

MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
obszaru ZAŁUSKI CZĘŚĆ POŁUDNIOWA
projekt

Zamawiający – MIASTO STOŁECZNE WARSZAWA
UMOWA Nr AM/B/II/2/2/130/15 zawarta w dniu 2 grudnia 2015 r.

Projektant: KAD Architekci Sp. z o.o.
ul. Batorego 18 lok. 246/247, 02-591 Warszawa

Zespół autorski:
mgr inż. arch. Zbigniew Garbowski upr. plan. Nr 1153/90
mgr inż. arch. Dorota Fronczyk

Infrastruktura techniczna:
inż. Marianna Końska St 48/72

Komunikacja:
mgr Zbigniew Karczmarczyk upr. St 160/80
Środowisko przyrodnicze:
mgr inż. arch. krajobrazu Paulina Gralewska

Uchwała Nr
Rady m.st. Warszawy
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru Załuski część południowa

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) 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 LXXXIX/2241/2014 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 28 sierpnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Załuski oraz uchwałą Nr LV/1701/2021 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 14 października 2021 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Załuski, 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 Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 10 października 2006 r. (z późn. zm.¹⁾), uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Załuski część południowa, zwany dalej planem, obejmujący obszar, którego granice wyznaczają:

- 1) od zachodu: w obrębie 20615 zachodnie granice działek nr 96/14 i 96/15, północne granice działek nr 96/15 i 96/10, zachodnie granice działek nr 10/2, 10/1, 7/1, 6/1, 3, fragment południowo-zachodniej granicy działki nr 1/7 do przecięcia z przedłużeniem zachodniej granicy działki nr 17/7 w obrębie 20614, przedłużenie zachodniej granicy działki nr 17/7 i zachodnia granica działki nr 17/7 w obrębie 20614 oraz w tym obrębie zachodnie granice działek nr 15, 12/1, 11, 10, 9, 8, 7, 5/2, 5/5, 20, 3/2, 2/2, 1/1, ½, w obrębie 20612 zachodnie granice działek nr 13/2, 13/1 i 11 do punktu geodezyjnego o współrzędnych X = 7495827,27, Y = 5781356,49;
- 2) od północy: w obrębie 20612 odcinek od punktu geodezyjnego o współrzędnych X = 7495827,27, Y = 5781356,49 do punktu geodezyjnego o współrzędnych X = 7495842,48, Y = 5781348,40 i od tego punktu do punktu geodezyjnego o współrzędnych X = 7495846,91, Y = 5781333,94 położonego na linii północnej granicy działki nr 13/2 i w tym samym obrębie północno - wschodnie granice działek nr 13/2, 14/1, 16/2, 18/3, 30/3;
- 3) od wschodu: wzdłuż wschodniej granicy obrębu 20612 wschodnie granice działek nr 30/3, 30/2, 28/2, wzdłuż wschodniej granicy obrębu 20615 wschodnie granice działek nr 95 i 96/29;
- 4) od południa: południowa granica obrębu 20615 wzdłuż południowych granic działek nr 96/29, 96/5 i 96/14.

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust.1 oznaczono na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu - stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiące załącznik nr 2;

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

- 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 - stanowiące załącznik nr 3;
- 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 - stanowiące załącznik nr 4.

4. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) 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;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu miejscowego;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 13) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 15) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

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

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci od 0° do 12°;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, wyłącznie w którym możliwe jest sytuowanie budynków, z uwzględnieniem

ustaleń § 5 pkt 3 i 4, przy czym dopuszczalne jest wysunięcie poza tę linię, na odległość nie większą niż 1,5 m, elementów takich jak: wejścia i wjazdy do budynków lub do parkingów podziemnych, schody, pochylnie, podesty, rampy, tarasy w przyziemiu budynku, balkony, wsporniki, wykusze, gzymsy, okapy, z zastrzeżeniem, że elementy te nie mogą wykraczać poza linię rozgraniczającą teren;

- 3) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie lica ścian frontowych budynków, z uwzględnieniem ustaleń § 5 pkt 3 i 4, przy czym dopuszczalne jest wysunięcie poza tę linię, na odległość nie większą niż 1,5 m, elementów takich jak: wejścia i wjazdy do budynków lub do parkingów podziemnych, schody, pochylnie, podesty, rampy, tarasy w przyziemiu budynku, balkony, wsporniki, wykusze, gzymsy, okapy;
- 4) **prześciach ekologicznych** – należy przez to rozumieć otwory w ogrodzeniach o średnicy minimum 15 cm, umożliwiające migracje drobnej zwierzyny, przy czym ustala się ich realizację przy poziomie terenu, w podmurówce, w odstępach nie większych niż 5 m. Dopuszcza się realizację przejść ekologicznych również w formie prześwitu szerokości 10 cm, pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzenia, jeżeli wysokość podmurówki zostanie obniżona do 10 cm;
- 5) **przestrzeniach publicznych** – należy przez to rozumieć system wyznaczonych w planie przestrzeni ogólnodostępnych dla wszystkich użytkowników;
- 6) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 7) **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 90% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na niej lokalizowanych, a dla przeznaczenia, w ramach którego nie przewiduje się realizacji budynków, nie mniej niż 90% powierzchni działki budowlanej;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie danego terenu pod funkcje spoza zakresu przeznaczenia podstawowego, możliwe do realizacji, których udział w zagospodarowaniu działki budowlanej stanowi nie więcej niż 10% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na niej lokalizowanych, a dla przeznaczenia, w ramach którego nie przewiduje się realizacji budynków, nie więcej niż 10% powierzchni działki budowlanej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 9) **rzędach drzew** – należy przez to rozumieć uporządkowany szereg nasadzeń zielenią wysoką;
- 10) **systemie NCS (Natural Color System)** – należy przez to rozumieć nazwę własną systemu opisu barwy, polegający na nadaniu im notacji określającej procentową zawartość podstawowych kolorów: żółci, czerwieni, błękitu i zieleni oraz stopnia szernienia i chromatyczności, w którym dwie pierwsze cyfry z zapisu numerycznego barwy świadczą o procentowej zawartości czerni a dwie kolejne o stopniu chromatyczności, również wyrażonym w procentach, końcowa część zapisu podaje odcień barwy poprzez określenie podobieństwa do odpowiednich kolorów podstawowych: żółci – Y, czerwieni - R, błękitu - B i zieleni – G oraz N w przypadku kolorów achromatycznych;
- 11) **teren** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 12) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², przy czym:
 - a) działalność ta nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza działką, na której jest prowadzona, a w przypadku lokalu użytkowego poza lokalem, w którym

jest prowadzona,

- b) działalność ta nie jest działalnością mogącą zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej;

- 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.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów, oznaczone symbolem literowym i cyfrowym;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) strefa potencjalnej uciążliwości akustycznej od dróg ponadlokalnych;
- 7) rejon lokalizacji rzędu drzew istniejący lub projektowany;
- 8) obszary zdrenowane;
- 9) wymiarowanie w metrach.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są informacjami wiążącymi wynikającymi z przepisów odrębnych:

- 1) granica obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie;
- 2) obszar obowiązywania nieprzekraczalnej wysokości dla budowli oraz budynków wraz z sytuowanymi na nim urządzeniami infrastruktury technicznej (do 123 m nad poziom morza) – cały obszar planu.

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

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania obszaru planu.

§ 4.1. Ustala się przeznaczenie terenów, oznaczone symbolem literowym:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług – **MN/U**;
- 3) tereny usług – **U**;
- 4) teren usług sportu i rekreacji – **US**;
- 5) teren infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji – **IT-K**;
- 6) teren drogi wewnętrznej – **KDW**;
- 7) teren placu miejskiego – **KD-PM**;
- 8) tereny dróg publicznych:
 - a) klasy ekspresowej - **KD-S**,
 - b) klasy zbiorczej - **KD-Z**,
 - c) klasy lokalnej - **KD-L**,
 - d) klasy dojazdowej - **KD-D**.

