

(wersja 30),

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY
z dnia r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru Wiktoryn – część B**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, poz. 2232; z 2018r. poz. 130) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 Nr 80, poz. 717 z późn. zm.¹) w związku z Uchwałą Nr LI/1540/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 19 marca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Wiktoryn oraz Uchwałą Nr LXXXIV/2141/2014 Rady m.st. Warszawy z dnia 26 czerwca 2014 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Wiktoryn, stwierdzając że niniejszy plan jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy, które zostało przyjęte uchwałą Nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 10 października 2006 r. (z późn. zm.²), uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1
Ustalenia ogólne**

- § 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Wiktoryn – część B, zwany dalej planem, obejmujący obszar, którego granice wyznaczają:
- 1) od północy: północne granice działek ew. nr: 104, 115/2, 116 z obrębu 2-08-26;
 - 2) od wschodu: wschodnie granice działek ew. nr: 116, 115/2, 113/5, 60/3, 113/5 z obrębu 2-08-26;
 - 3) od południa: południowe granice działek ew. nr: 113/5, 114/2 z obrębu 2-08-26;
 - 4) od zachodu: zachodnie granice działek ew. nr: 114/2, 104 z obrębu 2-08-26.”
2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1 pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały będący jej integralną częścią.
3. Załącznikami do uchwały, oprócz załącznika nr 1, o którym mowa w ust. 2, są:
- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;

¹ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 92 poz. 880, Nr 141 poz. 1492; z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087; z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635; z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413; z 2010 r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 130 poz. 871, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043; z 2011 r. Nr 32 poz. 159, Nr 153 poz. 901; z 2012 r. poz. 951 i poz. 1445; z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238 i poz. 1446; z 2014 r. poz. 379, poz. 768 i poz. 1133; z 2015 r. poz. 22, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830 i poz. 1890; z 2016 r. poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579; z 2017r. poz. 730, poz. 1566.

² Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy zostało zmienione Uchwałą Nr L/1521/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 26 lutego 2009 roku, Uchwałą Nr LIV/1631/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 28 kwietnia 2009 roku, Uchwałą Nr XCII/2689/2010 Rady m.st. Warszawy z dnia 7 października 2010 roku, 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. oraz uchwałą Nr LXII/1667/2018 Rady m.st. Warszawy z dnia 1 marca 2018r.

- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

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

- 1) **dominancie przestrzennej** – należy przez to rozumieć charakterystyczny element budynku lub cały budynek wyróżniający się w stosunku do pozostałej zabudowy lub pozostałego zagospodarowania terenu;
- 2) wskaźniku **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych, wszystkich budynków zlokalizowanych na danym terenie, do powierzchni tego terenu;
- 3) Miejskim Systemie Informacji, dalej zwanym „MSI” – należy przez to rozumieć kompleksowy system informacji kierunkowej, oznakowania budynków i dróg, przyjęty dla m.st. Warszawy na podstawie prawa geodezyjnego i kartograficznego oraz uchwał Rady Miasta.;
- 4) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie wyznaczające obszar, na którym dopuszcza się lokalizowanie budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 1,5m takich części budynków jak balkony, schody zewnętrzne, pochylnie i zadaszenia wejść w przypadku gdy nie przekraczają one linii rozgraniczającej terenu oraz dopuszcza się poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy realizację podziemnych części budynku nieprzekraczających linii rozgraniczającej terenu;
- 5) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienione w podstawie prawnej uchwały wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie inne niż przeznaczenie podstawowe, dopuszczone na działce budowlanej albo na terenie bez prawa zabudowy, przy czym powierzchnia użytkowa budynków o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być większa niż 40% powierzchni ogólnej terenu;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej albo na terenie bez prawa zabudowy, przy czym powierzchnia użytkowa budynków o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 60% powierzchni ogólnej terenu;
- 8) **systemie NCS** – należy przez to rozumieć system opisu barwy polegający na nadaniu jej notacji określającej procentową zawartość podstawowych kolorów: żółci, czerwieni, błękitu i zieleni oraz stopnia szernienia i chromatyczności; dwie pierwsze cyfry z numerycznego zapisu 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, czerni – R, błękitu – B i zieleni – G lub N w przypadku kolorów achromatycznych;
- 9) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;

