

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU ULIC RYBNICKIEJ I KS. J. CHROŚCICKIEGO



SPORZĄDZIŁ:

**Prezydent m. st. Warszawy**

OPRACOWAŁ:

Zespół **Biura Architektury i Planowania Przestrzennego** w składzie:

Główny projektant planu: **mgr Wanda Stolarska**

upr. urb. 1693/2002

urbanistyka: **mgr Patrycja Niemiec**

**mgr inż. Natalia Żugaj**

ochrona środowiska: **mgr inż. Magdalena Smoczyńska**

**Warszawa, czerwiec 2022**

**UCHWAŁA NR.....**  
**RADY MIASTA STOŁĘCZNEGO WARSZAWY**  
**z dnia .....**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**rejonu ulic Rybnickiej i ks. J. Chrościckiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 i 583) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w związku z uchwałą nr XXXVIII/1184/2020 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 15 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Rybnickiej i ks. J. Chrościckiego, Rada Miasta Stołecznego 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. (ze zm.<sup>1</sup>), uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**

**Ustalenia ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Rybnickiej i ks. J. Chrościckiego, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar, którego granice wyznaczają:

- 1) od północy: północne granice działek ew. nr: 171/13, 171/62, 171/63, 171/64, 171/29 z obrębu 2-08-05 oraz działki ew. nr 165/5 z obrębu 2-08-06, fragment północnej granicy działki ew. nr 165/10 z obrębu 2-08-06 do zachodniej granicy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Ks. J. Chrościckiego, Łuczek i Rybnicką;
- 2) od wschodu: zachodnia granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Ks. J. Chrościckiego, Łuczek i Rybnicką, fragment północnej granicy działki ew. nr 135/1 z obrębu 2-08-18 od zachodniej granicy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicami Ks. J. Chrościckiego, Łuczek i Rybnicką do północnej granicy działki ew. nr 2/17 z obrębu 2-08-20, północna i wschodnia granica działki ew. nr 2/17 z obrębu 2-08-20, wschodnie granice działek ew. nr: 2/18, 2/19, 2/20, 2/5, 2/11, 2/12 z obrębu 2-08-20;

---

<sup>1</sup>Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy zostały wprowadzone: 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 2009r., uchwałą Nr XCII/2689/2010 Rady m.st. Warszawy z dnia 07 października 2010 r., uchwałą Nr LXI/1669/2013 Rady m.st. Warszawy z dnia 11 lipca 2013r., 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 południa: południowa granica działki ew. nr 2/12 z obrębem 2-08-20, fragment wschodniej granicy działki ew. nr 135/2 z obrębem 2-08-18 od południowej granicy działki ew. nr 2/12 z obrębem 2-08-20 do południowej granicy działki ew. nr 135/2 z obrębem 2-08-18, południowe granice działek ew. nr: 135/2, 136/4 z obrębem 2-08-18;
  - 4) od zachodu: zachodnie granice działek ew. nr: 136/4, 132/7, 1/14 z obrębem 2-08-18 oraz działki ew. nr 171/28 z obrębem 2-08-05, fragment południowej granicy działki ew. nr 171/13 z obrębem 2-08-05 od zachodniej granicy działki ew. nr 171/28 z obrębem 2-08-05 do zachodniej granicy działki ew. nr 171/13 z obrębem 2-08-05, zachodnia granica działki ew. nr 171/13 z obrębem 2-08-05.
2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1 przedstawiono na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Ponadto załącznikami do niniejszej uchwały są:
- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 3;
  - 3) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, zapisane w formie elektronicznej, stanowiące załącznik Nr 4.
4. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:
- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
  - 3) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 4) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
  - 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 7) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawek procentowych służących naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu miejscowego.

5. W planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 2) **dominancie wysokościowej** – należy przez to rozumieć budynek lub wyodrębniony fragment budynku, wyróżniający się spośród otaczającej zabudowy wysokością, ustaloną w ustaleniach szczegółowych dla terenów, przy czym rejon lokalizacji dominanty wyznacza rysunek planu;
- 3) **historycznej: formie, bryle i innych elementach obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu** – należy przez to rozumieć autentyczną, zachowaną w miejscu lub potwierdzoną w materiałach źródłowych: formę, bryłę i inne elementy obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu;
- 4) **nawierzchni wymagającej szczególnego opracowania** – należy przez to rozumieć nawierzchnię ulicy (drogi publicznej) lub innego terenu, której kompozycja, rysunek, zastosowane materiały i kolorystyka podkreślają sposób ich zagospodarowania;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, wyłącznie w którym możliwa jest budowa budynków na zasadach określonych w planie;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię koniecznego usytuowania ścian budynków na zasadach określonych w planie;
- 7) **osi kompozycyjnej** – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, wyobraźlaną prostą biegnącą przez środek układu elementów przestrzennych, w odniesieniu do której nowe elementy zagospodarowania terenu kształtowane są na zasadach określonych w planie;