2. Ustala się, że symbol literowy rozdzielony ukośnikiem oznacza równorzędność albo wymiennność każdej z funkcji ustalonych w ramach przeznaczenia.

3. Ustala się, że granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym są:

- 1) linie rozgraniczające teren infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji IT-K - przeznaczony pod

- budowę i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do przesyłania i odprowadzania ścieków;
- 2) linie rozgraniczające teren usług sportu i rekreacji US - przeznaczony pod budowę i utrzymywanie publicznych obiektów sportowych;
 - 3) linie rozgraniczające tereny dróg publicznych KD-Z, KD-L i KD-D - przeznaczone pod wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowę, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego;
 - 4) linie rozgraniczające teren placu miejskiego KD-PM - przeznaczony pod wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe place, a także ich urządzenie, w tym budowę lub przebudowę.
4. Ustala się, że granicami terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym są linie rozgraniczające teren drogi publicznej KD-S - przeznaczony pod wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowę, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego.
5. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, zgodnych z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania terenu ustalonymi w planie, na terenach innych niż wymienione w ust. 3 i 4.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w zakresie kompozycji funkcjonalno-przestrzennej:
 - a) ustala się, że tereny usług U i tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług MN/U, położone wzdłuż trasy 1KD-S (al. Legionów Piłsudskiego), stanowią strefę buforową pomiędzy trasą 1KD-S a terenami zabudowy mieszkaniowej MN,
 - b) ustala się, że tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług MN/U, położone pomiędzy terenami usług U a terenami zabudowy mieszkaniowej MN, stanowią strefę buforową pomiędzy nimi,
 - c) ustala się teren usług sportu i rekreacji 1US jako funkcję służącą podniesieniu jakości życia mieszkańców,
 - d) ustala się teren placu miejskiego KD-PM jako funkcję sprzyjającą integracji społecznej;
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy: ustala się obowiązujące linie zabudowy w miejscach wymagających wytworzenia pierzei placu 1KD-PM i drogi 2KD-Z u zbiegu z drogą 1KD-Z oraz nieprzekraczalne linie zabudowy w miejscach pozostałych;
- 3) ustala się lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym:
 - a) nowe budynki oraz budynki rozbudowywane i nadbudowywane należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, a także zgodnie z pozostałymi zasadami zagospodarowania terenu oraz parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów,
 - b) dla budynków lub ich części znajdujących się pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren dopuszcza się wyłącznie przebudowę i remont,
 - c) linie zabudowy nie odnoszą się do:
 - podziemnych części budynków, w tym parkingów podziemnych, chyba że wystają one powyżej poziomu terenu,
 - obiektów małej architektury,
 - budowli,
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

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

- 1) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni

- działki budowlanej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, rejony lokalizacji rzędu drzew istniejące lub projektowane, i nakazuje się ich zachowanie, uzupełnianie lub nasadzenie, przy czym:
 - a) nakazuje się stosowanie gatunków drzew dostosowanych do lokalnych warunków siedliskowych, w układach o czytelnej kompozycji liniowej, w odległości pomiędzy drzewami nie większej niż 10 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie drzew w większych odstępach - w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu, jak przystanek komunikacji miejskiej lub zjazd,
 - c) nakazuje się sadzenie drzew bezpośrednio w gruncie, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) dopuszcza się sadzenie drzew w sposób inny niż w gruncie, zapewniający wieloletnią roślinność lub sadzenie krzewów wysokich zamiast drzew - w przypadku kolizji z istniejącą infrastrukturą techniczną;
 - 3) nakazuje się ochronę przed hałasem i zapewnienie standardu akustycznego dla terenów; w rozumieniu przepisów odrębnych poszczególne tereny należy traktować jako:
 - „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” w przypadku terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych w planie symbolem MN,
 - „tereny mieszkaniowo-usługowe” w przypadku terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonych w planie symbolem MN/U;
 - 4) w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniami związanymi z hałasem lotniczym Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie, dla terenów zabudowy znajdujących się w granicach obszaru ograniczonego użytkowania, wskazanych na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 9 pkt 3;
 - 5) w wyznaczonych na rysunku planu strefach potencjalnej uciążliwości akustycznej od dróg ponadlokalnych (KD-S i KD-Z):
 - a) zakazuje się w pierwszej linii zabudowy od strony drogi lokalizowania nowej zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej oraz szpitali,
 - b) nakazuje się, dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, zastosowanie rozwiązań projektowych i technicznych zabezpieczeń przeciwhałasowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej, przy zastosowaniu w budynkach rozwiązań projektowych i technicznych zabezpieczeń przeciwhałasowych zapewniających w pomieszczeniach standard akustyczny wymagany przepisami odrębnymi oraz zgodnie z ustaleniami niniejszego planu;
 - 6) zakazuje się lokalizowania obiektów i urządzeń, które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu, zakaz nie dotyczy inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych, które służą obsłudze mieszkańców lub ochronie środowiska;
 - 7) zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej tj. zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
 - 8) zakazuje się składowania, przetwarzania oraz utylizowania odpadów lub ich magazynowania, z wyłączeniem wstępnego magazynowania przez ich wytwórcę;
 - 9) w zakresie ochrony wód podziemnych oraz adaptacji do zmian klimatu: nakazuje się stosowanie rozwiązań zwiększających zdolność retencyjną terenu, w tym nawierzchni przepuszczalnych oraz innych rozwiązań terenowych służących retencji i infiltracji wód opadowych takich jak np.: niecki bioretencyjne, place wodne, ogrody deszczowe, muldy chłonne.

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się, że przestrzeniami publicznymi są:

- a) teren usług sportu i rekreacji US,
 - b) teren placu miejskiego KD-PM,
 - c) tereny dróg publicznych KD-S, KD-Z, KD-L i KD-D;
- 2) w przestrzeni publicznej w obrębie jednego terenu nakazuje się dla obiektów małej architektury zastosowanie spójnej stylistycznie formy estetycznej oraz materiałów o długotrwałej odporności na proces starzenia, w szczególności metalu i drewna, przy czym w przypadku malowania metalowych widocznych części ww. obiektów:
- a) nakazuje się stosowanie kolorów achromatycznych o stopniu szernienia nie mniejszym niż 50%,
 - b) dopuszcza się kolory chromatyczne wyłącznie w formie akcentów;
- 3) nakazuje się wyposażenie przestrzeni publicznych w zieleni wysoką i niską;
- 4) nakazuje się zapewnienie dostępności przestrzeni publicznych dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania, w tym poprzez stosowanie odpowiednich rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych, np. przystosowanie obiektów małej architektury;
- 5) ustala się zasady realizacji ogrodzeń według § 15 pkt 2;
- 6) ustala się zasady realizacji tablic i urządzeń reklamowych według § 15 pkt 3;
- 7) dopuszcza się sytuowanie na terenach dróg publicznych w rejonie przystanku komunikacji zbiorowej, tj. w odległości do 30 m od znaku D15 (przystanek autobusowy) jednego kiosku, spełniającego następujące wymagania:
- a) ustala się realizację w nim funkcji handlowo – usługowej,
 - b) ustala się wysokość do 3,5 m i jedną kondygnację nadziemną, o powierzchni użytkowej do 12 m², dach płaski, przeszklenie ścian min. 50%,
 - c) nakazuje się stosowanie trwałych, gładkich materiałów wykończeniowych, zakazuje się stosowania okładzin z blachy falistej, trapezowej.