- 10) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, realizowaną na terenie w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych w inne budynki;
- 11) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, których działalność nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem inwestycji w zakresie: hałasu, zanieczyszczeń powietrza, zanieczyszczenia gleby i ziemi oraz emisji pól elektromagnetycznych;

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) oznaczenia dla terenów, zawierające: numer terenu, symbol literowy przeznaczenia terenu, maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy i minimalną wysokość zabudowy;
 - 4) oznaczenia dla terenów komunikacji, zawierające: numer terenu komunikacji, symbol literowy przeznaczenia terenu;
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 6) wymiarowanie odległości określonych w planie.
 - 7) dominanta przestrzenna wraz ze strefą jej lokalizacji;
 - 8) obszary zieleni towarzyszącej zabudowie;
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.
3. Wszelkie użyte w tekście nazwy ulic i inne nazwy własne oraz numery adresowe nie są ustaleniami planu i mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, ponumerowanymi oraz oznaczonych symbolami literowymi:

- 1) U – tereny zabudowy usługowej;
 - 2) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 3) KD-W - tereny dróg wewnętrznych.
2. Dopuszcza się na całym obszarze objętym planem lokalizację inwestycji celu publicznego zgodnie z przepisami niniejszego planu

§ 5. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nowe budynki oraz budynki rozbudowywane i nadbudowywane należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, a także zgodnie z pozostałymi zasadami kształtowania zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w ustaleniach szczegółowych;
- 2) ustala się lokalizację dominanty przestrzennej wraz ze strefą jej lokalizacji wyznaczoną na rysunku planu i jej maksymalną wysokość określoną w ustaleniach szczegółowych terenu; dominanta przestrzenna może być zlokalizowana na całej powierzchni strefy jej lokalizacji;
- 3) ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- a) zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych, z wyjątkiem stosowania prefabrykatów betonowych do wykonywania fundamentów i cokołów ogrodzeń,
 - b) ogrodzenia muszą być ażurowe co najmniej w 50% powierzchni każdego metra bieżącego swojej długości,
 - c) wysokość ogrodzeń nie może przekraczać 160 cm, z wyjątkiem ogrodzeń obiektów sportowych,
 - d) wysokość cokołu pełnego nie może przekraczać 40 cm,
 - e) zakazuje się realizacji ogrodzeń na terenach oznaczonych symbolami 1KD-W i 2KD-W;
- 4) ustala się następujące zasady rozmieszczania tablic i urządzeń reklamowych:
- a) w odniesieniu do tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni przekraczającej 0,2 m² w formie wolnostojącej lub umieszczanych na budynkach:
 - najwyżej położone elementy tablic i urządzeń reklamowych lokalizowanych na terenie 5.1MW nie mogą znajdować się wyżej niż maksymalna wysokość zabudowy; powierzchnia tablic reklamowych lub maksymalna powierzchnia dowolnego przekroju urządzeń reklamowych nie może być większa niż 3 m²,
 - najwyżej położone elementy tablic i urządzeń reklamowych lokalizowanych na terenach 5.2U i 5.3U nie mogą znajdować się wyżej niż maksymalna wysokość zabudowy,
 - zakaz lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych na terenach 1KD-W i 2KD-W,
 - maksymalną wysokość szyldów – 0,6m,
 - powierzchni tablic reklamowych dwustronnych oraz tablic reklamowych zmiennych nie sumuje się, traktując je jako tablice jednostronne,
 - b) zakazuje się lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 0,1 m² wyłącznie na obiektach małej architektury,
 - c) ustalenia lit. a i b, nie dotyczą Miejskiego Systemu Informacji;
- 5) dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylenia głównych połaci dachowych zabudowy w przypadku rozbudowy budynków istniejących;
- 6) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki;
- 7) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m² na całym obszarze objętym planem;
- 8) ustala się stosowanie, na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego, kolorów wg systemu NCS o odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni (pierwsze dwie cyfry z zapisu numerycznego barwy w przedziale 0-20); dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych przedziałów lub w oparciu o system inny niż NCS:
- a) na fragmentach budynku nie przekraczających 15% powierzchni danej elewacji,
 - b) dla materiałów elewacyjnych w kolorach naturalnych materiałów takich jak: metale, szkło, drewno, ceramika, kamień,
 - c) dla obiektów rozbudowywanych lub nadbudowywanych, jeśli zastosowane kolory są dostosowane do istniejącej kolorystyki obiektu;
- 9) ustala się na terenie 5.1MW w ustaleniach szczegółowych planu kolorystykę połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 12 stopni.