- 8) **przeznaczeniu** terenu – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 9) **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 75% jej powierzchni lub nie mniej niż 75% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na niej lokalizowanych;
- 10) **przeznaczeniu uzupełniającym** – 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 25% jej powierzchni lub nie więcej niż 25% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na niej lokalizowanych;
- 11) **systemie NCS** – należy przez to rozumieć Naturalny System Barw (Natural Colour System), opracowany przez Scandinavian Colour Institute. System NCS polega na opisywaniu kolorów poprzez nadanie im jednoznacznej notacji określonej poprzez procentową zawartość: czterech podstawowych kolorów – żółtego, czerwonego, niebieskiego i zieleni poprzez chromatyczność koloru oraz udział kolorów czarnego i białego. W systemie NCS każdy kolor reprezentowany jest literą, czterocyfrowym symbolem oznaczającym odcień oraz symbolem literowo-cyfrowym oznaczającym składowe koloru i ich proporcje;
- 12) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności z zakresu ustalonego w ustaleniach szczegółowych przeznaczenia terenu, prowadzoną na terenie, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, przy czym działalność ta nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym jest prowadzona;
- 13) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynków w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, a w stosunku do pozostałych obiektów budowlanych wysokość tych obiektów mierzoną od poziomu terenu do najwyższego elementu tego obiektu budowlanego;
- 14) **zieleni komponowanej** - należy przez to rozumieć drzewa, krzewy i rośliny zielne, w tym powierzchnie trawiaste, skomponowane we właściwych proporcjach, układach, składzie gatunkowym dostosowanym do uwarunkowań środowiskowych i przestrzennych, w sposób zgodny z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem, tak aby stanowiły element dekoracyjny przestrzeni;
- 15) **tunelu wieloprzewodowym** - należy przez to rozumieć niezależny obiekt budowlany służący umieszczeniu obiektów liniowych infrastruktury technicznej.

§ 3.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem cyfrowo-literowym zgodnie z § 4 ust. 2 i ustaleniami szczegółowymi;
- 3) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) nawierzchnia wymagająca szczególnego opracowania;
- 7) oś kompozycyjna;
- 8) obiekty lub części obiektów zabytkowych objęte ochroną w planie;
- 9) drzewa do zachowania;
- 10) rejon lokalizacji rzędu drzew;
- 11) rejon lokalizacji dominanty wysokościowej;
- 12) wymiary w metrach.

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

**§ 4. 1.** Ustala się, że symbol cyfrowo-literowy terenu składa się z liczby określającej numer terenu oraz wielkich liter alfabetu określających przeznaczenie.

2. Ustala się przeznaczenie terenów, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami literowymi:

- 1) **UKr** - teren usług kultu religijnego,
- 2) **US** - teren usług sportu i rekreacji,
- 3) **KD-Z** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej,
- 4) **KD-L** – teren drogi publicznej klasy lokalnej,
- 5) **KD-D** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

**§ 5.** Ustala się, że linie rozgraniczające terenów dróg publicznych, oznaczonych w planie symbolami: 1.KD-Z (ul. Chrościckiego), 2.KD-L (ul. Rybnicka), 3.KD-D (ul. Urszuli), 4.KD-D (ul. Dekarska), stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym pod wydzielenie gruntów pod drogi publiczne, budowę, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego.

**§ 6.** Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. W zakresie kompozycji przestrzennej:

- 1) ustala się kształtowanie centrum lokalnego w szczególności poprzez:
  - a) lokalizację zabudowy usługowej na terenie 1.UKr oraz 2.US, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, w sposób tworzący spójną kompozycję przestrzenną, podkreślającą rangę miejsca, między innymi poprzez wprowadzanie wysokiego standardu rozwiązań architektonicznych, technicznych i materiałowych,
  - b) lokalizację dominanty wysokościowej na terenie 1.UKr – budynku kościoła pw. Św. Teresy od Dzieciątka Jezus i Męczenników Rzymskich, w rejonie wyznaczonym na rysunku planu oraz zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu,
  - c) aranżację przestrzeni z uwzględnieniem nawierzchni wymagających szczególnego opracowania;