§ 8. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów:
 - a) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalną wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 3, 4,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - e) geometrię dachów;
- 2) nakazuje się przy sytuowaniu na dachu pomieszczeń technicznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej lub ich obudowy wycofanie tych elementów w stosunku do elewacji budynku o minimum 2 m;
- 3) na podstawie przepisów odrębnych związanych z funkcjonowaniem lotniska im. Fryderyka Chopina w Warszawie na całym obszarze planu obowiązuje nieprzekraczalna wysokość budowli oraz budynków, wraz z sytuowanymi na niej urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzeń (w szczególności anten), do 123 m nad poziom morza;
- 4) dla inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej dopuszcza się wysokość zabudowy większą niż wynika z ustaleń szczegółowych dla terenów, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 3;
- 5) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji według § 11 ust.2;
- 6) dla budynków w zabudowie bliźniaczej i szeregowej, nowych i przebudowywanych, zakazuje się

różnicowania poszczególnych segmentów, w tym ich gabarytów i elewacji;

- 7) zakazuje się lokalizowania urzędzeń klimatyzacyjnych od strony przestrzeni publicznych, o których mowa w § 7 pkt 1;
- 8) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, linie zabudowy:
 - a) obowiązujące,
 - b) nieprzekraczalne.

§ 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w strefach potencjalnej uciążliwości akustycznej od dróg ponadlokalnych obowiązują ustalenia § 6 pkt 5;
- 2) dla całego obszaru planu obowiązują przepisy odrębne związane z funkcjonowaniem lotniska im. Fryderyka Chopina w Warszawie z zakresu ograniczeń wysokościowych, obiektów mogących stanowić przeszkody lotnicze i obiektów budowlanych mogących stanowić źródło żerowania ptaków;
- 3) w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniami związanymi z hałasem lotniczym Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie, dla terenów zabudowy znajdujących się w granicach obszaru ograniczonego użytkowania wskazanych na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne, w tym:
 - a) w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić odpowiednią izolacyjność akustyczną ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w obszarze planu zakazuje się lokalizowania inwestycji mogących mieć negatywny wpływ na działanie lotniczych urzędzeń naziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lotnictwa cywilnego i lotnisk;
- 5) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, obszary zdrenowane, w których:
 - a) nakazuje się ochronę istniejących urzędzeń odwadniających, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) w przypadku realizacji zabudowy, w tym dróg lub infrastruktury technicznej, na obszarach istniejących urzędzeń odwadniających, nakazuje się wcześniejszą przebudowę lub likwidację tych urzędzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) wskazuje się na rysunku planu rejon występowania gruntów słabonośnych, w którym przy realizacji nowej zabudowy obowiązują przepisy odrębne.

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

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

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: w przedziale od 70° do 110°, z wyłączeniem działek narożnych;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 12 m;
- 3) minimalna powierzchnia działek: 400 m²;

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

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

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

1. W zakresie układu drogowo-ulicznego:

- 1) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji, zgodnie z rysunkiem planu, oraz określa się klasyfikację funkcjonalną układu drogowego i zasady

- zagospodarowania terenów dróg publicznych zgodnie z ustaleniami § 28, a także ustala się zasady obsługi komunikacyjnej terenów w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 2) droga klasy ekspresowej 1KD-S oraz drogi klasy zbiorczej 1KD-Z i 2KD-Z stanowią powiązania ponadlokalne obszaru planu z układem zewnętrznym; drogi klasy lokalnej od 1KD-L do 5KD-L, klasy dojazdowej od 1KD-D do 13KD-D oraz teren placu miejskiego 1KD-PM, stanowią powiązania lokalne;
 - 3) teren drogi wewnętrznej 1KDW, służący wewnętrznej obsłudze komunikacyjnej, stanowi uzupełnienie układu dróg publicznych;
 - 4) ustala się obsługę komunikacyjną działek z dróg klasy zbiorczej KD-Z tylko w przypadku braku możliwości dojazdu z dróg niższej kategorii;
 - 5) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, niewyznaczonych na rysunku planu, z zachowaniem następujących parametrów i zasad:
 - a) ustala się ich minimalną szerokość 8 m dla terenów usług U i 6 m dla terenów MN, MN/U, US i IT-K,
 - b) dla dróg o długości powyżej 60 m ustala się realizację dwóch włączeń do układu dróg publicznych lub przy jednym włączeniu zakończenie drogi placem do zawracania;
- 2.** Ustala się lokalizowanie miejsc do parkowania w granicach działek budowlanych, na których realizowana jest inwestycja oraz ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania, poprzez określenie następujących wskaźników parkingowych:
- 1) dla samochodów osobowych:
 - a) dla usług z zakresu sportu i rekreacji: minimum 30 miejsc na teren,
 - b) dla usług z zakresu biur i administracji: minimum 18 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla pozostałych usług, nie wymienionych w lit. a i b, w tym usług handlu: minimum 25 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: minimum 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny,
 - e) dla terenu infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji IT-K – minimum 1 miejsce na teren;
 - 2) dla rowerów:
 - a) dla usług z zakresu sportu i rekreacji: minimum 5 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla pozostałych usług, w tym biur i urzędów oraz usług handlu: minimum 5 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca,
 - c) dla terenu infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji IT-K – minimum 1 miejsce na teren;
 - 3) dla obiektów lub terenów o różnym przeznaczeniu łączna liczba miejsc do parkowania powinna wynikać ze zsumowania miejsc dla poszczególnych funkcji, ustalonych zgodnie z pkt 1 i 2;
 - 4) ustala się realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie przewidzianej z przepisach odrębnych.
- 3.** W zakresie komunikacji rowerowej:
- 1) ustala się prowadzenie komunikacji rowerowej w drogach 1KD-Z (ul. Projektowana) i 2KD-Z (ul. Na Skraju);
 - 2) dopuszcza się prowadzenie komunikacji rowerowej w terenach pozostałych dróg publicznych, niewymienionych w pkt 1, lub poza nimi;
 - 3) w całym obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie publicznych stacji Warszawskiego Roweru Publicznego.
- 4.** W zakresie komunikacji zbiorowej: dopuszcza się prowadzenie komunikacji autobusowej w terenach dróg publicznych klasy KD-Z i KD-L, rejonów przystanków wskazano informacyjnie na rysunku planu.

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

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się realizację, zachowanie i użytkowanie istniejącej infrastruktury technicznej, a także jej remonty, przebudowy lub rozbudowy, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu, w powiązaniu z układem zewnętrznym, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się lokalizowanie przewodów oraz innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i placu miejskiego;
- 3) dopuszcza się realizację tuneli wieloprzewodowych dla przewodów i innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej lokalizowanych zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) przy braku możliwości lokalizowania przewodów oraz innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej zgodnie z pkt 2, dopuszcza się ich lokalizowanie w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych na inne cele, niewymienionych w pkt 2, w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej innych niż przewody i obiekty liniowe infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, hydrofornie, stacje telekomunikacyjne, na całym obszarze planu;
- 6) dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obsługi ruchu lotniczego na całym obszarze planu.

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) 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:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej;
- 2) ustala się minimalne parametry sieci – dla kanałów grawitacyjnych sieci kanalizacyjnej – DN 200, a dla kanałów tłocznych – DN 50;
- 3) zakazuje się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie lokalnych, podziemnych przepompowni ścieków na całym obszarze planu.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dróg publicznych o nawierzchniach utwardzonych lub nieprzepuszczalnych do sieci kanalizacji deszczowej, rowów lub obiektów małej retencji;
- 2) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z parkingów powyżej 4 miejsc parkingowych, o nawierzchniach utwardzonych lub nieprzepuszczalnych, do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, do ziemi lub do zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej, 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) przy braku możliwości odprowadzania wód opadowych lub roztopowych do ziemi dopuszcza się ich odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej na warunkach określonych w przepisach odrębnych i przy zastosowaniu urządzeń opóźniających ich odpływ do odbiornika;
- 5) ustala się minimalne parametry sieci kanalizacji deszczowej – DN 300;
- 6) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych lub w studniach chłonnych, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej;
- 7) dopuszcza się w obszarze planu lokalizowanie urządzeń służących odprowadzaniu lub gromadzeniu wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie zasilania w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z: sieci elektroenergetycznej, urządzeń kogeneracyjnych lub odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego o mocy nieprzekraczającej 500 kW oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym ograniczenia mocy nie dotyczą urządzeń innych niż wolnostojące;
- 2) ustala się realizację nowych i rozbudowę istniejących linii elektroenergetycznych jako kablowych podziemnych;
- 3) ustala się minimalne parametry sieci elektroenergetycznej – 0,23 kV;
- 4) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych jako 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, olejem opałowym, energią elektryczną lub z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego o mocy nieprzekraczającej 500 kW oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, 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 na terenach usług U 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, maksymalna wysokość obiektów nie może przekroczyć wielkości ustalonej w § 8 pkt 3, tzn. 123 m n.p.m;
- 3) ustala się realizację nowych i rozbudowę istniejących linii telekomunikacyjnych jako kablowych podziemnych.

