

Druck Nr 690
26.02.2025

PROJEKT

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY**

Z r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Kępy Tarchomińskiej – część II**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.¹⁾), oraz art. 67 ust. 3 pkt 1, 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą nr LXXXVI/2540/2010 Rady m.st. Warszawy z dnia 15 lipca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kępy Tarchomińskiej zmienionej uchwałą nr XXXIX/1018/2017 Rady m.st. Warszawy z dnia 19 stycznia 2017 r., oraz stwierdzając że plan jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy uchwalonym uchwałą Nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 10 października 2006 roku (ze zm.²⁾), Rada m.st. Warszawy uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Ustalenia ogólne**

¹⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 92 poz. 880, Nr 141 poz. 1492; Dz. U. z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087; Dz. U. z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635;; Dz. U. z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413; Dz. U. z 2010 r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043, Nr 130 poz. 871; Dz. U. z 2011 r. Nr 32 poz. 159, Nr 153 poz. 901; Dz. U. z 2012 r. poz. 951, 1445; Dz. U. z 2013 r. poz. 21, 405, 1238, 1446; Dz. U. z 2014 r. poz. 379, 768, 1133; Dz. U. z 2015 r. poz. 22, 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830, 1890; Dz. U. z 2016 r. poz. 904, 961, 1250, 1579; Dz. U. z 2017 r. poz. 730, 1566; Dz. U. z 2018 r. poz. 1496, 1544; Dz. U. z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1716, 1696, 1716, 1815; Dz. U. z 2020 r. poz. 471, 782, 1086, 1378; Dz. U. z 2021 r. poz. 11, 741, 784, 922, 1873, 1986; Dz. U. z 2022 r. poz. 1846, 2185, 2747; Dz. U. z 2023 r. poz. 553, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739 oraz Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940.

²⁾ Zmiany studium zostały wprowadzone uchwałą nr L/1521/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 26 lutego 2009 r., uchwałą nr LIV/1631/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 28 kwietnia 2009 r., uchwałą nr XCII/2689/2010 Rady m.st. Warszawy z dnia 7 października 2010 r., uchwałą nr LXI/1669/2013 Rady m.st. Warszawy z dnia 11 lipca 2013 r., uchwałą nr XCII/2346/2014 Rady m.st. Warszawy z dnia 16 października 2014 r. uchwałą nr LXII/1667/2018 Rady m.st. Warszawy z dnia 1 marca 2018 r. oraz uchwałą nr LIII/1611/2021 z dnia 26 sierpnia 2021 r.

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kępy Tarchomińskiej – część II, zwany dalej planem, obejmujący obszar, którego granice wyznaczają:

- od północy: linia łącząca zachodnią granicę działki ew. nr 110 z obrębem 4-01-27 z północno-zachodnim wierzchołkiem działki ew. nr 3/2 z obrębem 4-01-27, północne granice działek ew. nr 3/2 i 3/4 z obrębem 4-01-27, linia łącząca północno-wschodni wierzchołek działki ew. nr 3/4 z obrębem 4-01-27 z północno-zachodnim wierzchołkiem działki ew. nr 10/9 z obrębem 4-01-27, północne granice działek ew. nr: 10/9, 29/3 i 29/8 z obrębem 4-01-27, przedłużenie północnej granicy działki ew. nr ew. nr 29/8 z obrębem 4-01-27 do wschodniej granicy działki ew. nr 112/4 z obrębem 4-01-27, wschodnia granica działki ew. nr 112/4 z obrębem 4-01-27, północne granice działek ew. nr: 52, 115/1 i 125 z obrębem 4-01-27;
- od wschodu: północno-wschodnia granica działki ew. nr 125 z obrębem 4-01-27, północno-wschodnia i południowo-wschodnia granica działki ew. nr 115/1 z obrębem 4-01-27 do wschodniej granicy działki ew. nr 126 z obrębem 4-01-27, wschodnie granice działek ew. nr: 126, 127, 128, 129 i 130 z obrębem 4-01-27;
- od południa: linia łącząca północną granicę działki ew. nr 1/38 z obrębem 4-01-03 z północno-zachodnią granicą działki ew. nr 131/2 z obrębem 4-01-27, północno-zachodnie granice działek ew. nr: 131/2, 59/2, 60/2, 61/2 i 62/7 z obrębem 4-01-27, przedłużenie północno-zachodniej granicy działki ew. nr 62/7 z obrębem 4-01-27 do północno-zachodniej granicy działki ew. nr 38/2 z obrębem 4-01-27, północno-zachodnie granice działek ew. nr 38/2, 18/2 i 19/2 z obrębem 4-01-27, północno-wschodnia granica działki ew. nr 19/2 z obrębem 4-01-27, przedłużenie północno-wschodniej granicy działki ew. nr 19/2 do zachodniej granicy działki ew. nr 110 z obrębem 4-01-27;
- od zachodu: zachodnia granica działki ewidencyjnej nr 110 z obrębem 4-01-27.