- 2) ustala się kształtowanie ulicy ks. J. Chrościckiego jako głównej przestrzeni publicznej o charakterze reprezentacyjnym oraz ulicy Rybnickiej jako lokalnej przestrzeni publicznej o charakterze reprezentacyjnym, poprzez:
    - a) lokalizowanie wzdłuż nich zabudowy usługowej, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy oraz przeznaczeniem określonym w ustaleniach szczegółowych,
    - b) aranżację przestrzeni ulic z uwzględnieniem rejonów lokalizacji rzędu drzew, oraz realizację powierzchni biologicznie czynnej w formie zieleni komponowanej;
  - 3) ustala się osie kompozycyjne, wyznaczone na rysunku planu:
    - a) w układzie północ-południe na terenie 1KD-Z oraz 1.UKr – jako pole widokowe zamknięte poprzez budynek kościoła stanowiący dominantę wysokościową;
    - b) w układzie wschód zachód na terenie 1.KD-Z – jako otwarcie widokowe.
2. W zakresie zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się kształtowanie zabudowy kubaturowej zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy poprzez określenie w ustaleniach szczegółowych zasad, warunków i ograniczeń zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów;
  - 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i remont istniejących obiektów budowlanych zgodnie z ustaleniami planu oraz dopuszcza się ich wykorzystywanie na cele zgodne z przeznaczeniem ustalonym w planie;
  - 3) nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami;
  - 4) ustala się kształtowanie spójnej kompozycji w zakresie układu zieleni, rozmieszczenia i form elementów wyposażenia powtarzalnego, w taki sposób, aby nie kolidowały z ruchem kołowym, pieszym i rowerowym oraz z przemieszczaniem się osób o ograniczonej mobilności lub percepcji;
  - 5) w zakresie dachów:
    - a) nakazuje się stosowanie dachów płaskich lub dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 45 stopni, przy czym wszystkie dachy dwu lub wielospadowe muszą być symetryczne, z zastrzeżeniem lit. c,
    - b) dopuszcza się stosowanie dachów z nawierzchnią umożliwiającą wegetację roślin oraz realizację tarasów na dachach płaskich, z zastrzeżeniem lit. c,
    - c) ustalenia lit. a i b nie dotyczą obiektów zabytkowych objętych ochroną w planie;
  - 6) w zakresie elewacji budynków:
    - a) ustala się kolorystykę o niskim nasyceniu barw - wyłącznie system barwny NCS w przedziale od 0000 do 3040, czyli maksymalnie 30% czerni, 40% chromatyczności w barwie, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 3040, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian budynku tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni, z zastrzeżeniem lit. d,
    - b) zakazuje się wykonywania elewacji lub wykańczania elewacji okładzinami z paneli z tworzyw PCV oraz blachy falistej i trapezowej,

- c) stolarka otworów zewnętrznych w obrębie jednego budynku musi być wykonana w jednakowym kolorze, z zastrzeżeniem lit. d,
- d) ustalenia lit. a i c nie dotyczą obiektów zabytkowych objętych ochroną w planie;

**§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**

**1. W zakresie ochrony środowiska:**

- 1) w przypadku przebudowy lub budowy dróg publicznych nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych lub przestrzennych sprzyjających ograniczeniu powstawania i rozprzestrzeniania się hałasu i drgań, polegających w szczególności na: wymianie nawierzchni na generującą niższy poziom hałasu, wprowadzeniu i uzupełnieniu rzędów drzew oraz zieleni niskiej lub zmianie organizacji ruchu, przy czym zakazuje się stosowania ekranów akustycznych.
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się dla całego obszaru planu przetwarzania lub magazynowania odpadów, z wyłączeniem wstępnego magazynowania przez ich wytwórcę
- 4) zakazuje się lokalizowania elektrowni wiatrowych;
- 5) zakazuje się lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;
- 6) ustala się utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku dla terenu 2.US jak dla „terenów rekreacyjno-wypoczynkowych”, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**2. W zakresie kształtowania zieleni:**

- 1) ustala się ochronę drzew o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych, oznaczonych na rysunku planu jako drzewa do zachowania, w stosunku do 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, w sposób mogący prowadzić do pogorszenia ich stanu biologicznego,
  - c) zakazuje się prac ziemnych w obrębie rzutu korony drzewa oraz w odległości mniejszej niż 3 m od pnia drzewa, z wyjątkiem metod nieingerujących w system korzeniowy,
  - d) dopuszcza się ich przesadzenie lub usunięcie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w rejonach lokalizacji rzędu drzew, wyznaczonych na rysunku planu:



- a) nakazuje się lokalizowanie gatunków dostosowanych do lokalnych warunków siedliskowych, w układach o czytelnej kompozycji liniowej, w odległości pomiędzy drzewami nie większej niż 10 m,
- b) dopuszcza się lokalizowanie drzew w większych odstępach - w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu, np. takim jak przystanek komunikacji miejskiej lub zjazd,
- c) nakazuje się sadzenie drzew w gruncie,
- d) dopuszcza się sadzenie drzew w sposób inny niż w gruncie, zapewniający wieloletnią vegetację lub sadzenie krzewów wysokich zamiast drzew - w przypadku kolizji z istniejącą infrastrukturą;

