



URZĄD MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego
Wydział Projektów Planów Miejsowych Południe

PROJEKT

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO KWARTAŁU POŁOŻONEGO PRZY SKRZYŻOWANIU ULIC GRÓJECKIEJ I KOROTYŃSKIEGO

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

SPORZĄDZIŁ:

PREZYDENT m.st. WARSZAWY

OPRACOWAŁ:

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

<u>Główny Projektant planu:</u>	mgr inż. Emilia Żeromska-Słomińska
urbanistyka,	mgr inż. arch. Anna Bednarczyk-Sil,
opieka merytoryczna:	mgr inż. arch. Marta Łukasiewicz
ochrona środowiska:	mgr inż. Aleksandra Błońska
komunikacja:	mgr inż. Mateusz Wiącek
ekonomia:	mgr inż. Marta Brysiak
infrastruktura techniczna:	mgr inż. Grzegorz Badałow

Warszawa, październik 2022

UCHWAŁA NR.....
RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
z 20 ... r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
kwartału położonego przy skrzyżowaniu ulic Grójeckiej i Korotyńskiego

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, 583, 1005, 1079 i 1561) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 i 1846) w związku z uchwałą Nr XXXI/910/2020 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 18 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kwartału położonego przy skrzyżowaniu ulic Grójeckiej i Korotyńskiego, 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. (z późn. zm.¹), uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego kwartału położonego przy skrzyżowaniu ulic Grójeckiej i Korotyńskiego, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar, którego granice wyznaczają:

- 1) od południowego zachodu: południowo-zachodnia granica dz. ew. nr 7 z obrębu 2-03-20, południowo-zachodnia granica dz. ew. nr 8/2 z obrębu 2-03-20;
- 2) od południowego wschodu: południowo-wschodnia granica dz. ew. nr 8/2 z obrębu 2-03-20, południowo-wschodnia granica dz. ew. nr 8/1 z obrębu 2-03-20, południowo-wschodnia granica dz. ew. nr 6 z obrębu 2-03-20, południowo-wschodnia granica dz. ew. nr 3/1 z obrębu 2-03-20;
- 3) od północnego wschodu: wschodnia granica dz. ew. nr 3/1 z obrębu 2-03-20, północno-wschodnia granica dz. ew. nr 3/1 z obrębu 2-03-20, północna granica dz. ew. nr 3/1 z obrębu 2-03-20 i jej przedłużenie do przecięcia z przedłużeniem północno-zachodniej granicy dz. ew. nr 7 z obrębu 2-03-20;

¹ 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 2009 r., 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 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., uchwałą Nr LIII/1611/2021 Rady m.st. Warszawy z dnia 26 sierpnia 2021 r.

- 4) od północnego zachodu: przedłużenie północno-zachodniej granicy dz. ew. nr 7 z obrębu 2-03-20 od przecięcia z przedłużeniem północnej granicy dz. ew. nr 3/1 z obrębu 2-03-20 do północnego narożnika dz. ew. nr 7 z obrębu 2-03-20, północno-zachodnia granica dz. ew. nr 7 z obrębu 2-03-20.

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1, przedstawia rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1.

3. Ponadto załącznikami do 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;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) 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 zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu miejscowego;

- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 14) kolorystykę obiektów budowlanych;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

5. W planie nie ustala się 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) elementach wyposażenia powtarzalnego – należy przez to rozumieć elementy wyposażenia terenu takie jak: latarnie, ławki, stojaki rowerowe, kosze śmietnikowe, donice kwiatowe, barierki, słupki, słupy trakcyjne, słupy trakcyjno-oświetleniowe itp.;
- 2) nadwieszeniu – należy przez to rozumieć fragment budynku wysunięty przed ścianę zewnętrzną jego parteru, stanowiący część wyżej położonych kondygnacji;
- 3) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie ograniczające obszar, wyłącznie w którym możliwa jest budowa budynków, z uwzględnieniem § 9 ust. 2 i 3;
- 4) nieprzekraczalnych liniach zabudowy dla nadwieszzeń – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie ograniczające obszar, wyłącznie w którym możliwa jest realizacja nadwieszzeń wysuniętych poza wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy, z uwzględnieniem § 9 ust. 2 i 3;
- 5) obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, wzdłuż których obowiązuje sytuowanie ścian zewnętrznych budynków, z uwzględnieniem § 9 ust. 2 i 4;
- 6) powierzchni utwardzonej – należy przez to rozumieć powierzchnię niezapewniającą naturalnej roślinności, niepozwalającą na infiltrację wód opadowych i roztopowych do ziemi, w szczególności zajętej przez nieprzepuszczalne lub o ograniczonej przepuszczalności nawierzchnie: dojeżdż, chodników, ścieżek, powiązań rowerowych, placów, dojazdów, parkingów, schodów;
- 7) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje określone w przepisach szczegółowych dla terenu;
- 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 na działce budowlanej, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej;
- 9) 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 na działce budowlanej, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej;
- 10) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w budynkach wolno stojących, lokalach użytkowych, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², 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;