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1, przedstawiono na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały, oprócz rysunku planu, są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 3) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych zapisane w postaci elektronicznej, stanowiące załącznik nr 4.

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

- 1) korytarzu wymiany powietrza – należy przez to rozumieć obszar wyróżniony w ramach obszarów podstawowych i wspomagających Systemu Przyrodniczego Warszawy (SPW) – korytarz Wisły, wyznaczonego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy przyjętym Uchwałą Nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st.

Warszawy z dnia 10 października 2006 r. ze zm.;

- 2) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie, przed które nie mogą być wysunięte płaszczyzny zewnętrznych ścian budynków, przy czym dopuszczalne jest:
 - a) wysunięcie poza wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy, na odległość nie większą niż 100 cm, elementów takich jak okapy i gzymsy,
 - b) wysunięcie poza wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy, na odległość nie większą niż 150 cm, elementów takich jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy oraz podziemne części budynku nie wystające ponad poziom terenu:
o ile nie spowoduje to wykroczenia poza linie rozgraniczające danego terenu lub realizacji tych elementów budynków w strefie kontrolowanej wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 3) poziomie „0” Wisły – należy przez to rozumieć poziom względem, którego są mierzone rzędne terenowe podane na mapie sytuacyjno-wysokościowej, poziom „0” Wisły odpowiada 77,8746 m n.p.m. w układzie Kronsztad 86;
- 4) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje określone w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 60% ogólnej powierzchni działki budowlanej;
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie inne niż przeznaczenie podstawowe, dopuszczone na działce budowlanej, przy czym powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być większa niż 40% ogólnej powierzchni działki budowlanej;
- 7) słupie ogłoszeniowo-reklamowym – należy przez to rozumieć rodzaj urządzenia reklamowego w formie walca o maksymalnej średnicy 1,41 m, nie licząc podstawy i zwieńczenia słupa, oraz maksymalnej wysokości 4,82 m, nie licząc elementów fotowoltaicznych służących zasilaniu słupa, przewyższających jego zwieńczenie o maksymalnie 40 cm, służący do umieszczania ogłoszeń, informacji oraz reklam;
- 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, czerwieni – R, błękitu – B i zieleni – G lub N w przypadkach kolorów achromatycznych;
- 9) Systemie Przyrodniczym Warszawy w skrócie SPW – należy przez to rozumieć obszary o różnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych wskazane do zachowania i ochrony w planie, wyznaczone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy przyjętym Uchwałą Nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 10 października 2006 r. ze zm.;
- 10) tablicy reklamowej o ekspozycji elektronicznej – należy przez to rozumieć tablicę reklamową,