§ 6. 1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) na obszarach zieleni towarzyszącej zabudowie wyznaczonych na rysunku planu:
- a) zakazuje się realizacji zabudowy,
 - b) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych,
 - c) zakazuje się wprowadzania powierzchni nieprzepuszczalnych dla wody;

- 2) ustala się kwalifikację terenów w zakresie ochrony przed hałasem zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.
 - 3) ustala się dla wszystkich terenów minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
 - 4) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących powodować ponadnormatywne wprowadzanie szkodliwych emisji do gleby i powietrza;
 - 5) zakazuje się lokalizacji usług innych niż nieuciążliwe;
 - 6) w zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód:
 - a) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, do wód powierzchniowych i podziemnych,
 - b) nakazuje się stosowania rozwiązań technicznych ograniczających obniżanie poziomu wód gruntowych dla przedsięwzięć realizowanych poniżej poziomu wód gruntowych,
 - c) nakazuje się utrzymania ciągłości i przepustowości systemu odwadniającego w trakcie prowadzenia inwestycji,
 - d) zakazuje się realizacji przedsięwzięć powodujących ponadnormatywne zanieczyszczenie środowiska naturalnego oraz urządzeń do poboru wód, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszać równowagę lokalnych zasobów wodnych,
2. Na całym obszarze planu, objętym obszarem ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie, obowiązują przepisy odrębne dotyczące tego obszaru.

§ 7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 8. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się w ustaleniach szczegółowych: minimalne powierzchnie działek, minimalne szerokości frontów działek i wielkość kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.

2. Parametry o których mowa w ust. 1 nie dotyczą działek wydzielanych wyłącznie pod infrastrukturę techniczną.

§ 9. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) wyznacza się na rysunku planu tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami przeznaczenia KD-W zapewniające obsługę terenów w obszarze planu oraz połączenia z następującymi drogami publicznymi znajdującymi się poza obszarem planu: Aleje Jerozolimskie i ulica Kleszczowa;
- 2) dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KD-W lokalizację urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego i ruchu pieszych, obiektów małej architektury, zieleni i infrastruktury technicznej oraz latarni,
- 3) zakazuje się na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KD-W lokalizowania budynków oraz kiosków
- 4) ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:
 - a) realizowanie potrzeb parkingowych wyłącznie w granicach działki budowlanej, na której jest prowadzona inwestycja,
 - b) dla nowoprojektowanych funkcji usługowych nakazuje się zapewnienie następującej minimalnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych:
 - dla biur i urzędów - 1 na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej,
 - dla handlu - 3 na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży,