9. W zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne, w tym dotyczące zasad segregacji.

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

- 1) dopuszcza się użytkowanie terenów w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę i remont obiektów o funkcji lub parametrach zabudowy niezgodnych z ustaleniami planu;
- 3) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów, za wyjątkiem:
 - a) niekubaturowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na terenie US, związanych z organizacją imprez, wyłącznie na czas ich trwania,
 - b) ogródków gastronomicznych,
 - c) kiosków, zgodnie z § 7 pkt 7.

§ 14. Zasady kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:

- 1) ustala się następujące zasady kolorystyki i materiałów elewacji:
 - a) nakazuje się stosowanie na powierzchniach tynkowanych kolorów, z uwzględnieniem lit.b, o odcieniach odpowiadających, według systemu NCS, kolorom posiadającym do 20% domieszki czerni oraz do 20% chromatyczności barwy, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonego przedziału na fragmentach ścian budynku, nie przekraczających 25% powierzchni danej elewacji oraz na tej części budynku, na której prezentowane jest logo firmy,
 - b) nakazuje się stosowanie stonowanej kolorystyki, zharmonizowanej i dostosowanej do otaczającej zabudowy i krajobrazu, w odcieniach beżów, szarości, bieli, żółci,
 - c) dopuszcza się stosowanie materiałów elewacyjnych typu aluminium, miedź, stal, stal nierdzewna, szkło, drewno, beton, ceramika nieszkliwiona (w tym cegła) i kamień w kolorach dla nich naturalnych,
 - d) zakazuje się stosowania na elewacjach jaskrawej ceramiki i okładzin, w tym okładzin z blachy falistej i fałdowej oraz z tworzyw sztucznych typu siding,
 - e) nakazuje się stosowanie jednolitej kolorystyki dla budynków w zabudowie bliźniaczej i szeregowej;
- 2) ustala się następujące zasady kolorystyki i materiałów dachów:
 - a) nakazuje się utrzymanie jednakowej kolorystyki pokryć dachowych dla wszystkich obiektów na działce budowlanej,
 - b) dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12° dopuszcza się zastosowanie jako pokryć dachowych wyłącznie:
 - miedzi, aluminium, tytan-aluminium, stali nierdzewnej lub cynku w kolorach dla nich naturalnych,
 - blachy płaskiej w naturalnym kolorze blachy lub w kolorach achromatycznych o stopniu szernienia nie mniejszym niż 50%,
 - dachówki ceramicznej w kolorach achromatycznych lub odcieniach odpowiadających, według systemu NCS, odcieniom z węższego zakresu Y40R-Y80R, przy stopniu szernienia nie większym niż 30% (naturalny kolor dachówki).

§ 15. Zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane:

- 1) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury o maksymalnej wysokości 5 m na całym obszarze planu;
- 2) ustala się następujące zasady lokalizacji i kolorystyki ogrodzeń:
 - a) dopuszcza się realizację ogrodzeń na całym obszarze planu, za wyjątkiem:
 - terenów dróg publicznych – KD-S, KD-Z, KD-L, KD-D,

- terenu drogi wewnętrznej – KDW,
 - terenu placu miejskiego – KD-PM,
- z zastrzeżeniem lit. b,
- b) dopuszcza się realizację urządzeń bezpieczeństwa ruchu takich jak barierki ochronne, pachotki, słupki, pojemników z zielenią, ogrodzenia ogródków gastronomicznych oraz ogrodzenia zieleni przyulicznej (np. trawników, kwietników, drzew, zieleńców) o wysokości nieprzekraczającej 60 cm, z zastrzeżeniem, że zachowana zostanie dostępność przestrzeni dla pieszych,
 - c) nakazuje się lokalizowanie ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych w linii rozgraniczającej terenu, przy czym dopuszcza się wycofanie ogrodzenia w miejscu projektowanych bram wjazdowych i w przypadku potrzeby ominięcia istniejących drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.,
 - d) ustala się warunki sytuowania ogrodzeń poszczególnych działek budowlanych i terenów:
 - ustala się maksymalną wysokość ogrodzenia na 1,8 m od poziomu terenu, z dopuszczeniem lokalnego podwyższenia tylko dla realizacji bram, furtek, wjazdów,
 - zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych i ogrodzeń wykonanych z następujących materiałów: prefabrykowanych płyt z betonu o grubości większej niż 3 cm, blach fałdowych, falistych i trapezowych oraz poliwęglanu,
 - ustala się maksymalną wysokość cokołu na 0,3 m,
 - ustala się stosowanie w cokołach ogrodzeń w poziomie terenu przejść ekologicznych dla drobnej zwierzyny,
 - ustala się, że łączna powierzchnia prześwitów w ogrodzeniu nie może stanowić mniej niż 60% jego powierzchni a część pełna ogrodzenia nie może stanowić więcej niż 30% jego całkowitej długości,
 - e) nakazuje się stosowanie na ogrodzeniach metalowych kolorów ciemnych, jak: czarny, brązowy, granatowy lub ciemnoszary;
- 3) ustala się następujące zasady dotyczące rozmieszczania tablic i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla terenów:
- a) w obszarze planu dopuszcza się sytuowanie tablic i urządzeń reklamowych wyłącznie w formie:
 - słupów ogłoszeniowo-reklamowych,
 - tablic reklamowych na wiatach przystanków komunikacji zbiorowej,
 - tablic reklamowych na kioskach,
 - tablic i urządzeń reklamowych remontowo-budowlanych,
 - szyldów,
 - b) zakazuje się lokalizacji wolnostojących tablic i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dopuszcza się lokalizację słupów ogłoszeniowo-reklamowych w formie walca o maksymalnej średnicy 140 cm, nie licząc podstawy i zwieńczenia słupa, oraz maksymalnej wysokości 482 cm, nie licząc elementów fotowoltaicznych, służących zasilaniu słupa, przewyższających jego zwieńczenie o maksymalnie 40 cm, w drogach publicznych KD-Z i KD-L oraz na terenie placu miejskiego 1KD-PM, w rejonie przystanków komunikacji miejskiej - w odległości do 30 m od znaku D15 (przystanek autobusowy) oraz:
 - co najmniej 5 m od znaków drogowych usytuowanych po tej samej stronie drogi,
 - co najmniej 2,5 m od krawężników jezdni,
 - d) na terenach MN i MN/U dopuszcza się lokalizację wyłącznie szyldów, przy spełnieniu następujących zasad:
 - dopuszcza się lokalizację szyldów wyłącznie na budynkach w obrębie kondygnacji parteru,

