodnie granice działek nr 57/2, 61, 62, 63, 67, 71, 73/1, 78/1, 78/5, 79, 80/1 obręb 20704, dalej południowe granice działek nr 80/1, 80/2, 81 obręb 20704 do przedłużenia zachodniej granicy działki 1 obręb 20710, dalej zachodnie granice działek nr 1, 6, 7/2, 8/1, 10, 12, 15, 17, 19, 20, 22/1 obręb 20710.

Celem przystąpienia do sporządzenia planu jest określenie przeznaczenia terenów, uporządkowanie funkcji zabudowy, umożliwienie rozbudowy obiektów infrastruktury społecznej i technicznej, uregulowanie i uzupełnienie układu komunikacyjnego, ustalenie zakresu dopuszczalnych przekształceń, a także ustalenie warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenu, w tym określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, linii zabudowy i gabarytów obiektów.

W granicach planu przeważają tereny niezabudowane i niezagospodarowane, głównie w centralnej części. Wśród terenów zabudowanych, dominują tereny produkcji, składów, magazynów i usług. Znajdują się tam duże centra logistyczno-dystrybucyjne oraz siedziby firm, rozlokowane głównie wzdłuż ul. Działkowej oraz ul. Modularnej. Obszar planu jest atrakcyjny pod lokalizację tego typu funkcji z uwagi na bliskie sąsiedztwo węzłów komunikacyjnych na trasach o znaczeniu wojewódzkim i krajowym. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej, przeważnie

2-3 kondygnacyjne, zlokalizowane są głównie przy ulicach: Dzwonkowej, Aksamitnej, K. Kolumba, B. Gidzińskiego, Niedużej, Mineralnej, Muszkieterów, Leonidasa, a także Serwituty. Zabudowa jednorodzinna znajduje się również przy ul. Perlonowej, ul. Minutowej oraz ul. Daleszyckiej. Po zachodniej stronie planu wzdłuż ul. Jutrzenki powstają nowe osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W bliskim sąsiedztwie obszaru planu zlokalizowana jest stacja Warszawskiej Kolei Dojazdowej (Warszawa Salomea).

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Stołecznego Warszawy uchwalonego Uchwałą Nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 10 października 2006 roku (z późn. zm.).

Przedmiotowy plan miejscowy wraz z niezbędną dokumentacją planistyczną, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych, został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w tym 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 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r., w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Stołecznego Warszawy (uchwała Rady Miasta Stołecznego Warszawy nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10.10.2006 r. z późn. zm.), obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Działkowej, zlokalizowany jest w strefie miejskiej (na wschód od ul. Działkowej oraz fragment pomiędzy ul. Działkową i linią kolejową), a pozostała część obszaru planu w strefie podmiejskiej.

Na obszarze planu Studium określa następujące jednostki funkcjonalne:

- **(U).12 – tereny usług, dla 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;
 - dopuszczono lokalizowanie funkcji mieszkaniowej z zaleceniem by udział tej funkcji kształtował do 40 % powierzchni zabudowy na terenie;
 - ustalono średnią wysokość zabudowy na 12 m;

- ustalono wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie 1,5 dla strefy miejskiej i 1,2 dla strefy przedmieść;
 - ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60 % dla terenów położonych w strefie przedmieść, nie określono natomiast dla strefy miejskiej.
- **(M2).12 – tereny zabudowy mieszkaniowej o przewadze zabudowy jednorodzinnej**, dla których:
 - ustalono priorytet dla lokalizowania funkcji mieszkaniowej i niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej i sportu powszechnego oraz usług podstawowych;
 - dopuszczono lokalizowanie funkcji usługowej, z zaleceniem by udział tej funkcji kształtował się do 40 % powierzchni zabudowy na terenie;
 - ustalono średnią wysokość zabudowy na 12 m;
 - ustalono wskaźnik intensywności zabudowy 0,6;
 - ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60 %.
 - **PU.12 – tereny produkcyjno-usługowe**, dla których:
 - ustalono priorytet dla lokalizowania funkcji produkcyjnych i usługowych, magazynowo-składowych, baz i składów, a także parków technologicznych oraz centrów kongresowo-wystawienniczych;
 - dopuszczono lokalizowanie funkcji mieszkaniowej z zaleceniem by udział tej funkcji kształtował się na poziomie do 20 % powierzchni zabudowy na terenie i pod warunkiem jej ochrony przed ewentualnymi uciążliwościami istniejących, bądź projektowanych obiektów;
 - ustalono średnią wysokość zabudowy na 12 m;
 - ustalono wskaźnik intensywności zabudowy 1,5;
 - nie określono minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.
 - **KK – tereny obiektów i urządzeń komunikacji, z zakresu transportu kolejowego.**
 - **Z/I – tereny układu drogowo-ulicznego** – drogi klasy zbiorczej o znaczeniu lokalnym: ul. Krakowiaków, ul. Działkowa i ul. Mineralna.