- 11) 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;
- 12) 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;
- 13) zwyzce – należy przez to rozumieć część budynku wyższą o co najmniej jedną kondygnację od pozostałej części budynku, przy czym maksymalną wysokość zwyzki określają przepisy szczegółowe, natomiast rejon jej możliwej lokalizacji wyznacza rysunek planu.

§ 3.1. Obowiązującymi ustaleniami planu oznaczonymi graficznie na rysunku planu są:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem cyfrowo-literowym;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nadwieszień;
- 7) rejon usług w parterach budynków;
- 8) rejon możliwej lokalizacji zwyzki;
- 9) główne powiązania piesze;
- 10) rejon lokalizacji rzędu drzew;
- 11) strefy zieleni;
- 12) granica strefy ochrony konserwatorskiej wybranych parametrów historycznego układu urbanistycznego Punktu Oporu Rakowiec KZ-C;
- 13) wymiary w metrach.

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

§ 4.1. Wyznacza się na rysunku planu linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

2. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oznaczone symbolem literowym:

- 1) MW(U) – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) U/MW(IT-K) – usługi lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji;
- 3) ZPp – zieleń urządzona – park;

- 4) IT-E – infrastruktura techniczna – elektroenergetyka;
- 5) KD-G – droga publiczna klasy głównej;
- 6) KD-D – droga publiczna klasy dojazdowej.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. W zakresie kompozycji przestrzennej, struktury funkcjonalno-przestrzennej i zagospodarowania terenu – na terenie E1.5MW(U) ustala się rejon możliwej lokalizacji zwyżki zgodnie z rysunkiem planu i przepisami szczegółowymi.

2. W przypadku instalowania na elewacjach lub 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.

3. 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.

4. Na całym obszarze planu dopuszcza się sytuowanie elementów wyposażenia powtarzalnego, przy czym:

- 1) ustala się ich maksymalną wysokość wynoszącą nie więcej niż 3 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy latarni, słupów trakcyjnych i słupów trakcyjno-oświetleniowych;
- 2) w odniesieniu do elementów wyposażenia powtarzalnego, lokalizowanych w przestrzeni publicznej, nakazuje się zastosowanie spójnej formy estetycznej w obrębie danego terenu oraz materiałów o długotrwałej odporności na proces starzenia, w szczególności metalu i drewna, przy czym w przypadku malowanych metalowych części ww. obiektów:
 - a) nakazuje się stosowanie kolorów ciemnoszarych, tj. barw achromatycznych posiadających nie mniej niż 50 % domieszki czerni,
 - b) dopuszcza się kolory chromatyczne wyłącznie w formie akcentowania;
- 3) ustala się ich lokalizowanie w taki sposób, aby nie kolidowały z ruchem pieszym i rowerowym, w szczególności z przemieszczaniem się osób ze szczególnymi potrzebami.

5. Na całym obszarze planu zakazuje się sytuowania wolnostojących garaży nadziemnych i wolnostojących obiektów gospodarczych, z wyłączeniem zadaszonych osłon lub pomieszczeń, które są przeznaczone na śmietniki i wiaty rowerowe.

6. W zakresie kolorystyki budynków – na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego:

- 1) ustala się stosowanie kolorów o odcieniach posiadających do 20 % domieszki czerni oraz nieprzekraczających 20 % chromatyczności barwy;
- 2) dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych przedziałów, wyłącznie na fragmentach ścian nieprzekraczających 10 % powierzchni każdej elewacji budynku.