- dla lokalnych punktów usług bytowych, takich jak usługi rzemieślnicze i drobne naprawy - 1 na 1 obiekt,
 - dla gastronomi - 1 na każde 5 miejsc konsumpcyjnych,
 - dla kin, multipleksów, teatrów i sal widowiskowych - 20 na każde 100 miejsc siedzących,
 - dla usług motoryzacyjnych – 4 na każde stanowisko obsługi,
 - dla banków, usług finansowych i pocztowych, pośrednictwa ubezpieczeniowego, biur podróży i agencji nieruchomości – 1 na każde 40 m² powierzchni użytkowej,
 - dla szkół pomaturalnych i wyższych – 15 na każde 100 miejsc dydaktycznych,
 - dla szkół podstawowych, szkół średnich, przedszkoli i żłobków – 3 na każde 100 miejsc dydaktycznych,
 - dla przychodni zdrowia – 1 na każdy gabinet,
 - dla pozostałych usług nie wymienionych powyżej – 1 na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej,
- c) dla nowoprojektowanych funkcji usługowych nakazuje się zapewnienie następującej minimalnej ilości miejsc parkingowych dla rowerów:
- dla biur i urzędów - 2 na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - dla handlu - 2 na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni sprzedaży,
 - dla lokalnych punktów usług bytowych, takich jak usługi rzemieślnicze i drobne naprawy - 1 na 1 obiekt,
 - dla gastronomi - 5 na każde 50 miejsc konsumpcyjnych,
 - dla kin, multipleksów, teatrów i sal widowiskowych - 10 na każde 100 miejsc siedzących,
 - dla banków, usług finansowych i pocztowych, pośrednictwa ubezpieczeniowego, biur podróży i agencji nieruchomości – 2 na każde rozpoczęte 400 m² powierzchni użytkowej,
 - dla szkół wyższych, pomaturalnych i średnich– 6 na każde 10 miejsc dydaktycznych,
 - dla szkół podstawowych – 1 na każde 2 miejsca dydaktyczne ,
 - dla przedszkoli – 1 na każde 20 miejsc dla dzieci,
 - dla przychodni zdrowia – 3 na każdych 10 gabinetów, nie mniej jednak niż 6,
 - dla pozostałych usług nie wymienionych powyżej – 2 na każde rozpoczęte 300 m² powierzchni użytkowej,
- d) dla nowoprojektowanych hoteli nakazuje się zapewnienie minimalnie 1 miejsca parkingowego dla samochodów osobowych na każde 5 miejsc noclegowych, a także minimum 3 miejsc parkingowych dla rowerów na każde 10 miejsc noclegowych, nie mniej jednak niż 5,
- e) dla nowoprojektowanej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej nakazuje się zapewnienie minimalnie 1 miejsca parkingowego dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny, nie mniej jednak niż 1 miejsca na każde rozpoczęte 60m² powierzchni użytkowej mieszkania, a także minimum 1 miejsca parkingowe dla rowerów na 1 lokal mieszkalny;
- 5) ustala się wprowadzenie, w przypadku realizacji parkingów terenowych, zieleni wysokiej w proporcji co najmniej jedno drzewo na każde 8 nowych miejsc postojowych;
- 6) dopuszcza się realizację parkingów urządzonych w poziomie terenu na wszystkich terenach w obszarze planu w przypadku spełnienia innych wymogów planu i przepisów odrębnych;

- 7) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych i ciągów pieszych lub rowerowych na całym obszarze planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów, realizacja nowych jest dopuszczona w oparciu o przepisy odrębne.