- której powierzchnię ekspozycyjną stanowi źródło światła o dowolnej barwie i stałej lub zmiennej światłości (natężeniu źródła światła) oraz zaprogramowanej cyfrowo treści;
- 11) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
 - 12) urządzeniu reklamowym ażurowym – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe nieposiadające cech siatki ani tkaniny oraz niebędące płaszczyzną perforowaną, składające się z pozbawionych tła elementów, takich jak napis, symbol lub kompozycja graficzna, przy czym powierzchnia tych elementów, mierzona w rzucie pionowym, nie powinna przekraczać 60% powierzchni prostokąta opisanego na najbardziej oddalonych punktach tych elementów;
 - 13) urządzeniu reklamowym o ekspozycji elektronicznej – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe, którego powierzchnię ekspozycyjną stanowi źródło światła o dowolnej barwie i stałej lub zmiennej światłości (natężeniu źródła światła) oraz zaprogramowanej cyfrowo treści;
 - 14) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w budynkach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych w inne budynki lub na terenie, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem działalności prowadzonej w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m², przy czym działalność ta nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym jest prowadzona, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku mieszkalnym – poza lokalem, w którym jest prowadzona;
 - 15) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni całkowitej zabudowy wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków istniejących i lokalizowanych na działce albo terenie do powierzchni tej działki lub terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) cyfrowo-literowe symbole terenów złożone z numeru terenu i literowego symbolu przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) przebieg Kanału Henrykowskiego do zachowania;
- 6) przebieg Rowu Winnickiego do zachowania;
- 7) drzewa szczególnie wartościowe do zachowania;
- 8) grupy drzew szczególnie wartościowych do zachowania;
- 9) rejon lokalizacji rzędu drzew;
- 10) grupy zieleni do zachowania i uzupełnienia;
- 11) rejon realizacji zbiornika wodnego;
- 12) obiekt objęty ochroną w planie ujęty w gminnej ewidencji zabytków;

13) granica strefy w odległości 50 metrów od wału przeciwpowodziowego;

14) wymiary w metrach.

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

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

- 1) UO – teren usług oświaty;
- 2) ZP(U) – teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług;
- 3) U/MN – tereny usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) ZL – teren lasu;
- 6) ZC – teren cmentarza zamkniętego;
- 7) W/ZP – teren wód powierzchniowych i zieleni urządzonej - park;
- 8) KD-L – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 9) KD-D – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 10) KR – tereny dróg rowerowych;
- 11) IE – teren urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej.

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

3. Ustala się:

- 1) teren oznaczony symbolem 11.W/ZP jako teren przeznaczony do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacji i utrzymywaniu wód oraz wydzielaniem gruntów pod publicznie dostępne samorządowe parki, a także ich urządzeniem, w tym budową lub przebudową;
- 2) tereny oznaczone symbolami: KD-L, KD-D, KR jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów odpowiednio pod drogi publiczne, drogi rowerowe, budowę, utrzymanie oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji;
- 3) tereny oznaczone symbolami: KD-L, KD-D jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową, utrzymaniem publicznych urządzeń zaopatrzenia ludności w wodę oraz gromadzenia i przesyłania ścieków;
- 4) teren oznaczony symbolem 3.UO jako teren przeznaczony do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem szkół publicznych;
- 5) teren oznaczony symbolem 9.IE jako teren przeznaczony do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji energii elektrycznej, w szczególności stacji 110/15 kV RPZ Nowodwory, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń.

4. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, zgodnych z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania terenu ustalonymi w planie, na terenach innych niż wymienione w ust. 3 z uwzględnieniem § 13 ust. 1 pkt 4 i 5.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w obszarze planu, ustala się:

- 1) kształtowanie jakości i estetyki zabudowy i zagospodarowania terenu w szczególności poprzez: ujednolicanie kolorystyki elewacji budynków; ujednolicenie kształtów i kolorystyki dachów; wprowadzanie w ciągi ulic zieleni urządzonej i obiektów małej architektury o jednnorodnej formie lub stylistyce, w szczególności wzdłuż ul. Kępa Tarchomińska;
- 2) ochronę panoramy miasta poprzez realizację zabudowy o wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych planu;
- 3) zaakcentowanie przyrodniczego charakteru przestrzeni osiedla Kępa Tarchomińska poprzez utrzymanie części terenów zieleni naturalnej i wprowadzenie terenów zieleni urządzonej;
- 4) następujące zasady rozmieszczania urządzeń reklamowych i tablic reklamowych niebędących sztyldami:
 - a) w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami: KD-L i KD-D:
 - dopuszcza się lokalizację urządzeń reklamowych wyłącznie w formie słupów ogłoszeniowo-reklamowych lub tablic reklamowych zintegrowanych z wiatami przystanków komunikacji miejskiej,
 - minimalna odległość pomiędzy słupami ogłoszeniowo-reklamowymi nie może być mniejsza niż 200 m,
 - zabrania się lokalizowania słupów ogłoszeniowo-reklamowych, w odległości mniejszej niż 5 m od krawędzi pnia drzewa istniejącego, w zasięgu jego korony oraz w sposób naruszający części nadziemne i podziemne drzewa,
 - dopuszcza się na wiacie przystankowej komunikacji miejskiej umieszczanie maksymalnie 3 tablic reklamowych, zintegrowanych z wiatą, o dwustronnej powierzchni ekspozycyjnej nie większej niż 1,80 x 1,20 m, zajmujących nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej ścian wiaty,
 - zakazuje się umieszczania tablic reklamowych na dachach wiat przystanków komunikacji miejskiej,
 - b) w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami: U/MN, ZP(U) dopuszcza się umieszczanie logo i nazwy własnej lokalu oraz logo sponsora na parasolach, markizach, tymczasowych zadaszeniach i tymczasowych ogrodzeniach, umieszczonych w obrębie ogródków gastronomicznych, przy czym:
 - ogródek winien aranżacją i kolorystyką uwzględniać kontekst architektoniczny otoczenia,
 - przekrycia powinny mieć kolorystykę o niskim stopniu nasycenia barwą (np. ecru),
 - przekrycia nie mogą być nośnikami przekazu reklamowego; logo i nazwę własną lokalu oraz logo sponsora dopuszcza się wyłącznie na obrzeżach parasoli i markiz; szerokość