7. Obszar objęty planem nie jest położony w zasięgu zabudowy śródmiejskiej.

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

1. W zakresie kształtowania zieleni i krajobrazu:

- 1) ustala się rejon lokalizacji rzędu drzew, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego nakazuje się ochronę, nasadzenie lub uzupełnienie drzew, przy czym:
 - a) nakazuje się lokalizowanie drzew gatunków dostosowanych do lokalnych warunków siedliskowych, w układach o czytelnej kompozycji liniowej, w odległości pomiędzy drzewami nie większej niż 10 m,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie drzew w większych odstępach w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu, takim jak np. infrastruktura techniczna, 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 wegetację lub sadzenie krzewów wysokich zamiast drzew – w przypadku kolizji z istniejącą infrastrukturą techniczną;
- 2) ustala się strefy zieleni, zgodnie z rysunkiem planu, dla których:
 - a) nakazuje się ich zagospodarowanie zielenią komponowaną,
 - b) nakazuje się uwzględnienie istniejących drzew w sposobie zagospodarowania strefy z dopuszczeniem ich przesadzeń,
 - c) nakazuje się, aby prace ziemne oraz inne prace wykonywane w obrębie korzeni, pni lub koron drzew były prowadzone w sposób najmniej szkodzący drzewom zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się lokalizowanie niekubaturowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych, w szczególności placów zabaw lub siłowni terenowych,
 - e) w zakresie ochrony wód powierzchniowych, podziemnych oraz adaptacji do zmian klimatu obowiązuje ust. 3 pkt 1;
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów.

2. W zakresie ochrony przed hałasem nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, w rozumieniu przepisów odrębnych:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem E1.2MW(U), E1.3U/MW(IT-K) i E1.5MW(U) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) dla nowej zabudowy, lokalizowanej bezpośrednio od strony drogi 1.KD-G – ul. Grójeckiej, nakazuje się uwzględnienie uciążliwości hałasowej poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych zapewniających

dotrzymanie standardów ochrony przed hałasem, w szczególności zastosowanie przegród o wysokiej izolacyjności akustycznej w budynkach, pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) ustala się dla terenu E1.1ZPp oraz w granicach stref zieleni wyznaczonych na terenach: E1.2MW(U), E1.3U/MW(IT-K), E1.4IT-E, E1.5MW(U), stosowanie rozwiązań zwiększających zdolność retencyjną terenu, w tym takich jak np.: nawierzchnie przepuszczalne na ciągach komunikacyjnych, ogrody deszczowe, niecki bioretencyjne, rowy infiltracyjne, komory drenażowe, skrzynki korzeniowe;
- 2) dopuszcza się na obszarze planu, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 1, przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi, stosowanie rozwiązań zwiększających zdolność retencyjną terenu, w tym takich jak np. rozwiązania wymienione w pkt 1.

4. Na całym obszarze planu zakazuje się:

- 1) lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej wybranych parametrów historycznego układu urbanistycznego Punktu Oporu Rakowiec KZ-C, zgodnie z rysunkiem planu i przepisami szczegółowymi dla terenu E1.1ZPp.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

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

- 1) zieleni urządzonej – parku E1.1ZPp;
- 2) dróg publicznych: 1.KD-G (ul. Grójecka) i 2.KD-D (projektowana).

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

- 1) obowiązuje uniwersalne projektowanie w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 2) na powierzchniach służących do ruchu pieszego, nakazuje się stosowanie nawierzchni z materiałów o wysokim standardzie jakościowym, czyli o długotrwałej odporności na proces starzenia, odpornych na uszkodzenia lub zniszczenie na skutek działania czynników mechanicznych i atmosferycznych, układanych w sposób podkreślający eksponowany charakter przestrzeni.

§ 9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1. Ustala się zgodnie z przepisami ogólnymi i szczegółowymi dla poszczególnych terenów:

- 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;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej w procentach;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy w metrach;
- 5) geometrię dachów w stopniach;
- 6) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji;
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej.