Część obszaru opracowania na zachód od ul. Działkowej, objęta jest Systemem Przyrodniczym Warszawy oraz znajduje się w granicach obszarów korytarzy wymiany powietrza. Obszary wspomagające uzupełniają strukturę obszarów podstawowych i zachowują ich ciągłość funkcjonalno-przestrzenną.

Przyjęte w projekcie planie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne nie naruszają ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m.st. Warszawy.

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 projekcie planu:

- 1) **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych** zrealizowano poprzez:

- ustalenie terenów o funkcjach usługowych, mieszkaniowych, terenów o funkcjach mieszanych mieszkaniowo-usługowych oraz terenu obiektów produkcji, składów i magazynów lub usług, które zapewnią możliwość realizacji różnorodnego programu użytkowego;
- ustalenie terenu usług publicznych, który podniesie standard zamieszkania i jakość życia na obszarze planu, oraz będzie służył obsłudze terenów sąsiednich;
- ustalenie realizacji parkingu z dopuszczeniem usług, który jest elementem uzupełniającym komunikacji zbiorowej na obszarze planu i będzie służył obsłudze pasażerów Warszawskiej Kolei Dojazdowej;
- ustalenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, które umożliwiają zachowanie jednorodnej struktury przestrzennej, przy czym wysokość dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, kształtuje się od 7 m do 12 m. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i produkcji maksymalnie do 12 m. Natomiast dla budynków gospodarczych i garaży dopuszczono wysokość do 5 m. Dla terenu infrastruktury kolejowej ustalono maksymalną wysokość zabudowy do 20 m, przy czym wysokość ta dotyczy budowli i urządzeń związanych z zarządzaniem, eksploatacją i utrzymaniem linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy takich jak m.in.: obiekty radiokomunikacyjne, podstacje trakcyjne, mosty, wiadukty, systemy oświetleniowe do celów ruchu kolejowego i bezpieczeństwa;
- ustalenie ochrony obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków zlokalizowanych na terenach 7U i 10U;
- ustalenie nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy;
- ustalenie zasad w zakresie kolorystyki ścian zewnętrznych oraz geometrii dachów i ich pokrycia;
- ustalenie ukształtowania układu komunikacyjnego poprzez adaptację i niezbędne przekształcenia układu dróg istniejących oraz wytworzenie nowoprojektowanego układu dróg publicznych oraz ciągu pieszo-rowerowego;
- określenie zasad i warunków sytuowania ogrodzeń, obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych;
- określenie zasad kształtowania przestrzeni publicznych.

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

- ustalenie, że zachodnia część obszaru planu znajduje się w granicach Systemu Przyrodniczego Warszawy i korytarza wymiany powietrza, w związku z tym zakazano:
 - lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym zakaz nie dotyczy zgodnych z przeznaczeniem oraz zasadami zagospodarowania terenu ustalonych w planie miejscowym: obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, linii kolejowych i dróg, garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;
 - lokalizowania zabudowy ograniczającej swobodny przepływ mas powietrza, w szczególności zabudowy, której elewacje mają długość przekraczającą 150 m, przy czym zakaz nie dotyczy istniejących obiektów;
 - lokalizowania urządzeń i instalacji mogących niekorzystnie wpływać na jakość powietrza;