3. W zakresie ochrony wód powierzchniowych, wód podziemnych oraz adaptacji do zmian klimatu:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącego zbiornika retencyjnego, zlokalizowanego u zbiegu ulic: Dekarskiej i Urszuli na terenie 3.KD-D, będącego częścią infrastruktury służącej odwodnieniu tych ulic;
- 2) dla przedsięwzięć realizowanych poniżej poziomu wód gruntowych nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających obniżenie poziomu tych wód;
- 3) dopuszcza się stosowanie rozwiązań zwiększających zdolność retencyjną terenu, w szczególności nawierzchni przepuszczalnych na ciągach komunikacyjnych, niecek bioretencyjnych, muld chłonnych, rowów infiltracyjnych.

**§ 8.** Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Wskazuje się obiekty i obszary ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) układ urbanistyczny Miasto Ogród Nowe Włochy (część zachodnia) – cały obszar planu;
- 2) budynek kościoła św. Teresy od Dzieciątka Jezus i Męczenników Rzymskich przy ul. Rybnickiej 27 na terenie 1.UKr;
- 3) budynek plebanii kościoła św. Teresy od Dzieciątka Jezus i Męczenników Rzymskich przy ul. Rybnickiej 27 na terenie 1.UKr;

2. Ustala się, że cały obszar planu znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej KZ-B – istotnych parametrów historycznego układu urbanistycznego Miasto-Ogród Nowe Włochy część zachodnia, dla której:

- 1) nakazuje się zachowanie rozplanowania historycznego układu ulic;
- 2) nakazuje się zachowanie kompozycji urbanistycznej w zakresie lokalizacji budynków, zgodnie z wyznaczonymi obowiązującymi liniami zabudowy oraz osiami kompozycyjnymi;
- 3) przy wprowadzaniu nowej i rozbudowie istniejącej zabudowy na terenie 1.UKr nakazuje się, aby nowa zabudowa uwzględniała walory zabytkowe obiektów zabytkowych objętych ochroną w planie i harmonijnie wpisywała się w otoczenie;
- 4) nakazuje się zachowanie i uzupełnienie układów zieleni niskiej i wysokiej, zgodnie z rysunkiem planu i pozostałymi ustaleniami planu.

3. Ustala się ochronę następujących obiektów oznaczonych na rysunku planu jako obiekty lub części obiektów zabytkowych objęte ochroną w planie:
- 1) budynku kościoła św. Teresy od Dzieciątka Jezus i Męczenników Rzymskich, o którym mowa w ust. 1 pkt. 2, poprzez:
    - a) nakaz zachowania historycznych:
      - formy i bryły obiektu, w tym w szczególności jego wysokości oraz geometrii i pokrycia dachu,
      - kompozycji elewacji, w tym w szczególności: podziałów, wysięgu gzymsów, tynków lub rodzajów okładzin, detalu architektonicznego na elewacjach,
      - kolorystyki,
      - układu i proporcji otworów okiennych i drzwiowych,z zastrzeżeniem lit. c,
    - b) zakaz wykonywania nowych otworów okiennych i drzwiowych, z zastrzeżeniem lit. c,
    - c) dopuszczenie montażu urządzeń technicznych na zewnątrz budynku jedynie w przypadku braku możliwości ich lokalizacji wewnątrz budynku, przy czym zakazuje się , aby ich montaż wpłynął negatywnie na walory zabytkowe budynku,
    - d) zakaz zewnętrznego ocieplania budynku mogącego spowodować zmianę wyglądu elewacji, zniszczenie jej wystroju, utratę zabytkowego charakteru i cech stylistycznych;
  - 2) frontowej części budynku plebanii kościoła św. Teresy od Dzieciątka Jezus i Męczenników Rzymskich, o którym mowa w ust. 1 pkt. 3, poprzez:
    - a) nakaz zachowania historycznych:
      - formy i bryły frontowej części obiektu, w tym w szczególności jej wysokości i geometrii dachu,
      - kompozycji elewacji, w tym w szczególności: podziałów, wysięgu gzymsów, tynków lub rodzajów okładzin, detalu architektonicznego na elewacjach,
      - kolorystyki,
      - układu i proporcji otworów okiennych i drzwiowych,
      - formy, podziałów i materiałów stolarki okiennej,z zastrzeżeniem lit. d. i e,
    - b) zakaz wykonywania nowych otworów okiennych i drzwiowych z zastrzeżeniem lit. d,
    - c) zakaz zewnętrznego ocieplania budynku mogącego spowodować zmianę wyglądu elewacji, zniszczenie jej wystroju, utratę zabytkowego charakteru i cech stylistycznych,
    - d) dopuszczenie montażu urządzeń technicznych na zewnątrz budynku jedynie w przypadku braku możliwości ich lokalizacji wewnątrz budynku, przy czym zakazuje się , aby ich montaż wpłynął negatywnie na walory zabytkowe budynku;
    - e) dopuszczenie rozbudowy budynku od strony zachodniej zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy;
  - 3) ogrodzenia terenu kościoła św. Teresy od Dzieciątka Jezus i Męczenników Rzymskich, poprzez nakaz jego zachowania, w szczególności jego stylistyki architektonicznej.