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

- 1) nowe budynki oraz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, a także zgodnie z pozostałymi zasadami kształtowania zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu ustalonymi w przepisach szczegółowych;
- 2) linie zabudowy nie odnoszą się do podziemnych części budynków, w tym parkingów podziemnych, które nie wystają ponad poziom terenu;
- 3) dopuszcza się w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lokalizację budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy, przy czym nie może być to sprzeczne z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu.

3. Dla budynków sytuowanych zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy:

- 1) o nie więcej niż 1,5 m takich elementów jak: balkony, elementy termomodernizacji, windy, schody, podesty, daszki, pochylnie, z zastrzeżeniem, że elementy te nie mogą przekroczyć linii rozgraniczających terenów;
- 2) na terenie E1.5MW(U) nadwieszń zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla nadwieszń.

4. Dla budynków sytuowanych zgodnie z obowiązującymi liniami zabudowy:

- 1) dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczoną obowiązującą linię zabudowy o nie więcej niż 1,5 m takich elementów jak: balkony, elementy termomodernizacji, windy, schody, podesty, daszki, pochylnie, z zastrzeżeniem, że elementy te nie mogą przekroczyć linii rozgraniczających terenów;
- 2) dopuszcza się wycofanie lica ściany zewnętrznej budynku o nie więcej niż 3,0 m:
 - a) w pierwszej kondygnacji budynków,
 - b) w pozostałych kondygnacjach na odcinkach, których suma nie przekracza 1/3 długości ściany zewnętrznej.

5. W przypadku istniejącej zabudowy, zlokalizowanej niezgodnie z liniami zabudowy i z ustaleniami planu, dopuszcza się jej zachowanie z prawem do przebudowy, remontu i bieżącej konserwacji, z zastrzeżeniem § 14 ust. 2.

§ 10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – cały obszar objęty planem znajduje się w granicach powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Chopina w Warszawie, w których obowiązuje ograniczenie dopuszczalnej wysokości zabudowy oraz wszystkich urządzeń i obiektów lokalizowanych na dachach budynków zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla zabudowy obowiązują maksymalne wysokości zabudowy ustalone w przepisach szczegółowych.

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

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

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 9,5 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie mniej niż 60° i nie więcej niż 120°.

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

3. Dopuszcza się uzyskiwanie w wyniku scalania i podziału nieruchomości, działek o parametrach mniejszych niż ustalone w ust. 1, wyłącznie na potrzeby urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. W zakresie układu drogowo-ulicznego:

- 1) ustala się, że układ dróg publicznych na obszarze objętym planem stanowią wymienione poniżej tereny dróg:
 - a) 1.KD-G – klasy głównej – ul. Grójecka,
 - b) 2.KD-D – klasy dojazdowej – projektowana;
- 2) ustala się powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem drogowym poprzez ul. Grójecką.

2. W zakresie ruchu rowerowego:

- 1) dopuszcza się prowadzenie komunikacji rowerowej na całym obszarze objętym planem;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji Warszawskiego Roweru Publicznego oraz parkingów dla rowerów na całym obszarze objętym planem.

3. W zakresie transportu zbiorowego wskazuje się obsługę obszaru planu komunikacją zbiorową tramwajową i autobusową, prowadzoną w ul. Grójeckiej.

4. W zakresie parkowania:

- 1) ustala się realizację miejsc do parkowania dla nowo realizowanej zabudowy, a także dla obiektów rozbudowywanych, nadbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania, na działkach budowlanych, na których znajdują się te obiekty;
- 2) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania, poprzez określenie wskaźników parkingowych:
 - a) dla samochodów osobowych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – dla mieszkań o powierzchni użytkowej mniejszej lub równej 60 m² – 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie, natomiast dla mieszkań o powierzchni użytkowej powyżej 60 m² – 1 miejsce parkingowe na 60 m² łącznej powierzchni użytkowej tych mieszkań,
 - dla handlu i pozostałych usług – 25 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej handlu i pozostałych usług,
 - dla zabudowy infrastruktury technicznej - elektroenergetyki – 5 miejsc na teren,
 - b) dla rowerów:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce na 1 mieszkanie,
 - dla handlu i pozostałych usług – 6 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej handlu i pozostałych usług, nie mniej jednak niż 2 miejsca;
- 3) nakazuje się realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie przewidzianej w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszcza się realizację parkingów podziemnych na całym obszarze planu.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu 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 przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się lokalizowanie przewodów oraz innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych 1.KD-G i 2.KD-D, terenu zieleni urządzonej – parku E1.1ZPp oraz terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyki E1.4IT-E, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się realizację tuneli wieloprzewodowych dla przewodów i innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej lokalizowanych zgodnie z pkt 2 i 4;
- 4) w przypadku 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 cele, niewymienionych w pkt 2, w sposób niekolidujący z istniejącą i projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej, innych niż przewody i obiekty liniowe, 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;
- 2) ustala się minimalne parametry sieci wodociągowych – DN 80;
- 3) ustala się, że sieć wodociągowa będzie realizowana w sposób umożliwiający jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się wykonywanie ujęć wód podziemnych na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych.