- obrzeża nie powinna przekraczać 25 cm; nazwa i logo lokalu nie mogą być zdominowane przez logo bądź nazwę własną sponsora,
- na ogrodzeniu ogródka dopuszcza się umieszczenie tabliczki z nazwą własną lokalu lub logo sponsora, z zastrzeżeniem, że tabliczki będą wkomponowane w przęsła ogrodzenia, a ich wielkość nie przekroczy 15% jego powierzchni; wykluczone jest umieszczanie na ogrodzeniu ogródka jakichkolwiek innych treści reklamowych,
- c) zabrania się lokalizacji wszelkich urządzeń reklamowych i tablic reklamowych niebędących szyldami na terenach oznaczonych symbolami UO, MN, ZL, ZC, W/ZP, KR i IE;
- 5) następujące zasady rozmieszczania szyldów:
- a) w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami: UO, ZP(U), U/MN, MN i IE:
 - dopuszcza się szyldy wyłącznie w formie: tablic reklamowych umieszczanych na elewacjach budynków, ogrodzeniach terenów lub ażurowych urządzeń reklamowych umieszczanych bezpośrednio na elewacjach budynków,
 - powierzchnia pojedynczego szyldu w formie tablicy reklamowej umieszczanego na budynku nie może być większa niż 0,5 m² dla budynków mieszkalno-usługowych i 1,0 m² dla budynków usługowych,
 - powierzchnia pojedynczego szyldu w formie tablicy reklamowej umieszczanego na ogrodzeniu nie może być większa niż 1,0 m²,
 - wysokość prostokąta opisanego na zewnętrznych krawędziach ażurowego urządzenia reklamowego nie może być wyższa niż 1/8 wysokości ściany budynku, na której to urządzenie jest umieszczone,
 - dla szyldów w formie tablic reklamowych umieszczanych na budynkach nakazuje się ich sytuowanie wyłącznie w obrębie kondygnacji parteru budynku, przy wejściu do budynku, przy czym dopuszcza się umieszczanie tych szyldów maksymalnie w dwóch rzędach w sąsiedztwie każdego wejścia do budynku i nie wyżej niż na wysokość górnej krawędzi drzwi zewnętrznych budynku,
 - dla szyldów w formie tablic reklamowych umieszczanych na ogrodzeniach dopuszcza się sytuowanie maksymalnie jednego takiego szyldu dla każdego podmiotu gospodarczego zlokalizowanego na nieruchomości, której ogrodzenie dotyczy, przy czym powierzchnia takiego szyldu nie może być większa niż 1 m²,
 - zakazuje się lokalizacji wszelkich urządzeń reklamowych i tablic reklamowych o ekspozycji elektronicznej,
 - b) zabrania się lokalizacji szyldów na terenach oznaczonych symbolami ZL, ZC, W/ZP, KD-L, KD-D i KR;
- 6) następujące zasady lokalizacji ogrodzeń:
- a) w odniesieniu do ogrodzeń lokalizowanych od strony przestrzeni publicznych na terenach oznaczonych symbolami: UO, ZP(U), U/MN, MN, ZC, IE:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wysokość ogrodzenia o stopniu ażurowości równym lub większym niż 50% nie może przekraczać 1,80 m lub o stopniu ażurowości mniejszym niż 50% nie może przekraczać 1,20 m,
 - dla obiektów nauki, oświaty, zdrowia i pomocy społecznej wysokość ogrodzenia nie