**§ 9.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i przestrzeni ogólnodostępnych:

1. Ustala się, że w obszarze objętym planem:
  - 1) przestrzeniami publicznymi są tereny oznaczone symbolami: KD-Z, KD-L i KD-D;
  - 2) przestrzenią ogólnodostępną jest fragment terenu oznaczonego w planie symbolem 1.UKr w obrębie wyznaczonej na rysunku planu „nawierzchni wymagającej szczególnego opracowania”.
2. Dla przestrzeni publicznych i przestrzeni ogólnodostępnych, o których mowa w ust. 1:
  - 1) dopuszcza się lokalizację elementów wyposażenia powtarzalnego o maksymalnej wysokości do 6 m;
  - 2) nakazuje się stosowanie rozwiązań projektowych zgodnych z zasadami projektowania uniwersalnego w rozumieniu przepisów z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

**§ 10.** Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1. W zakresie wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się dla poszczególnych terenów:
  - 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
  - 2) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
  - 3) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
  - 4) maksymalną wysokość zabudowy;
  - 5) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 6) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych i rowerów, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz sposób ich realizacji;
  - 7) geometrię dachu.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:
  - 1) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy oraz z ustaleniami szczegółowymi, przy czym:
    - a) linie zabudowy nie dotyczą:
      - elementów budynków takich jak: schody zewnętrzne, pochylnie, podesty, rampy, zadaszenia nad wejściami,
      - obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - b) dopuszcza się wysunięcie poza linie zabudowy, na odległość nie większą niż 1,5 m, takich elementów jak:
      - tarasy w przyziemiu budynków, balkony, werandy, wykusze, gzymsy, okapy i nadwieszania,

- piony komunikacyjne, w tym dźwigi osobowe,
  - c) obiekty lub elementy obiektów, o których mowa w lit. a i b nie mogą wykraczać poza wyznaczone na rysunku planu linie rozgraniczające terenu;
- 2) dopuszcza się realizację urządzeń budowlanych, zapewniających możliwość użytkowania obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem, na całym obszarze planu;
  - 3) w przypadku istniejącej zabudowy niezgodnej z ustaleniami planu, dopuszcza się jej przebudowę lub remont.

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

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki – 50 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 100°.
3. Dopuszcza się uzyskiwanie w wyniku scalania i podziału nieruchomości działek o parametrach mniejszych niż ustalone w ust. 2 , wyłącznie na potrzeby urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 12.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: wskazuje się położenie całego obszaru objętego planem w granicach powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska im. F. Chopina w Warszawie, w których obowiązuje ograniczenie dopuszczalnej wysokości zabudowy oraz wszystkich urządzeń i obiektów lokalizowanych na dachach budynków zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 13.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. W zakresie układu uliczno-drogowego:
  - 1) ustala się, że układ dróg publicznych na obszarze objętym planem stanowią wymienione poniżej tereny dróg, przy czym nazwy ulic nie stanowią ustaleń planu:
    - a) 1.KD-Z – droga publiczna klasy zbiorczej – ul. ks. J. Chrościckiego,
    - b) 2.KD-L – droga publiczna klasy lokalnej – ul. Rybnicka,
    - c) 3.KD-D – droga publiczna klasy dojazdowej – ul. Urszuli,
    - d) 4. KD-D – droga publiczna klasy dojazdowej – ul. Dekarska.
  - 2) droga publiczna oznaczona symbolem 1.KD-Z (ul. ks. J. Chrościckiego) stanowi element podstawowego miejskiego układu drogowo-ulicznego i realizuje powiązania międzydzielnicowe i ponadlokalne, zapewniając powiązania obszaru planu z układem zewnętrznym;
  - 3) ustala się powiązania dróg publicznych poprzez skrzyżowania jednopoziomowe, zgodnie z rysunkiem planu.
3. W zakresie transportu zbiorowego:

- 1) dopuszcza się prowadzenie komunikacji autobusowej w liniach rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1.KD-Z (ul. ks. J. Chrościckiego) i 2.KD-L (ul. Rybnicka),
  - 2) wskazuje się na rysunku planu rejon lokalizacji przystanku autobusowego.
4. W zakresie komunikacji rowerowej:
- 1) ustala się prowadzenie ruchu rowerowego w terenie drogi 1.KD-Z (ul. ks. J. Chrościckiego);
  - 2) dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego w terenach pozostałych, niewymienionych w pkt 1, dróg publicznych lub poza nimi;
  - 3) dopuszcza się realizację stacji Warszawskiego Roweru Publicznego i parkingów rowerowych.
5. W zakresie zasad parkowania ustala się realizację, w granicach działek budowlanych, na których realizowana jest inwestycja:
- 1) miejsc parkingowych dla samochodów w liczbie:
    - a) dla terenu 1.UKr – minimum 15 miejsc parkingowych dla terenu,
    - b) dla terenu 2.US - minimum 20 miejsc parkingowych dla terenu,
  - 2) miejsc postojowych dla rowerów w liczbie:
    - a) dla terenu 1.UKr - minimum 10 miejsc postojowych dla terenu,
    - b) dla terenu 2.US – minimum 15 miejsc postojowych dla terenu,
  - 3) miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
  - 1) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejącej infrastruktury technicznej, a także jej 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 symbolami: KD-Z , KD-L i KD-D;
  - 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 oznaczonych symbolem 1.UKr i 2.US, każdorazowo w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, w sposób nie kolidujący z istniejącą i projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z ustaleniami planu oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 4) dopuszcza się realizację tuneli wieloprzewodowych, lokalizowanych zgodnie z ustaleniami planu;

- 5) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń budowlanych oraz sieci służących zasilaniu zabudowy na całym obszarze planu, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz na warunkach określonych ustaleniami niniejszej uchwały;
  - 6) dopuszcza się budowę stacji ładowania pojazdów zasilanych energią elektryczną jako wolnostojących budowli lub urządzeń umieszczanych w elementach wyposażenia powtarzalnego oraz na elewacjach budynków, z wyjątkiem budynków, o których mowa w § 8 ust. 1 pkt 2 i 3.
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) dopuszcza się wykorzystanie istniejących indywidualnych lub lokalnych ujęć wody wyłącznie na potrzeby istniejących obiektów budowlanych;
  - 4) ustala się, że sieć wodociągowa będzie realizowana w sposób umożliwiający jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W zakresie **odprowadzania ścieków bytowych**:
- 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej, za pośrednictwem istniejących i projektowanych kanałów sanitarnych, zlokalizowanych w obszarze planu oraz poza nim;
  - 2) ustala się minimalne parametry sieci – dla kanałów grawitacyjnych sieci kanalizacyjnej – DN 200, a dla kanałów tłocznych – DN 50.
4. W zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych**:
- 1) dla istniejących obiektów dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób dotychczasowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi w granicach działki budowlanej;
  - 3) w przypadku braku możliwości odprowadzania wód opadowych i roztopowych z działki lub obiektu budowlanego do ziemi za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia, dopuszcza się ich odprowadzenie, do wykonanego do tego celu zbiornika retencyjnego i wykorzystania ich w ramach nieruchomości, lub do obiektów małej retencji, lub do sieci kanalizacyjnej odprowadzającej wody opadowe;
  - 4) ustala się minimalne parametry sieci kanalizacji deszczowej – 300 mm;
  - 5) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych, a także w innych urządzeniach retencyjnych i elementach błękitno-zielonej infrastruktury, w sposób nie kolidujący z projektowanym i istniejącym zagospodarowaniem terenu, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej ;
  - 6) dopuszcza się budowę systemów i obiektów zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, które oprócz funkcji retencyjnych lub infiltracyjnych będą pełniły funkcje społeczne i rekreacyjne;

- 7) nakazuje się kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem z nich wód opadowych i roztopowych na tereny działek sąsiednich.
5. W zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, za pośrednictwem istniejących i projektowanych gazociągów, zlokalizowanych w obszarze planu oraz poza nim;
  - 2) ustala się minimalne parametry gazociągów – DN 20,
  - 3) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz urządzeniach kogeneracyjnych.
6. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii,
  - 2) ustala się, że indywidualne źródła energii będą wykorzystywały urządzenia kogeneracyjne lub odnawialne źródła energii wykorzystujące wyłącznie energię promieniowania słonecznego, wiatrową lub geotermalną, o mocy nieprzekraczającej 500 kW dla urządzeń wolnostojących, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 3) ustala się realizację nowych i rozbudowę istniejących linii elektroenergetycznych jako kablowych podziemnych,
  - 4) ustala się minimalne parametry sieci elektroenergetycznej – 0,23 kV,
  - 5) ustala się sytuowanie i realizację nowych stacji transformatorowych, jako stacji 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 rurociągów, zlokalizowanych w obszarze planu oraz poza nim, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, które będą zasilane: gazem, olejem opałowym, energią elektryczną lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW dla urządzeń wolnostojących, przy czym źródła, w których następuje spalanie paliw muszą spełniać wymogi zawarte w przepisach odrębnych, w tym z zakresu ochrony środowiska;
  - 3) dopuszcza się wytwarzanie ciepła przy użyciu instalacji solarnych połączonych z kolektorami słonecznymi, lokalizowanymi na budynkach lub wolnostojącymi,
  - 4) ustala się minimalne parametry sieci ciepłowniczej – DN 20,
  - 5) dopuszcza się wytwarzanie ciepła w urządzeniach kogeneracyjnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
8. W zakresie **obsługi telekomunikacyjnej**:
- 1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną z kablowej sieci telekomunikacyjnej;