3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji ogólnospławnej;
- 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 powyżej 4 miejsc parkingowych do rowów odwadniających lub do kanalizacji odprowadzającej wody opadowe i roztopowe po ich uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla pozostałych terenów ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi w granicach działki 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 200;
- 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) ustala się zasady lokalizacji rozwiązań sprzyjających infiltracji lub retencji wód opadowych zgodnie z § 6 ust. 3.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 2) ustala się minimalne parametry gazociągów – DN 20;

- 3) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz urządzeniach kogeneracyjnych i trigeneracyjnych.

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, trigeneracyjne lub odnawialne źródła energii wykorzystujące wyłącznie energię promieniowania słonecznego lub geotermalną, o mocy nieprzekraczającej 500 kW dla urządzeń wolnostojących;
- 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 budowę nowych stacji transformatorowych jako wewnętrznych: wolnostojących, wbudowanych lub podziemnych.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła;
- 2) ustala się, że indywidualne źródła ciepła będą zasilane: gazem, 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 i trigeneracyjnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

8. W zakresie dostępu do sieci telekomunikacyjnych:

- 1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną z kablowej sieci telekomunikacyjnej;
- 2) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną z radiowej sieci za pośrednictwem zewnętrznych nadawczo-odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych o nieznacznym oddziaływaniu;
- 3) ustala się realizację nowych i rozbudowę istniejących linii telekomunikacyjnych jako kablowych podziemnych.

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

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

1. Do czasu realizacji zagospodarowania terenu zgodnego z ustalonym w planie dopuszcza się wykorzystywanie terenu w sposób dotychczasowy, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu na potrzeby istniejącej zabudowy garażowej przez okres 5 lat od wejścia w życie planu.

3. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem tymczasowych niekubaturowych obiektów budowlanych realizowanych w związku z urządzeniem lub obsługą:

- 1) wygrodzonych, sezonowych ogródków gastronomicznych w sąsiedztwie obiektów gastronomicznych;
- 2) sezonowych wystaw i obiektów sztuki, instalacji artystycznych, pokazów, występów artystycznych, targów, na terenie E1.1ZPp.

§ 15. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu miejscowego dla poszczególnych terenów objętych niniejszym planem miejscowym na 30 %, z wyłączeniem terenów przeznaczonych do realizacji inwestycji celu publicznego, określonych w § 16 ust. 1, dla których nie ustala się tej stawki.

§ 16.1. Ustala się, że granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowią:

- 1) linie rozgraniczające terenów 1.KD-G i 2.KD-D pod wydzielanie gruntów pod drogi publiczne i drogi rowerowe, budowę, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji;
- 2) linie rozgraniczające terenu E1.1ZPp pod wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe parki, a także ich urządzenie, w tym budowę lub przebudowę;
- 3) linie rozgraniczające terenu E1.4IT-E pod budowę i utrzymywanie przewodów i urządzeń służących do przesyłania energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń.

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

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

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

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe dla terenów

§ 18. Dla terenu E1.1ZPp ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – zieleń urządzona – park.

2. Wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60 %;
- 2) ustala się od strony ul. W. Korotyńskiego – drogi poza obszarem planu, realizację zieleni wysokiej z udziałem drzew;
- 3) dopuszcza się lokalizację niekubaturowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych, w szczególności: boisk, placów zabaw lub siłowni terenowych;
- 4) w przypadku realizacji parkingu terenowego nakazuje się stosowanie dla niego nawierzchni mineralnych wodoprzepuszczalnych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) dla rejonu lokalizacji rzędu drzew obowiązuje § 6 ust. 1 pkt 1;
- 2) w zakresie ochrony wód powierzchniowych, podziemnych oraz adaptacji do zmian klimatu obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 1.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej wybranych parametrów historycznego układu urbanistycznego Punktu Oporu Rakowiec KZ-C, zgodnie z rysunkiem planu, w której:

- 1) ustala się funkcję zieleni urządzonej – parku jako elementu stanowiącego powiązanie łączące Fort Szczą „Szczęśliwice” z Fortem Szczą-M „Rakowiec”;
- 2) zakazuje się realizacji obiektów kubaturowych;
- 3) ustala się kształtowanie zieleni i lokalizowanie elementów wyposażenia powtarzalnego lub kompozycji posadzek w sposób podkreślający, równoległą do ul. W. Korotyńskiego, liniową kompozycję przestrzenną terenu E1.1ZPp, jako kontynuację zieleni w rejonie Punktu Oporu Rakowiec, znajdującej się poza obszarem objętym planem, z uwzględnieniem ustaleń ust. 3.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje § 8 ust. 2.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu od dróg publicznych – ul. W. Korotyńskiego lub ul. W. Sierpińskiego (położonych poza obszarem planu);
- 2) dopuszcza się realizację niekubaturowego parkingu terenowego o maksymalnym udziale w zagospodarowaniu terenu wynoszącym 30 % powierzchni tego terenu.

7. W zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego obowiązuje § 16 ust. 1 pkt 2.

§ 19. Dla terenu E1.2MW(U) ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

- 2) dopuszczalne – usługi, przy czym zakazuje się lokalizacji zabudowy: związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży oraz usług związanych z całodobowym pobytem ludzi z zakresu opieki społecznej lub ochrony zdrowia.

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

- 1) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 1,0,
 - b) maksymalną – 3,0, w tym dla części nadziemnej – 2,2;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30 %;
- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej w procentach – 45 %;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 18 m;
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ustala się geometrię dachów – dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 7) ustala się główne powiązanie piesze, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego:
 - a) ustala się stosowanie nawierzchni jako równej, antypoślizgowej, twardej i stabilnej,
 - b) ustala się szerokość nie mniejszą niż 4 m;
- 8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1800 m².

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) dla strefy zieleni:
 - a) ustala się nieprzekraczalny udział 50 % powierzchni utwardzonej w odniesieniu do powierzchni strefy zieleni na działce budowlanej,
 - b) obowiązuje § 6 ust. 1 pkt 2;
- 2) w zakresie ochrony akustycznej obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu od drogi publicznej 2.KD-D lub od drogi publicznej ul. W. Sierpińskiego (położonej poza obszarem planu);
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 12 ust. 4.

§ 20. Dla terenu E1.3U/MW(IT-K) ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, przy czym:
 - a) ich powierzchnia użytkowa nie może stanowić mniej niż 90 % powierzchni użytkowej budynku, a w przypadku realizacji przeznaczenia dopuszczalnego w formie wolnostojącej budowli powierzchnia zajęta przez przeznaczenie podstawowe nie może stanowić mniej niż 85 % powierzchni działki budowlanej,

- b) zakazuje się lokalizacji zabudowy: związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży oraz usług związanych z całodobowym pobytem ludzi z zakresu opieki społecznej lub ochrony zdrowia;
- 2) dopuszczalne – infrastruktura techniczna z zakresu kanalizacji, przy czym:
 - a) w przypadku jej realizacji w formie wbudowanej w budynek przeznaczenia podstawowego jej powierzchnia nie może stanowić więcej niż 10 % powierzchni użytkowej budynku,
 - b) w przypadku jej realizacji w formie wolnostojącej budowli powierzchnia zajęta przez przeznaczenie dopuszczalne nie może stanowić więcej niż 15 % powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 1,0,
 - b) maksymalną – 3,0, w tym dla części nadziemnej – 2,2;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30 %;
- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej w procentach – 35 %;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 30 m;
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ustala się obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) ustala się geometrię dachów – dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 8) ustala się rejon usług w parterach budynków, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego:
 - a) nakazuje się lokalizację lokali usługowych w parterach budynków o funkcji podstawowej,
 - b) nakazuje się realizację wejść do lokali usługowych od strony ul. Grójeckiej;
- 9) ustala się główne powiązanie piesze, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego:
 - a) ustala się stosowanie nawierzchni jako równej, antypoślizgowej, twardej i stabilnej,
 - b) nakazuje się realizację w formie:
 - pasażu lub przejścia bramowego przez budynek, o minimalnej wysokości co najmniej pierwszej kondygnacji nadziemnej i szerokości co najmniej 4 m lub
 - przejść pomiędzy budynkami w poziomie terenu;
- 10) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200 m².