- zakazuje się szyldów przesłaniających okna, detale architektoniczne oraz inne charakterystyczne elementy ściany,
 - łączna powierzchnia szyldów na danej ścianie nie może przekraczać wielkości 10% powierzchni ściany w obrysie parteru, wielkość pojedynczego szyldu nie powinna przekraczać powierzchni 2,5 m²,
 - szyldy umieszczane obok siebie na jednej ścianie powinny mieć w zależności od układu skoordynowaną wysokość lub szerokość,
 - dopuszcza się lokalizację szyldów semaforowych wyłącznie wzdłuż dróg publicznych klasy zbiorczej i lokalnej, przy czym wysięg szyldów nie może przekroczyć 80 cm; na każde 20 m długości ściany dopuszcza się umieszczenie tylko jednego szyldu semaforowego,
- e) na terenach U dopuszcza się lokalizację wyłącznie szyldów przy spełnieniu następujących zasad:
- dopuszcza się lokalizację szyldów na budynkach usługowych oraz na obiektach budowlanych związanych z prowadzoną działalnością,
 - dopuszcza się umieszczanie szyldów na ścianie przy dostosowaniu ich formy i wielkości do kompozycji architektonicznej całej ściany,
 - dopuszcza się umieszczanie szyldów o łącznej powierzchni nie większej niż 10% powierzchni ściany, na której jest ona umieszczona, przy czym łączna powierzchnia ekspozycyjna szyldów umieszczonych na pojedynczym budynku lub obiekcie budowlanym nie może przekraczać 4 m², a dla całej działki budowlanej lub w przypadku urządzeń w postaci form zorganizowanych (szyldy kilku firm na zbiorczej konstrukcji) nie może przekraczać 8 m²,
 - dopuszcza się umieszczanie szyldów w formie ażurowego logotypu firmy,
- f) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na terenie IT-K,
- g) dopuszcza się umieszczanie szyldów na terenie US, w tym szyldów banerowych, wyłącznie w związku z planowanymi imprezami i na okres nie dłuższy niż 30 dni,
- h) zakazuje się umieszczenia tablic i urządzeń reklamowych na dachach budynków;
- i) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych wykorzystujących światło migające oraz urządzeń reklamowych o ekspozycji elektronicznej, z wyłączeniem kiosków,
- j) dopuszcza się lokalizowanie tablic reklamowych wbudowanych w konstrukcję ścian wiat na przystankach komunikacji zbiorowej, przy spełnieniu następujących zasad:
- dopuszcza się sytuowanie do trzech tablic reklamowych formatu małego, o powierzchni ekspozycji 2,16 m²,
 - zakazuje się umieszczania tablic na dachu wiaty;
- k) dopuszcza się lokalizowanie maksymalnie dwóch tablic reklamowych o identycznej formie i maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej 2,16 m² wbudowanych w konstrukcję ścian kiosków, przy spełnieniu następujących zasad:
- dopuszcza się lokalizowanie tablic o łącznej powierzchni nie większej niż 15% łącznej powierzchni ścian obiektu, przy czym dopuszcza się umieszczanie takich tablic jedynie w sposób nieprzesłaniający otworów okiennych i drzwiowych,
 - zakazuje się stosowania tablic reklamowych wykraczających poza obrys elewacji,
 - zakazuje się umieszczania tablic reklamowych na dachu obiektu,
 - maksymalna wysokość szyldu umieszczanego na attyce nie może przekraczać wysokości attyki,
- l) dopuszcza się lokalizowanie tablic i urządzeń reklamowych remontowo-budowlanych w postaci:
- siatek reklamowych na rusztowaniach, z których wykonywane są prace remontowe lub budowlane na elewacji budynku wyłącznie w związku z robotami budowlanymi prowadzonymi na podstawie zgłoszenia lub pozwolenia na budowę, przy spełnieniu następujących zasad:

powierzchnia ekspozycyjna może stanowić minimalnie 30 % i maksymalnie 60% łącznej powierzchni siatki, siatka reklamowa może być usytuowana na okres maksymalnie 9 miesięcy, przy czym po jego upływie ponowne usytuowanie siatki na rusztowaniach, z których wykonywane są prace na elewacji danego budynku możliwe jest po okresie 5 lat,

- tablic reklamowych na tymczasowych ogrodzeniach placów budowy, przy czym mogą być one sytuowane wyłącznie w trakcie robót prowadzonych na podstawie zgłoszenia dotyczącego robót budowlanych lub uzyskanej decyzji o pozwoleniu na budowę, powierzchnia ekspozycyjna reklamy nie może przekraczać 30% powierzchni przęsła ogrodzenia,
- m) dopuszcza się sytuowanie znaków informacyjnych i innych obiektów Miejskiego Systemu Informacji MSI oraz Płatnej Informacji Miejskiej;

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

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 17. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3MN i 4MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się realizację budynków mieszkalnych w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej, a dla terenu 1MN również w formie zabudowy szeregowej,
 - b) ustala się realizację budynków garażowych, gospodarczych w zabudowie wolnostojącej, wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego,
 - c) wyznacza się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 11 m, przy czym:
 - dla budynków mieszkalnych: górna krawędź elewacji frontowej do 10 m, wysokość kalenicy do 11 m,
 - dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych: 5,0 m,
 - e) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
 - f) ustala się minimalną intensywność zabudowy: 0,1,
 - g) ustala się maksymalną intensywność zabudowy: 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,8,
 - h) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,
 - i) ustala się materiał i kolorystykę elewacji: zgodnie z § 14 pkt 1,
 - j) ustala się dachy o kącie nachylenia połaci do 42°, kalenica równolegle lub prostopadłe do granicy działki,
 - k) ustala się materiał i kolorystykę dachów zgodnie z § 14 pkt 2;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku tereny MN zalicza się do „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, zgodnie z § 6 pkt 3;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) ustala się ograniczenia od Portu Lotniczego im. F. Chopina w Warszawie – zgodnie z § 9 pkt 2,

- b) wskazuje się, że tereny znajdują się w obszarze ograniczonego użytkowania ustanowionego dla Portu Lotniczego im. F. Chopina w Warszawie – zgodnie z § 9 pkt 3;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla budynków wolnostojących 800 m² na jeden budynek,
 - b) dla budynków w zabudowie bliźniaczej 500 m² na jeden budynek,
 - c) dla budynków w zabudowie szeregowej 400 m² na 1 segment;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną:
 - terenu 1MN od dróg 5KD-L (ul. Zbiorowa), 3KD-D (ul. Hipolitowo) i ul. Janka Muzykanta (poza obszarem planu),
 - terenu 2MN od dróg 5KD-L (ul. Zbiorowa), 3KD-D (ul. Hipolitowo) i 4KD-D (ul. Odblask),
 - terenu 3MN od dróg 2KD-Z (ul. Na Skraju – zjazdy istniejące), 5KD-L (ul. Zbiorowa), 4KD-D (ul. Odblask) i 6KD-D (ul. Popas),
 - terenu 4MN od dróg 2KD-Z (ul. Na Skraju), 5KD-L (ul. Zbiorowa), 6KD-D (ul. Popas), 7KD-D (ul. Wolborska) i 8KD-D,
 - b) ustala się ilość miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 11 ust.2;
- 7) w zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują przepisy Rozdziału 1 i 2.

§ 18. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **5MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się realizację budynków mieszkalnych w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - b) ustala się realizację budynków garażowych, gospodarczych w zabudowie wolnostojącej, wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego,
 - c) wyznacza się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 11 m, przy czym:
 - dla budynków mieszkalnych: górna krawędź elewacji frontowej do 10 m, wysokość kalenicy do 11 m,
 - dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych: 5,0 m,
 - e) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 33%,
 - f) ustala się minimalną intensywność zabudowy: 0,1,
 - g) ustala się maksymalną intensywność zabudowy: 1,1, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,7,
 - h) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 25%,
 - i) ustala się materiał i kolorystykę elewacji: zgodnie z § 14 pkt 1,
 - j) ustala się dachy o kącie nachylenia połaci do 42°, kalenica równoległe lub prostopadłe do granicy działki,
 - k) ustala się materiał i kolorystykę dachów zgodnie z § 14 pkt 2;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku teren MN zalicza się do „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, zgodnie z § 6 pkt 3;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) ustala się ograniczenia od Portu Lotniczego im. F. Chopina w Warszawie – zgodnie z § 9 pkt 2,