§ 10. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się zaopatrzenie istniejącej oraz projektowanej zabudowy z istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się możliwość zachowania, przebudowy, rozbudowy i budowy nowych urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się minimalne parametry dla sieci:
 - a. wodociągowej – średnica 80 mm,
 - b. kanalizacyjnej sanitarnej - średnica 200 mm,
 - c. kanalizacyjnej ogólnospławnej - średnica 300 mm,
 - d. kanalizacyjnej deszczowej - średnica 300 mm,
 - e. kanalizacyjnej tłocznej - średnica 50 mm,
 - f. gazowej – średnica 32 mm,
 - g. cieplnej – 2 x średnica 20 mm,
 - h. elektroenergetycznej – 4 x przekrój 16 mm²;
- 4) w odniesieniu do zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie obiektów budowlanych, w tym dla celów ochrony przeciwpożarowej, na terenie objętym planem z sieci wodociągowej, na warunkach technicznych w oparciu o przepisy odrębne,
 - b) zakazuje się realizacji nowych indywidualnych lub lokalnych podziemnych ujęć wody o przeznaczeniu innym niż potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych, obiektów związanych ze służbą zdrowia i bezpieczeństwem państwa oraz realizacji pomp cieplnych;
- 5) w odniesieniu do odprowadzania ścieków i wód opadowych lub roztopowych:
 - a) ustala się rozdzielczy system kanalizacji z odprowadzeniem ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej, na warunkach technicznych w oparciu o przepisy odrębne,
 - b) ustala się budowę kanalizacji maksymalnie wypłyconej dla ochrony istniejących stosunków gruntowo-wodnych,
 - c) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych z nawierzchni utwardzonych bezpośrednio do sieci kanalizacji deszczowej na warunkach technicznych w oparciu o przepisy odrębne, przy czym dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się wykorzystanie, gromadzonych w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,
 - e) na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację pompowni ścieków sanitarnych,
 - f) ustala się kształtowanie powierzchni działek budowlanych w sposób zabezpieczający przed spływem z nich wód opadowych lub roztopowych na tereny sąsiednich działek budowlanych,
 - g) zakazuje się realizacji nowych indywidualnych kanalizacji sanitarnych oraz zbiorników bezodpływowych;
- 6) w odniesieniu do zaopatrzenia w ciepło i systemu ciepłowniczego:

- a) ustala się zaopatrzenie w ciepło zabudowy w oparciu o źródła lokalne, głównie w oparciu o gaz ziemny,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło istniejących i nowych obiektów na terenie planu z sieci ciepłowniczej,
 - c) dopuszcza się stosowanie do ogrzewania alternatywnych nośników energetycznych, takich jak olej lekki, gaz płynny, energia elektryczna, pompy ciepła,
 - d) dopuszcza się wytwarzanie ciepła w urządzeniach kogeneracyjnych, z wykorzystaniem gazu i nisko siarkowych paliw ropopochodnych oraz w kolektorach słonecznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - e) zakazuje się zaopatrzenia w ciepło nowych budynków i obiektów ze źródeł własnych zasilanych paliwem stałym.
- 7) w odniesieniu do zaopatrzenia w gaz i systemu gazowniczego:
- a) ustala się gazyfikację zabudowy gazem poprzez sieć gazociągów, na warunkach technicznych w oparciu o przepisy odrębne,
 - b) ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz dla wszystkich odbiorców zarówno na cele bytowo-gospodarcze jak i cele grzewcze oraz do zasilania urządzeń kogeneracyjnych użytkowanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) w odniesieniu do zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego:
- a) ustala się zasilanie w energię elektryczną obiektów budowlanych z sieci elektroenergetycznej, na warunkach technicznych w oparciu o przepisy odrębne,
 - b) dopuszcza się na całym obszarze planu lokalizowanie wewnętrznych stacji transformatorowych, jako obiekty wolnostojące, podziemne lub wbudowane w budynki usługowe,
 - c) ustala się skablowanie linii wszystkich napięć na terenie objętym planem do 2070 roku, dopuszcza się do czasu skablowania linii realizację napowietrznych przyłączy wykonywanych jako izolowane od sieci napowietrznych, ,
 - d) zakazuje się wytwarzania energii elektrycznej w urządzeniach wykorzystujących odnawialne źródła energii, posiadających widoczne z poziomu ziemi elementy ruchome;
- 9) w odniesieniu do telekomunikacji:
- a) ustala się obsługę telekomunikacyjną z sieci kablowej lub z sieci radiowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych zewnętrznych nadawczo-odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych telefonii komórkowej,
 - b) na terenach 5.2U i 5.3U dopuszcza się lokalizowanie stacji bazowych telefonii komórkowej wymagających samodzielnych masztów nieprzekraczających wysokości o których mowa w § 11 pkt. 1 lit.a),
 - c) dopuszcza się lokalizowanie, innych niż wymienione w lit. b), inwestycji z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem;
- 10) w odniesieniu do zasad magazynowania i zbiórki odpadów:
- a) ustala się wyposażenie działek budowlanych w odpowiednie urządzenia i miejsca służące do gromadzenia odpadów, w tym zbieranych selektywnie,
 - b) zakazuje się składowania odpadów,
 - c) zakazuje się magazynowania i dystrybucji odpadów niebezpiecznych.