- 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;
 - wliczania do powierzchni biologicznie czynnej sumy powierzchni tarasów i stropodachów urządanych jako stałe trawniki lub kwietniki;
- ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z wymogami Studium, w zachodniej części obszaru na poziomie 60 %, w pozostałej części na poziomie 30 – 40 %;
 - wyznaczenie w ramach poszczególnych terenów stref zieleni i określenie ich sposobu zagospodarowania;
 - ustalenie ochrony drzew o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych;
 - ustalenie realizacji, zachowania, lub uzupełnienia rzędów drzew w rejonach lokalizacji wyznaczonych na rysunku planu;
 - dopuszczenie stosowania rozwiązań zwiększających zdolność retencyjną terenu, takich jak np.: powierzchnie hydrologicznie czynne na powiązaniach pieszych, niecki bioretencyjne, zbiorniki i urządzenia retencyjne, zbiorniki chłonne, place wodne, ogrody deszczowe, muldy chłonne, rowy infiltracyjne lub innych rozwiązań dostosowanych do lokalnych warunków gruntowo-wodnych;
 - dopuszczenie budowy, odbudowy i przebudowy urządzeń wodnych, służących systemowemu i obszarowemu zagospodarowaniu wód opadowych lub roztopowych z wykorzystaniem istniejącej sieci rowów i kanałów oraz zbiorników wodnych, w szczególności zbiorników retencyjnych, z zachowaniem zgodności z przepisami odrębnymi, w tym z zakresu ochrony przyrody;
 - wskazanie rejonu występowania pierwszego zwierciadła wód gruntowych na głębokości płytszej niż 2,0 m pod poziomem terenu;
 - ustalenie odpowiedniej kwalifikacji terenów w zakresie ochrony przed hałasem;
 - wprowadzenie zapisów dotyczących wymagań technicznych budynków 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). Część obszaru planu położona jest w zasięgu strefy Z2 obszaru ograniczonego użytkowania w związku z tym wprowadzono ograniczenia w zakresie lokalizowania szpitali i domów opieki społecznej, zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży. W związku z położeniem w zasięgu strefy Z1 obszaru ograniczonego użytkowania wprowadzono ograniczenia w zakresie lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, zamieszkania zbiorowego, szpitali i domów opieki społecznej, a także zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - wprowadzenie zakazu lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i dróg,

garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów oraz zabudowy magazynowej wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;

- wprowadzenie zakazu 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 zakazu prowadzenia działalności w zakresie przetwarzania i składowania odpadów;
- wprowadzenie nakazu stosowania rozwiązań minimalizujących kolizje ptaków ze szklanymi elewacjami;

3) wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych zostały pominięte w przedmiotowym projekcie planu, z uwagi na brak gruntów leśnych, oraz lokalizację nieruchomości objętych projektem planu w granicach administracyjnych miasta, a tym samym brak przesłanek do ochrony gruntów rolnych;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zrealizowano poprzez ustalenie ochrony dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków zlokalizowanych na terenach 7U i 10U przy ul. Modularnej 1 i 5;

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. 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 w odległości 10 m od granicy obszaru kolejowego oraz wskazano strefę w odległości 20 m od osi skrajnego toru w zasięgu których obowiązują przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego.

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 ze szczególnymi potrzebami 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 miejscowym 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. W granicach planu przeważają działki będące własnością osób fizycznych i prawnych, które stanowią ponad 80 % powierzchni planu. Niespełna 6 % stanowią grunty miejskie, zlokalizowane są one głównie w drogach publicznych, oprócz nich znajdują się jeszcze dwie działki miejskie – jedna w północnej części planu i druga po stronie wschodniej. Około 5,5 % gruntów na obszarze planu to grunty miejskie w użytkowaniu wieczystym, które zlokalizowane są w północnej części obszaru planu. Nieliczne są też działki Skarbu Państwa (1,26 %) i Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym (3,88 %) – są to działki w północnej części planu, oraz wzdłuż linii kolejowej. Grunty o nieuregulowanym stanie własności oraz działki będące współwłasnością osób fizycznych i właściciela nieustalonego. Tereny te stanowią odpowiednio 0,49 % i 0,34 % obszaru opracowania;
- 9) plan nie narusza **potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa**;
- 10) **potrzeby interesu publicznego** zostały zapewnione m.in. przez ustalenie terenów inwestycji celu publicznego z zakresu dróg publicznych, usług publicznych, parkingu z dopuszczeniem usług, ciągu pieszo-rowerowego oraz terenu kolejowego, a także określenie zasad realizacji dla przestrzeni publicznych i ogólnodostępnych;
- 11) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej** zostały zrealizowane poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 12) **zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.** W procedurze prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Działkowej zapewniono udział społeczeństwa. Na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej m.st. Warszawy, na tablicach ogłoszeń oraz w prasie 18 kwietnia 2018 r., zostało zamieszczone obwieszczenie Prezydenta m.st. Warszawy o terminie zbierania wniosków do 11 czerwca 2018 r. W ustalonym terminie wpłynęło 47 pism. Wnioski zostały złożone przez osoby fizyczne i prawne oraz instytucje, m.in. przez poszczególnych gestorów sieci infrastruktury, biura urzędu miasta, Burmistrza Dzielnicy Włochy, ZDM, ZTM, Tramwaje Warszawskie, instytucje wojewódzkie. Wnioski zostały rozpatrzone na etapie projektowym. Prezydent m.st. Warszawy ogłosił 4 września 2025 r. w Biuletynie Informacji Publicznej o wyłożeniu do publicznego wglądu projekt planu w terminie od 18 września do 9 października 2025 r. Dostęp do informacji o terminach wyłożenia do publicznego wglądu, dyskusji publicznej i zbierania uwag został zapewniony poprzez publikowanie w prasie, wywieszenie obwieszczeń i na stronach internetowych BIP m.st. Warszawy. W trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, od 18 września do 9 października 2025 r., dwa razy odbył