- b) wskazuje się, że teren znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania ustanowionego dla Portu Lotniczego im. F. Chopina w Warszawie – zgodnie z § 9 pkt 3;
 - 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla budynków wolnostojących 800 m² na jeden budynek,
 - b) dla budynków w zabudowie bliźniaczej 600 m² na jeden budynek;
 - 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną: od dróg 5KD-L (ul. Zbiorowa), 11KD-D i 1KDW (ul. Załuski),
 - b) ustala się ilość miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 11 ust.2;
 - 7) w zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują przepisy Rozdziału 1 i 2.
- § 19.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem **6MN** i **7MN**, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się realizację budynków mieszkalnych w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej, a dla terenu 7MN również w formie zabudowy szeregowej, przy czym ustala się ograniczenie szerokości elewacji frontowej dla jednego zespołu budynków szeregowych do 48 m,
 - b) ustala się realizację budynków garażowych, gospodarczych w zabudowie wolnostojącej, wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego,
 - c) wyznacza się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 11 m, przy czym:
 - dla budynków mieszkalnych: górna krawędź elewacji frontowej do 10, wysokość kalenicy do 11 m,
 - dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych: 5,0 m,
 - e) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 33%,
 - f) ustala się minimalną intensywność zabudowy: 0,1,
 - g) ustala się maksymalną intensywność zabudowy: 1,1, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,7,
 - h) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,
 - i) ustala się materiał i kolorystykę elewacji: zgodnie z § 14 pkt 1,
 - j) ustala się dachy o kącie nachylenia połaci do 42°, kalenica równolegle lub prostopadle do granicy działki,
 - k) ustala się materiał i kolorystykę dachów zgodnie z § 14 pkt 2;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku tereny MN zalicza się do „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, zgodnie z § 6 pkt 3;
 - 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) ustala się ograniczenia od Portu Lotniczego im. F. Chopina w Warszawie – zgodnie z § 9 pkt 2,
 - b) wskazuje się, że części terenów, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się w obszarze ograniczonego użytkowania ustanowionego dla Portu Lotniczego im. F. Chopina w Warszawie – zgodnie z § 9 pkt 3;
 - 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla budynków wolnostojących 800 m² na jeden budynek,
 - b) dla budynków w zabudowie bliźniaczej 500 m² na jeden budynek w zabudowie bliźniaczej,

- c) dla budynków w zabudowie szeregowej 400 m² na 1 segment;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną:
 - terenu 6MN od dróg 2KD-Z (ul. Na Skraju – zjazdy istniejące), 5KD-L (ul. Zbiorowa), 8KD-D, 11KD-D i 1KDW (ul. Załuski),
 - terenu 7MN od dróg 2KD-Z (ul. Na Skraju – zjazdy istniejące), 11KD-D i 13KD-D,
 - b) ustala się ilość miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 11 ust.2;
- 7) w zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują przepisy Rozdziału 1 i 2.

§ 20. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonych symbolem **1MN/U**, **4MN/U**, **6MN/U**, **7MN/U**, **9MN/U** i **10MN/U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się realizację budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej, a budynków usługowych w formie zabudowy wolnostojącej,
 - b) ustala się realizację budynków garażowych, gospodarczych w zabudowie wolnostojącej, wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego lub usługowego,
 - c) wyznacza się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 12 m, przy czym:
 - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych - górna krawędź elewacji frontowej do 11 m, wysokość kalenicy do 12 m,
 - dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych: 5,0 m,
 - e) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,
 - f) ustala się minimalną intensywność zabudowy: 0,1,
 - g) ustala się maksymalną intensywność zabudowy: 1,4, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0,
 - h) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 25%,
 - i) ustala się kolorystykę elewacji: zgodnie z § 14 pkt 1,
 - j) ustala się dachy o kącie nachylenia połaci do 42°, kalenica równolegle lub prostopadle do granicy działki,
 - k) ustala się materiał i kolorystykę dachów zgodnie z § 14 pkt 2;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku tereny MN/U zalicza się do „terenów mieszkaniowo-usługowych”, zgodnie z § 6 pkt 3;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) ustala się ograniczenia od Portu Lotniczego im. F. Chopina w Warszawie – zgodnie z § 9 pkt 2,
 - b) wskazuje się, że tereny znajdują się w obszarze ograniczonego użytkowania ustanowionego dla Portu Lotniczego im. F. Chopina w Warszawie – zgodnie z § 9 pkt 3,
 - c) dla terenu 1MN/U wskazuje się rejon występowania gruntów słabonośnych – zgodnie z § 9 pkt 6;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla budynków wolnostojących 1000 m² na jeden budynek,
 - b) dla budynków w zabudowie bliźniaczej 600 m² na jeden budynek;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- a) ustala się obsługę komunikacyjną:
 - terenu 1MN/U od placu 1KD-PM i dróg 5KD-L (ul. Zbiorowa) i 1KD-D,
 - terenu 4MN/U od dróg 5KD-L (ul. Zbiorowa), 1KD-D i 5KD-D,
 - terenu 6MN/U od dróg 5KD-L (ul. Zbiorowa), 5KD-D i 9KD-D,
 - terenu 7MN/U od dróg 5KD-L (ul. Zbiorowa), 9KD-D i 10KD-D,
 - terenu 9MN/U od dróg 1KD-Z, 5KD-L (ul. Zbiorowa), 11KD-D i 13KD-D,
 - terenu 10MN/U od dróg 5KD-L (ul. Zbiorowa), 10KD-D i 12KD-D,
- b) ustala się ilość miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 11 ust.2;
- 7) w zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują przepisy Rozdziału 1 i 2.

§ 21. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonych symbolem **2MN/U**, **5MN/U** i **8MN/U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się realizację budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej, a budynków usługowych w formie zabudowy wolnostojącej,
 - b) ustala się realizację budynków garażowych, gospodarczych w zabudowie wolnostojącej, wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego lub usługowego,
 - c) wyznacza się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 12 m, przy czym:
 - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych - górna krawędź elewacji frontowej do 11 m, wysokość kalenicy do 12 m,
 - dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych: 5,0 m,
 - e) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 43%,
 - f) ustala się minimalną intensywność zabudowy: 0,1,
 - g) ustala się maksymalną intensywność zabudowy: 1,4, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0,
 - h) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 25%,
 - i) ustala się materiał i kolorystykę elewacji: zgodnie z § 14 pkt 1,
 - j) ustala się dachy o kącie nachylenia połaci do 42°, kalenica równolegle lub prostopadle do granicy działki,
 - k) ustala się materiał i kolorystykę dachów zgodnie z § 14 pkt 2;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku tereny MN/U zalicza się do „terenów mieszkaniowo-usługowych”, zgodnie z § 6 pkt 3;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) ustala się ograniczenia od Portu Lotniczego im. F. Chopina w Warszawie – zgodnie z § 9 pkt 2,
 - b) wskazuje się, że tereny znajdują się w obszarze ograniczonego użytkowania ustanowionego dla Portu Lotniczego im. F. Chopina w Warszawie – zgodnie z § 9 pkt 3;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla budynków wolnostojących 1000 m² na jeden budynek,
 - b) dla budynków w zabudowie bliźniaczej 600 m² na jeden budynek;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- a) ustala się obsługę komunikacyjną:
 - terenu 2MN/U od dróg 2KD-Z (ul. Na Skraju – zjazdy istniejące), 3KD-D (ul. Hipolitowo) i ul. Janka Muzykanta (poza obszarem planu),
 - terenu 5MN/U od dróg 2KD-Z (ul. Na Skraju – zjazdy istniejące) i 6KD-D (ul. Popas),
 - terenu 8MN/U od dróg 2KD-Z (ul. Na Skraju – zjazdy istniejące), 6KD-D (ul. Popas) i 7KD-D (ul. Wolborska),
- b) ustala się ilość miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 11 ust.2;
- 7) w zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują przepisy Rozdziału 1 i 2.