§ 11. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu oraz sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) na całym obszarze planu, w związku z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych, związanych z ruchem lotniczym, ustala się ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych:
 - a) dla obiektów trudno-dostrzegalnych z powietrza, w tym napowietrznych linii, masztów, anten - do 140 m nad poziom morza,
 - b) dla obiektów innych niż wymienione w lit.a) - do 150 m nad poziom morza;
- 2) ograniczenia o których mowa w pkt 1 dotyczą obiektów budowlanych łącznie z urządzeniami lokalizowanymi na dachach budynków;
- 3) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych i tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem:
 - a) tymczasowego zagospodarowania terenów zielenią, która nie wymaga zainwestowania kubaturowego do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych związanych z realizacją inwestycji docelowych wyłącznie w czasie ważności ostatecznego pozwolenia na budowę,
 - c) sieci tymczasowych wykonywanych na wypadek awarii, remontów, wymiany, przebudowy stałych sieci;
- 4) tereny mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem

§ 12. Ustala się dla terenów objętych ustaleniami planu stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu w wysokości 30% - dla terenów objętych opracowaniem planu.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 13. Ustala się dla terenu oznaczonego na rysunku planu numerem 5.1 i symbolem przeznaczenia **MW**:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) dopuszczalne: usługi;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zgodnie z §5 pkt 3), pkt 4), pkt 5), pkt 6), pkt 7), pkt 8), pkt 9),
 - b) dopuszcza się lokalizowanie usług wyłącznie jako wbudowanych w budynki mieszkalne,
 - c) zakazuje się lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) zgodnie z §6 ust.1 pkt 1), pkt 4), pkt 5), pkt 6), ust.2,
 - b) w zakresie ochrony przed hałasem teren należy traktować jako „teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej” zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5;
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50% powierzchni terenu;
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35% powierzchni terenu;
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 20 m, z wyjątkiem obiektów małej architektury dla których ustala się maksymalną wysokość – 6m,
 - e) minimalna wysokość zabudowy – 12 m, z wyjątkiem obiektów małej architektury, dla których ustala się minimalną wysokość – 0,3m;
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 5, przy czym ostatnia kondygnacja musi być poddaszem użytkowym,

- g) kąt nachylenia głównych połaci dachowych – od 35 do 45 stopni,
 - h) główne połacie dachowe muszą mieć symetryczne nachylenie i pokrycie dachówką lub blachą dachówkową,
 - i) linie zabudowy – wg rysunku planu,
 - j) kolorystyka połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 12 stopni w systemie NCS: barwy achromatyczne (N) lub naturalny kolor dachówki, w zakresie Y40R-Y80R, przy stopniu szernienia nie większym niż 30%.
 - k) dopuszcza się realizowanie zieleni oraz obiektów małej architektury;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości :
- a) minimalna powierzchnia działki – 5000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 10 m,
 - c) wielkość kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 60 do 180 stopni;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, w tym minimalna liczba miejsc parkingowych i sposób ich realizacji, zgodnie z §9;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zgodnie z §10;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu oraz sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zgodnie z §11;
- 9) stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu, zgodnie z §12.