- może przekraczać 2,50 m,
- dla obiektów sportowych wysokość ogrodzenia (z wyłączeniem piłkochwyłów) o stopniu ażurowości równym lub większym niż 70% nie może przekraczać 3 m lub o stopniu ażurowości mniejszym niż 70% nie może przekraczać 1,20 m,
- b) zakazuje się na widocznych częściach ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych malowania na kolory inne niż achromatyczne,
- c) zakazuje się realizacji ogrodzeń na terenach oznaczonych symbolami ZL, W/ZP, KD-L, KD-D i KR,
- d) nie uważa się za ogrodzenia: słupków blokujących, ogrodzeń z pojedynczych łańcuchów, pojemników z zielenią, ogrodzeń ogródków gastronomicznych i placów zabaw dla dzieci, wygrodzeń zieleni urządzonej o wysokości nieprzekraczającej 0,6 m, urządzeń bezpieczeństwa i organizacji ruchu oraz ochrony środowiska, a także ogrodzeń urządzeń infrastruktury technicznej i żywopłotów o wysokości nieprzekraczającej 1,2 m.

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

- 1) ustala się następujące zasady gospodarki wodnej i ochrony wód:
- a) nakazuje się podczyszczanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) nakazuje się zachowanie wyznaczonych na rysunku planu przebiegów Kanału Henrykowskiego i Rowu Winnickiego, jako urządzeń otwartych z możliwością ich przebudowy,
 - c) dopuszcza się realizację kładek nad wodami powierzchniowymi Kanału Henrykowskiego i Rowu Winnickiego, przy czym zakazuje się przekrywania rowu na odcinkach o długości większej niż 3,0 m i częściej niż co 50 m oraz jego skanalizowanie na odcinkach przebiegających przez tereny dróg publicznych,
 - d) nakazuje się zapewnienie dostępu do Kanału Henrykowskiego i Rowu Winnickiego w celu umożliwienia prowadzenia robót konserwacyjnych poprzez zakaz realizacji ogrodzeń na terenach, przez które on przebiega;
- 2) ustala się cały obszar planu jako część Systemu Przyrodniczego Warszawy, dla którego obowiązuje:
- a) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, poza przedsięwzięciami infrastrukturalnymi służącymi poprawie stanu środowiska i obsłudze mieszkańców i pod warunkiem zastosowania najkorzystniejszych rozwiązań z punktu widzenia ochrony środowiska i ochrony przyrody,
 - b) zakaz dokonywania trwałych zmian stosunków wodnych, a w szczególności prowadzenia odwodnień i innych robót powodujących trwałe obniżenie poziomu wód podziemnych lub ograniczenie zasilania poziomów wodonośnych, cieków i zbiorników wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i racjonalna gospodarka wodna,
 - c) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub budową, odbudową,