§ 22. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonych symbolem **3MN/U** i **11MN/U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się realizację budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej, a budynków usługowych w formie zabudowy wolnostojącej,
 - b) ustala się realizację budynków garażowych, gospodarczych w zabudowie wolnostojącej, wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego lub usługowego,
 - c) wyznacza się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 12 m, przy czym:
 - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych - górna krawędź elewacji frontowej do 11 m, wysokość kalenicy do 12 m,
 - dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych: 5,0 m,
 - e) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 41%,
 - f) ustala się minimalną intensywność zabudowy: 0,1,
 - g) ustala się maksymalną intensywność zabudowy: 1,4, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0,
 - h) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 25%,
 - i) ustala się kolorystykę elewacji: zgodnie z § 14 pkt 1,
 - j) ustala się dachy o kącie nachylenia połąci do 42°, kalenica równoległe lub prostopadłe do granicy działki,
 - k) ustala się materiał i kolorystykę dachów zgodnie z § 14 pkt 2;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku tereny MN/U zalicza się do „terenów mieszkaniowo-usługowych”, zgodnie z § 6 pkt 3;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) ustala się ograniczenia od Portu Lotniczego im. F. Chopina w Warszawie – zgodnie z § 9 pkt 2,
 - b) wskazuje się, że tereny znajdują się w obszarze ograniczonego użytkowania ustanowionego dla Portu Lotniczego im. F. Chopina w Warszawie – zgodnie z § 9 pkt 3;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla budynków wolnostojących 1000 m² na jeden budynek,
 - b) dla budynków w zabudowie bliźniaczej 600 m² na jeden budynek;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną:

- terenu 3MN/U od dróg 2KD-Z (ul. Na Skraju – zjazdy istniejące), 3KD-D (ul. Hipolitowo) i 4KD-D (ul. Odblask),

- terenu 11MN/U od dróg 5KD-L (ul. Zbiorowa) i 11KD-D,

b) ustala się ilość miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 11 ust.2;

7) w zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują przepisy Rozdziału 1 i 2.

§ 23. Dla terenów usług, oznaczonych symbolem **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U i 9U**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: usługi;

2) zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się realizację budynków usługowych w formie zabudowy wolnostojącej,

b) ustala się realizację budynków garażowych, gospodarczych w zabudowie wolnostojącej, wbudowanych lub dobudowanych do budynku usługowego,

c) wyznacza się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12 m,

e) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%,

f) ustala się minimalną intensywność zabudowy: 0,1,

g) ustala się maksymalną intensywność zabudowy: 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,5,

h) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 25%,

i) ustala się materiał i kolorystykę elewacji: zgodnie z § 14 pkt 1,

j) ustala się dachy płaskie;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: terenów U nie zalicza się do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

a) ustala się ograniczenia od Portu Lotniczego im. F. Chopina w Warszawie – zgodnie z § 9 pkt 2,

b) wskazuje się, że tereny znajdują się w obszarze ograniczonego użytkowania ustanowionego dla Portu Lotniczego im. F. Chopina w Warszawie – zgodnie z § 9 pkt 3,

c) dla terenów 2U i 4U wskazuje się rejon występowania gruntów słabonośnych – zgodnie z § 9 pkt 6;

5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 2 000 m² na jeden budynek;

6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

a) ustala się obsługę komunikacyjną:

- terenu 1U od dróg 2KD-L (ul. Janka Muzykanta), 3KD-L, 1KD-D i 2aKD-D,

- terenu 2U od dróg 2KD-L (ul. Janka Muzykanta), 1KD-D i 2aKD-D,

- terenu 3U od dróg 3KD-L, 1KD-D, 2bKD-D i 5KD-D,

- terenu 4U od dróg 1KD-D, 2bKD-D i 5KD-D,

- terenu 5U od dróg 4KD-L, 5KD-D i 9KD-D,

- terenu 6U od dróg 4KD-L, 9KD-D i 10KD-D,

- terenu 7U od dróg 4KD-L, 10KD-D i 12KD-D,

- terenu 8U od dróg 4KD-L, 5KD-L (ul. Zbiorowa) i 12KD-D,

- terenu 9U od dróg 1KD-Z, 4KD-L,

b) ustala się ilość miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 11 ust.2;

7) w zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują przepisy Rozdziału 1 i 2.

§ 24. Dla terenu usług sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem **1US**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: usługi sportu i rekreacji, w tym w szczególności obiekty takie jak: sale sportowe, boiska, korty tenisowe, place zabaw dla dzieci, kąpieliska, baseny,
 - b) dopuszczalne: usługi z zakresu gastronomii, rozrywki, kluby, usługi kultury i wystawiennictwa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się realizację budynków usługowych w formie zabudowy wolnostojącej,
 - b) ustala się realizację budynków garażowych, gospodarczych w zabudowie wolnostojącej, wbudowanych lub dobudowanych do budynku usługowego,
 - c) dopuszcza się realizację tymczasowych: powłok pneumatycznych, pawilonów sprzedaży i wystawowych, przekryć namiotowych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z realizacją imprez,
 - d) wyznacza się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12 m,
 - f) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%,
 - g) ustala się minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
 - h) ustala się maksymalną intensywność zabudowy: 0,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6,
 - i) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,
 - j) ustala się materiał i kolorystykę elewacji: zgodnie z § 14 pkt 1,
 - k) ustala się dachy płaskie;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: terenu 1US nie zalicza się do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu
 - a) ustala się ograniczenia od Portu Lotniczego im. F. Chopina w Warszawie – zgodnie z § 9 pkt 2,
 - b) wskazuje się, że część terenu, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania ustanowionego dla Portu Lotniczego im. F. Chopina w Warszawie – zgodnie z § 9 pkt 3;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 2 000 m²;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną: od dróg 1KD-Z, 2KD-Z (Na Skraju) i 13KD-D,
 - b) ustala się ilość miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 11 ust.2;
- 7) w zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują przepisy Rozdziału 1 i 2.

§ 25. Dla terenu infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji, oznaczonego symbolem **1IT-K**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna z zakresu kanalizacji;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się realizację budynków w formie zabudowy wolnostojącej,
 - b) ustala się realizację budynków garażowych, gospodarczych w zabudowie wolnostojącej, wbudowanych lub dobudowanych do budynku infrastruktury,
 - c) wyznacza się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 5 m,

- e) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
 - f) ustala się minimalną intensywność zabudowy: 0,1,
 - g) ustala się maksymalną intensywność zabudowy: 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnej 0,3,
 - h) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%,
 - i) ustala się materiał i kolorystykę elewacji: zgodnie z § 14 pkt 1,
 - j) ustala się dachy płaskie;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: terenu IT-K nie zalicza się do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
- a) ustala się ograniczenia od Portu Lotniczego im. F. Chopina w Warszawie – zgodnie z § 9 pkt 2,
 - b) wskazuje się, że teren znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania ustanowionego dla Portu Lotniczego im. F. Chopina w Warszawie – zgodnie z § 9 pkt 3;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 400 m²;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną: od drogi 8KD-D,
 - b) ustala się ilość miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 11 ust.2;
- 7) w zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują przepisy Rozdziału 1 i 2.

§ 26. Dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego symbolem **1KDW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 6 m do 14 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0%,
 - c) dopuszcza się zagospodarowanie drogi jako jednoprzestrzennej;
- 3) w zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują przepisy Rozdziału 1 i 2.

§ 27. Dla terenu placu miejskiego, oznaczonego symbolem **1KD-PM**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: plac miejski;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się zagospodarowanie dostosowane do pozostałej części placu, usytuowanej poza granicami planu,
 - c) dopuszcza się komunikację kołową,
 - d) ustala się rejon lokalizacji rzędu drzew zgodnie z rysunkiem planu i § 6 pkt 2,
 - e) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania samochodów i rowerów,
 - f) zakazuje się lokalizowania zabudowy kubaturowej,
 - g) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 3) ustala się obsługę komunikacyjną: od dróg 2KD-L (ul. Janka Muzykanta) i 5KD-L (ul. Zbiorowa);
- 4) w zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują przepisy Rozdziału 1 i 2.