- 2) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną z radiowej sieci za pośrednictwem zewnętrznych nadawczo-odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych telefonii komórkowej,
  - 3) ustala się realizację nowych i rozbudowę istniejących linii telekomunikacyjnych jako kablowych podziemnych.
9. W zakresie **gospodarowania odpadami** nakazuje się zapewnienie miejsc, służących do czasowego magazynowania odpadów wytwarzanych na obszarze objętym planem, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 15.** Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

1. Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w planie dopuszcza się wykorzystywanie terenów w sposób dotychczasowy.
2. W odniesieniu do tymczasowych obiektów budowlanych: dopuszcza się lokalizowanie sezonowych ogródków gastronomicznych, stanowiących części obiektów gastronomicznych znajdujących się w ich bezpośrednim sąsiedztwie, na okres nie dłuższy niż 9 miesięcy, o ile nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi i innymi ustaleniami niniejszego planu.

**§ 16.** Określa się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu miejscowego dla poszczególnych terenów objętych niniejszym planem miejscowym na 30%, z wyłączeniem terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych, określonych w § 5, dla których nie określa się tej stawki.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 17.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1.UKr** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
  - 1) podstawowe: usługi kultu religijnego;
  - 2) uzupełniające: usługi służące przeznaczeniu podstawowemu, w tym w szczególności z zakresu zamieszkania zbiorowego – dom parafialny.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) ustala się, że budynek kościoła św. Teresy od Dzieciątka Jezus i Męczenników Rzymskich stanowi dominantę wysokościową, której rejon lokalizacji wyznaczono na rysunku planu;
  - 2) w obszarze wyznaczonym na rysunku planu jako „nawierzchnia wymagająca szczególnego opracowania”:
    - a) nakazuje się stosowanie na posadzce materiałów o wysokim standardzie jakościowym, stanowiących spójne opracowanie,
    - b) nakazuje się realizację zieleni komponowanej;
    - c) zakazuje się lokalizacji naziemnych miejsc parkingowych dla samochodów.
3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:



- 1) w odniesieniu do obiektów lub części obiektów zabytkowych objętych ochroną w planie obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3;
- 2) ustala się zagospodarowanie terenu położonego w całości w granicach strefy ochrony konserwatorskiej KZ-B istotnych parametrów historycznego układu urbanistycznego Miasto-Ogród Nowe Włochy część zachodnia na warunkach określonych w § 8 ust. 2;
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: ustala się ochronę istniejących drzew o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych, oznaczonych na rysunku planu jako drzewa do zachowania, zgodnie z § 7 ust. 2 pkt 1.
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - 1) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40 %;
  - 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,3
  - 3) ustala się intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) minimalną: 0,2
    - b) maksymalną: 0,8
  - 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12 m, z zastrzeżeniem § 12, przy czym:
    - a) maksymalna wysokość dla obiektu zabytkowego – budynku plebanii – 15 m;
    - b) maksymalna wysokość dla dominanty wysokościowej – budynku zabytkowego kościoła:
      - dla wieży kościelnej - 41 m,
      - dla pozostałej części budynku - 28 m;
    - c) maksymalna wysokość dla obiektów infrastruktury technicznej z zakresu masztów oświetleniowych – 20 m;
  - 5) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 6) geometria dachu – zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 5.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) ustala się obsługę terenu od drogi 2.KD-L (ul. Rybnicka) lub drogi 3.KD-D (ul. Urszuli);
  - 2) wskaźniki miejsc parkingowych zgodnie z § 13 ust. 5.