się dyżur projektanta planu w formie telefonicznej oraz jeden dyżur stacjonarny w Urzędzie Dzielnicy Włochy. Zgodnie z wymogami ustawowymi 25 września 2025 r. o godz. 17:00, przeprowadzono dyskusję publiczną z udziałem pracowników Biura Architektury i Planowania Przestrzennego, mieszkańców i zainteresowanych stron. Dyskusja publiczna odbyła się w formie online na You Tube oraz na platformie ZOOM. Z dyskusji został sporządzony protokół. Do 23 października 2025 r. zbierano uwagi do planu, a informacja o sposobie ich rozstrzygnięcia znalazła się na stronach internetowych BIP m.st. Warszawy.

W ramach wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w terminie ustawowym, wpłynęło 126 uwag zawierających 353 postulaty. Uwagi zawierały m.in. postulaty dotyczyły:

- zmniejszenia lub zwiększenia szerokości dróg;
- zlikwidowania dróg;
- zmiany przeznaczeń terenów usługowych na tereny mieszkaniowo-usługowe lub dopuszczenia na nich zabudowy mieszkaniowej;
- zwiększenia intensywności zabudowy;
- obniżenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy;
- zwiększenia powierzchni zabudowy;
- obniżenia powierzchni nowo wydzielanych działek;
- korekty linii zabudowy;
- zlikwidowania stref zieleni;
- zlikwidowania rejonu lokalizacji rzędów drzew;
- zmniejszenia wskaźnika miejsc parkingowych;
- uwzględnienia w przeznaczeniu istniejących obiektów produkcyjnych i magazynowych.

Zgłoszone uwagi do planu zostały rozpatrzone przez Prezydenta m.st. Warszawy. Wykaz uwag został opublikowany na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu m.st. Warszawy;

- 13) zachowano jawność i przejrzystość procedury przy opracowaniu planu 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. Projekt planu został przedłożony do uzgodnień oraz opiniowania i uzyskał wymagane ustawą uzgodnienia i opinie. 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. Zgodnie z procedurą wynikającą z powyższych przepisów prawa, sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, która stwierdza, że realizacja ustaleń planu nie będzie miała znaczącego wpływu na przyrodnicze elementy środowiska oraz na warunki życia na tym obszarze;
- 14) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** zostały zrealizowane w projekcie planu 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 projekt planu miejscowego 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, usługi publicznej, budowę infrastruktury technicznej i parkingu stanowiącego inwestycję celu publicznego, 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.

PODSUMOWANIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Działkowej spełnia wymogi obowiązujących przepisów oraz nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków

Zagospodarowania Przestrzennego m.st. Warszawy, uchwalonego Uchwałą nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 10 października 2006 r. (z późn. zm.) i może być przedstawiony Radzie m.st. Warszawy do uchwalenia.

Odnosnie § 5 ust. 1 Zarządzenia nr 1610/2023 Prezydenta m. st. Warszawy z 16 października 2023 r. wyjaśnia się, że w zał. nr 2 do przedmiotowej uchwały, 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 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.

ZASTĘPCA DYREKTORA
BIURA ARCHITEKTURY I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO



Aneta Wardzińska-Siczek