§ 28. Ustalenia dla terenów dróg publicznych:

1. Dla terenu 1KD-S (al. Legionów Piłsudskiego) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy ekspresowej;
- 2) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu: zmienna od 84 m do 148 m;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się urządzenia służące obsłudze technicznej trasy, m. in. zbiorniki retencyjne, rowy, wiadukty, dojazdy i dojścia piesze,
 - b) ustala się realizację przejazdu drogi 1KD-Z przez teren 1KD-S jako bezkolizyjnego, dwupoziomowego, bez powiązań,
 - c) w przypadku przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na sąsiadujących terenach chronionych akustycznie ustala się lokalizację ekranów akustycznych,
 - d) ustala się rejon lokalizacji rzędu drzew zgodnie z rysunkiem planu i § 6 pkt 2,
 - e) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1%;
- 4) w zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują przepisy Rozdziału 1 i 2.

2. Dla terenu 1KD-Z (ul. Projektowana) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu: w części północnej 30 m, w części południowej 15 m w granicach planu;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) ustala się zagospodarowanie dostosowane do pozostałej części drogi, usytuowanej poza granicami planu,
 - b) ustala się realizację bezkolizyjnego połączenia pomiędzy terenami rozdzielonymi drogą 1KD-S al. Legionów Piłsudskiego – ciągu drogi: 1KD-Z Projektowana,
 - c) ustala się rejon lokalizacji rzędu drzew zgodnie z rysunkiem planu i § 6 pkt 2,
 - d) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 4) w zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują przepisy Rozdziału 1 i 2.

3. Dla terenu 2KD-Z (ul. Na Skraju) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu: zmienna od 15 m do 51 m;
- 3) zasady zagospodarowania: ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1%;
- 4) w zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują przepisy Rozdziału 1 i 2.

4. Dla terenu 1KD-L (ul. Projektowana) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu: zmienna od 15 m do 15,2 m;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) ustala się rejon lokalizacji rzędu drzew zgodnie z rysunkiem planu i § 6 pkt 2,
 - b) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%;

- 4) w zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują przepisy Rozdziału 1 i 2.
- 5. Dla terenu 2KD-L (ul. Janka Muzykanta) ustala się:**
- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy lokalnej;
 - 2) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu: zmienna od 6 m do 8 m w granicach planu;
 - 3) zasady zagospodarowania:
 - a) ustala się zagospodarowanie dostosowane do pozostałej części drogi, usytuowanej poza granicami planu,
 - b) ustala się rejon lokalizacji rzędu drzew zgodnie z rysunkiem planu i § 6 pkt 2,
 - c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%;
 - 4) w zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują przepisy Rozdziału 1 i 2.
- 6. Dla terenu 3KD-L (ul. Projektowana) ustala się:**
- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy lokalnej;
 - 2) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu: zmienna od 10 m do 22 m;
 - 3) zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się zagospodarowanie drogi jako jednoprzestrzennej,
 - b) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1%;
 - 4) w zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują przepisy Rozdziału 1 i 2.
- 7. Dla terenu 4KD-L (ul. Projektowana) ustala się:**
- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy lokalnej;
 - 2) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu: zmienna od 12 m do 37 m;
 - 3) zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się zagospodarowanie drogi jako jednoprzestrzennej,
 - b) ustala się rejon lokalizacji rzędu drzew zgodnie z rysunkiem planu i § 6 pkt 2,
 - c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 5%;
 - 4) w zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują przepisy Rozdziału 1 i 2.
- 8. Dla terenu 5KD-L (ul. Zbiorowa) ustala się:**
- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy lokalnej;
 - 2) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu: 16 m;
 - 3) zasady zagospodarowania:
 - a) ustala się rejon lokalizacji rzędu drzew zgodnie z rysunkiem planu i § 6 pkt 2,
 - b) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%;
 - 4) w zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują przepisy Rozdziału 1 i 2.
- 9. Dla terenu 1KD-D (ul. Projektowana) ustala się:**
- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej;
 - 2) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu: 10 m;
 - 3) zasady zagospodarowania:

- a) dopuszcza się zagospodarowanie drogi jako jednoprzestrzennej,
 - b) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1%;
 - 4) w zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują przepisy Rozdziału 1 i 2.
- 10.** Dla terenu **2aKD-D** (ul. Projektowana) ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej;
 - 2) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu: 10 m;
 - 3) zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się zagospodarowanie drogi jako jednoprzestrzennej,
 - b) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1%;
 - 4) w zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują przepisy Rozdziału 1 i 2.
- 11.** Dla terenu **2bKD-D** (ul. Projektowana) ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej;
 - 2) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu: 10 m;
 - 3) zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się zagospodarowanie drogi jako jednoprzestrzennej,
 - b) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1%;
 - 4) w zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują przepisy Rozdziału 1 i 2.
- 12.** Dla terenu **3KD-D** (ul. Hipolitowo) ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej;
 - 2) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu: 8 m;
 - 3) zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się zagospodarowanie drogi jako jednoprzestrzennej,
 - b) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1%;
 - 4) w zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują przepisy Rozdziału 1 i 2.
- 13.** Dla terenu **4KD-D** (ul. Odblask) ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej;
 - 2) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu: 8 m;
 - 3) zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się zagospodarowanie drogi jako jednoprzestrzennej,
 - b) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1%;
 - 4) w zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują przepisy Rozdziału 1 i 2.
- 14.** Dla terenu **5KD-D** (ul. Projektowana) ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej;
 - 2) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu: 10 m;
 - 3) zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się zagospodarowanie drogi jako jednoprzestrzennej,
 - b) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1%;
 - 4) w zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują przepisy Rozdziału 1 i 2.

15. Dla terenu **6KD-D** (ul. Popas) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu: 8 m;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się zagospodarowanie drogi jako jednoprzestrzennej,
 - b) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1%;
- 4) w zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują przepisy Rozdziału 1 i 2.

16. Dla terenu **7KD-D** (ul. Wolborska) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu: 8 m z rozszerzeniem na plac do zawracania;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się zagospodarowanie drogi jako jednoprzestrzennej,
 - b) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1%;
- 4) w zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują przepisy Rozdziału 1 i 2.

17. Dla terenu **8KD-D** (ul. Projektowana) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu: 10 m;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się zagospodarowanie drogi jako jednoprzestrzennej,
 - b) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1%;
- 3) w zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują przepisy Rozdziału 1 i 2.

18. Dla terenu **9KD-D** (ul. Projektowana) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu: 10 m;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się zagospodarowanie drogi jako jednoprzestrzennej,
 - b) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1%;
- 4) w zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują przepisy Rozdziału 1 i 2.

19. Dla terenu **10KD-D** (ul. Projektowana) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu: 10 m;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się zagospodarowanie drogi jako jednoprzestrzennej,
 - b) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1%;
- 3) w zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują przepisy Rozdziału 1 i 2.

20. Dla terenu **11KD-D** (ul. Projektowana) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu: 10 m;

- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się zagospodarowanie drogi jako jednoprzestrzennej,
 - b) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1%;
- 4) w zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują przepisy Rozdziału 1 i 2.

21. Dla teren **12KD-D** (ul. Projektowana) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu: 10 m;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się zagospodarowanie drogi jako jednoprzestrzennej,
 - b) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1%;
- 3) w zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują przepisy Rozdziału 1 i 2.

22. Dla terenu **13KD-D** (ul. Projektowana) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu: 10 m, z rozszerzeniem na plac do zawracania;
- 3) zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się zagospodarowanie drogi jako jednoprzestrzennej,
 - b) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1%;
- 4) w zakresie nieuregulowanym w niniejszym paragrafie obowiązują przepisy Rozdziału 1 i 2.

Rozdział 4

Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 29. Ustala 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 § 4 ust. 3 i 4, dla których nie ustala się tej stawki.

Rozdział 5

Ustalenia końcowe

§ 30. Wykonanie Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stołecznego Warszawy.

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

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

Przewodnicząca
Rady Miasta Stołecznego Warszawy