**§ 18.** Dla terenu oznaczonego symbolem **2.US** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
  - 1) podstawowe: usługi sportu i rekreacji;
  - 2) uzupełniające: usługi z zakresu gastronomii, kultury, oświaty, biur.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) ustala się zachowanie funkcji usług sportu i rekreacji (teren KS „Przyszłość”);
  - 2) dopuszcza się grodzenie boisk sportowych w postaci piłkochwytyw;
  - 3) dopuszcza się grodzenie placów zabaw dla dzieci jako elementu zapewniającego bezpieczeństwo.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: ustala się zagospodarowanie terenu położonego w całości w granicach strefy ochrony konserwatorskiej KZ-B istotnych parametrów historycznego układu urbanistycznego Miasto-Ogród Nowe Włochy część zachodnia na warunkach określonych w § 8 ust. 2.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: ustala się ochronę istniejącego drzewa o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych, oznaczonego na rysunku planu jako drzewa do zachowania, zgodnie z § 7 ust. 2 pkt 1.
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - 1) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40 %;
  - 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,15;
  - 3) ustala się intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) minimalną: 0,01,
    - b) maksymalną: 0,3;
  - 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12 m, z zastrzeżeniem § 12, przy czym maksymalna wysokość dla obiektów infrastruktury technicznej z zakresu masztów oświetleniowych – 20m;
  - 5) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 6) geometria dachu - zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 5.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) ustala się obsługę terenu od drogi 2.KD-L (ul. Rybnicka), drogi 3.KD-D (ul. Urszuli) lub drogi 4.KD-D (ul. Dekarska);
  - 2) wskaźniki miejsc parkingowych zgodnie z § 13 ust. 5.

**§ 19.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1.KD-Z** (ul. ks. J. Chrościckiego) ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy zbiorczej.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20 %,
  - 2) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu,
  - 3) ustala się prowadzenie ruchu rowerowego.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) nakazuje się realizację powierzchni biologicznie czynnej w formie zieleni komponowanej;
  - 2) nakazuje się stosowanie jednolitych stylistycznie i kolorystycznie elementów wyposażenia powtarzalnego, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 4.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: nakazuje się w rejonach lokalizacji rzędu drzew wyznaczonych na rysunku planu zachowanie lub kształtowanie rzędów drzew zgodnie z § 7 ust. 2 pkt 2.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: ustala się zagospodarowanie terenu położonego w całości w granicach strefy ochrony konserwatorskiej KZ-B istotnych parametrów historycznego układu urbanistycznego Miasto-Ogród Nowe Włochy część zachodnia na warunkach określonych w § 8 ust. 2.

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego symbolem **2.KD-L** (ul. Rybnicka) ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy lokalnej.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 15 %;
  - 2) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) nakazuje się realizację powierzchni biologicznie czynnej w formie zieleni komponowanej;
  - 2) nakazuje się stosowanie jednolitych stylistycznie i kolorystycznie elementów wyposażenia powtarzalnego, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 4.
  - 3) w obszarze wyznaczonym na rysunku planu jako „nawierzchnia wymagająca szczególnego opracowania”:
    - a) nakazuje się stosowanie na posadzce materiałów o wysokim standardzie jakościowym, stanowiących spójne opracowanie,
    - b) nakazuje się realizację zieleni komponowanej,
    - c) zakazuje się lokalizację naziemnych miejsc parkingowych dla samochodów.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
  - 1) ustala się ochronę istniejących drzew o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych, oznaczonych na rysunku planu jako drzewa do zachowania, zgodnie z § 7 ust. 2 pkt 1;
  - 2) nakazuje się w rejonach lokalizacji rzędu drzew wyznaczonych na rysunku planu zachowanie lub kształtowanie rzędów drzew zgodnie z § 7 ust. 2 pkt 2.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: ustala się zagospodarowanie terenu położonego w całości w granicach strefy ochrony konserwatorskiej KZ-B istotnych parametrów historycznego układu urbanistycznego Miasto-Ogród Nowe Włochy część zachodnia na warunkach określonych w § 8 ust. 2.

**§ 21.** Dla terenu oznaczonego symbolem **3.KD-D** (ul. Urszuli) ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
  - 2) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nakazuje się realizację powierzchni biologicznie czynnej w formie zieleni komponowanej.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) nakazuje się w rejonach lokalizacji rzędu drzew wyznaczonych na rysunku planu zachowanie lub kształtowanie rzędów drzew zgodnie z § 7 ust. 2 pkt 2;
  - 2) dopuszcza się zachowanie istniejącego zbiornika retencyjnego zgodnie z § 7 ust. 3 pkt 1.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: ustala się zagospodarowanie terenu położonego w całości w granicach strefy ochrony konserwatorskiej KZ-B istotnych parametrów historycznego układu urbanistycznego Miasto-Ogród Nowe Włochy część zachodnia na warunkach określonych w § 8 ust. 2.

**§ 22.** Dla terenu oznaczonego symbolem **4.KD-D** (ul. Dekarska) ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 1%,
  - 2) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu.
3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: ustala się zagospodarowanie terenu położonego w całości w granicach strefy ochrony konserwatorskiej KZ-B istotnych parametrów historycznego układu urbanistycznego Miasto-Ogród Nowe Włochy część zachodnia na warunkach określonych w § 8 ust. 2.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia końcowe**

**§ 23.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stołecznego Warszawy.

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

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