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) dla rejonu lokalizacji rzędu drzew obowiązuje § 6 ust. 1 pkt 1;
- 2) dla stref zieleni:
 - a) ustala się nieprzekraczalny udział 30 % powierzchni utwardzonej w odniesieniu do powierzchni strefy zieleni na działce budowlanej,
 - b) obowiązuje § 6 ust. 1 pkt 2;
- 3) w zakresie ochrony akustycznej obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu od drogi publicznej 2.KD-D;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 12 ust. 4.

§ 21. Dla terenu E1.4IT-E ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – infrastruktura techniczna – elektroenergetyka.

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

- 1) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,25,
 - b) maksymalną – 1,0;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30 %;
- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej w procentach – 25 %;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12 m;
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ustala się geometrię dachów – dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m².

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu – dla strefy zieleni:

- 1) ustala się nieprzekraczalny udział 30 % powierzchni utwardzonej w odniesieniu do powierzchni strefy zieleni na działce budowlanej;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc do parkowania;
- 3) obowiązuje § 6 ust. 1 pkt 2.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu od drogi publicznej ul. W. Sierpińskiego (położonej poza obszarem planu);
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 12 ust. 4.

5. W zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego obowiązuje § 16 ust. 1 pkt 3.

§ 22. Dla terenu E1.5MW(U) ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszczalne – usługi, przy czym zakazuje się lokalizacji zabudowy: związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży oraz usług związanych z całodobowym pobytem ludzi z zakresu opieki społecznej lub ochrony zdrowia.

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

- 1) ustala się intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 1,2,
 - b) maksymalną:
 - 3,7, w tym dla części nadziemnej – 2,3,
 - dla działki budowlanej, na której lokalizowana jest zwyzka – 5,2, w tym dla części nadziemnej – 4,0;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25 %;
- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej w procentach – 45 %;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 20 m, przy czym dla zwyzki – 38 m;
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla nadwieszń zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) ustala się geometrię dachów – dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 2800 m².

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) dla strefy zieleni:
 - a) ustala się nieprzekraczalny udział 30 % powierzchni utwardzonej w odniesieniu do powierzchni strefy zieleni na działce budowlanej,
 - b) zakazuje się lokalizacji miejsc do parkowania,
 - c) obowiązuje § 6 ust. 1 pkt 2;
- 2) w zakresie ochrony akustycznej obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu od drogi publicznej ul. W. Sierpińskiego (położonej poza obszarem planu);
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 12 ust. 4.

§ 23. Dla terenu 1.KD-G ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy głównej.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się przebieg południowo-wschodniej granicy pasa drogowego wyznaczonego linią rozgraniczającą, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wskazuje się powiązania z ul. W. Korotyńskiego – drogą poza obszarem planu;
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 1 %.

3. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje § 8 ust. 2.

4. W zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego obowiązuje § 16 ust. 1 pkt 1.

§ 24. Dla terenu 2.KD-D ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi – nie mniej niż 9,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wskazuje się powiązania z ul. W. Sierpińskiego – drogą poza obszarem planu;
- 3) ustala się zakończenie drogi placem do zawracania;
- 4) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5 %.

3. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje § 8 ust. 2.

4. W zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego obowiązuje § 16 ust. 1 pkt 1.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 25. W granicach obszaru objętego planem traci moc uchwała Nr LVII/1710/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 18 czerwca 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Rakowca.

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

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

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

Przewodnicząca Rady Miasta

Stołecznego Warszawy