§ 15. Ustala się dla terenu oznaczonego na rysunku planu numerem **5.2** i symbolem przeznaczenia **U**:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zgodnie z §5 pkt 2), pkt 3), pkt 4), pkt 5), pkt 6), pkt 7), pkt 8),
 - b) zakazuje się lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z §6 ust.1 pkt 4), pkt 5), pkt 6), ust.2;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,5,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 75% powierzchni terenu,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni terenu,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy– 20 m a w strefie lokalizacji dominanty przestrzennej - 25 m, z wyjątkiem obiektów małej architektury dla których ustala się maksymalną wysokość – 6m
 - e) minimalna wysokość zabudowy – 12 m, z wyjątkiem obiektów małej architektury, dla których ustala się minimalną wysokość – 0,3m;
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 5 a w strefie lokalizacji dominanty przestrzennej – 6,
 - g) kąt nachylenia głównych połaci dachowych – od 0 do 10 stopni,
 - h) linie zabudowy – wg rysunku planu,
 - i) dopuszcza się realizowanie zieleni oraz obiektów małej architektury;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości :
 - a) minimalna powierzchnia działki – 3000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 50 m,
 - c) wielkość kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 60 do 180 stopni;

- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, w tym minimalna liczba miejsc parkingowych i sposób ich realizacji, zgodnie z §9;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zgodnie z §10;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu oraz sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zgodnie z §11;
- 9) stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu, zgodnie z §12.

§ 16. Ustala się dla terenu oznaczonego na rysunku planu numerem **5.3** i symbolem przeznaczenia **U**:

- 1) przeznaczenie terenu:
usługi,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zgodnie z §5 pkt 3), pkt 4), pkt 5), pkt 6), pkt 7), pkt 8),
 - b) zakazuje się lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z §6 ust.1 pkt 4), pkt 5), pkt 6), ust.2;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,5,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60% powierzchni terenu,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni terenu,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 18 m z wyjątkiem obiektów małej architektury, dla których ustala się maksymalną wysokość – 6m,
 - e) minimalna wysokość zabudowy – 12 m z wyjątkiem obiektów małej architektury, dla których ustala się minimalną wysokość – 0,3m,
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 5,
 - g) kąt nachylenia głównych połaci dachowych – od 0 do 10 stopni,
 - h) linie zabudowy – wg rysunku planu,
 - i) dopuszcza się realizowanie zieleni oraz obiektów małej architektury;
- 5) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości :
 - a) minimalna powierzchnia działki – 3000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 50 m,
 - c) wielkość kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 60 do 180 stopni;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - a) nakazuje się wprowadzenie co najmniej dwóch przejść pieszych łączących teren 5.1MW z terenem Alei Jerozolimskich znajdujących się poza obszarem planu,
 - b) zgodnie z §9, w tym minimalna liczba miejsc parkingowych i sposób ich realizacji;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zgodnie z §10;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu oraz sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zgodnie z §11;
- 9) stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu, zgodnie z §12.

§ 16. Ustala się dla terenu oznaczonego na rysunku planu numerem **1** i symbolem przeznaczenia **KD-W**:

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1% powierzchni terenu;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 20 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 5 m,
 - c) wielkość kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 0 do 90 stopni;
- 5) zasady określone w §5 pkt 4), pkt 3 lit. e), §6 ust.1 pkt 6), §9, §10, §11, §12.

§ 17. Ustala się dla terenu oznaczonego na rysunku planu numerem **2** i symbolem przeznaczenia **KD-W**:

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1% powierzchni terenu
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości :
 - a) minimalna powierzchnia działki – 20 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 5 m,
 - c) wielkość kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 0 do 90 stopni;
- 5) zasady określone w §5 pkt 4) pkt 3 lit. e), §6 ust.1 pkt 6), §9, §10, §11, §12.

Rozdział 3 **Przepisy końcowe**

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stołecznego Warszawy.

§ 19. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz wymaga publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Stołecznego Warszawy.

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

Przewodnicząca
Rady m. st. Warszawy
.....