- naprawą lub remontem urządzeń wodnych,
- d) zakaz wydobywania kopalin dla celów gospodarczych,
- e) zakaz likwidowania naturalnych zbiorników wodnych i starorzeczy, w tym przebudowy polegającej na zmniejszeniu ich powierzchni,
- f) ochrona obszaru korytarza wymiany powietrza – korytarza Wisły, poprzez:
- zakaz lokalizowania urządzeń i instalacji mogących niekorzystnie wpływać na jakość powietrza,
 - zakaz lokalizowania zabudowy ograniczającej swobodny przepływ mas powietrza,
 - obowiązek zagospodarowania obszaru w sposób sprzyjający wymianie powietrza,
- g) zakaz wliczania do powierzchni biologicznie czynnej powierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki;
- 3) ustala się ochronę pojedynczych drzew oznaczonych na rysunku planu jako drzewa szczególnie wartościowe do zachowania, poprzez nakaz uwzględnienia ich w docelowym zagospodarowaniu terenu oraz zakaz utwardzania nawierzchni i prac ziemnych w obrębie rzutu korony tych drzew i w odległości mniejszej niż 3 m od pni tych drzew z wyjątkiem metod nieingerujących w system korzeniowy;
- 4) ustala się dla obszarów wyznaczonych na rysunku planu jako grup drzew szczególnie wartościowych do zachowania:
- a) położonych w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem 6.MN:
- nakaz uwzględniania tych grup drzew w docelowym zagospodarowaniu terenu,
 - zakaz lokalizowania budynków,
 - zakaz lokalizowania miejsc postojowych dla samochodów,
 - zakaz stosowania szczelnych nawierzchni utwardzonych,
- b) położonych w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem 11.W/ZP nakaz uwzględniania tych grup drzew w docelowym zagospodarowaniu terenu;
- 5) wyznacza się na rysunku planu rejony lokalizacji rzędów drzew, dla których:
- a) nakazuje się nasadzenie, zachowanie lub uzupełnienie drzew,
- b) nakazuje się nasadzenia drzew gatunków dostosowanych do lokalnych warunków siedliskowych,
- c) ustala się kształtowanie rzędu drzew jako kompozycji liniowej z zachowaniem odległości pomiędzy drzewami nie większej niż 10 m oraz odległości minimum 2,0 m pomiędzy pniem drzewa, a podziemną infrastrukturą techniczną z uwzględnieniem lit. d) i f),
- d) dopuszcza się lokalizowanie drzew w większych odstępach niż wskazane w lit. c w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu, takim jak np. przystanek komunikacji miejskiej lub zjazd,
- e) nakazuje się sadzenie drzew w gruncie w sposób zapewniający ich wieloletnią vegetację,
- f) dopuszcza się, w przypadku kolizji z istniejącą infrastrukturą techniczną lub zagospodarowaniem terenu, sadzenie drzew w inny sposób niż w gruncie, umożliwiając ich wieloletnią vegetację, a na terenach 1.KD-L i 2.KD-L również sadzenie krzewów zamiast drzew;
- 6) ustala się dla wyznaczonych na rysunku planu grup zieleni do zachowania i uzupełnienia:

- a) zakaz lokalizowania budynków,
 - b) zakaz lokalizowania miejsc postojowych dla samochodów,
 - c) zakaz stosowania szczelnych nawierzchni utwardzonych;
- 7) ustala się zakaz lokalizacji w obszarze planu zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

2. Obszar planu znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w którym obowiązują wymagania dotyczące tego obszaru zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się objęcie ochroną w planie wyznaczonego na rysunku planu obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków - cmentarza ewangelickiego osadników niemieckich, założonego w latach 1801-1850, dla którego zakres ochrony określony został w ustaleniach szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 4.ZC.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się, że przestrzeniami publicznymi w obszarze planu są:
 - a) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: KD-L, KD-D,
 - b) tereny dróg rowerowych oznaczone symbolem KR,
 - c) teren wód powierzchniowych i zieleni urządzonej – park oznaczony symbolem 11.W/ZP;
- 2) ustala się zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych, o których mowa w pkt 1:
 - a) nakazuje się zachowanie spójnej formy architektonicznej, materiałowej i kolorystyki tych elementów w obrębie ciągów poszczególnych dróg publicznych i skrzyżowań dróg publicznych, dróg rowerowych oraz w liniach rozgraniczających terenu wód powierzchniowych i zieleni urządzonej – park oznaczonego symbolem 11.W/ZP,
 - b) dopuszcza się wyłącznie powtarzalne obiekty małej architektury wykonane z materiałów o długotrwałej odporności na procesy starzenia, w szczególności z: metalu, drewna, kamienia naturalnego,
 - c) nakazuje się, aby malowane widoczne części powtarzalnych obiektów małej architektury posiadały kolory achromatyczne o stopniu szernienia nie mniejszym niż 50%, przy czym dopuszcza się akcentowanie kolorami chromatycznymi.

§ 9. W zakresie kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, rodzaj i spadek dachu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, oraz nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i wymiarami odległości wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) dla dachów spadzistych o spadku głównych połaci powyżej 12 stopni, za wyjątkiem dachów krzywiznowych i płaskich, dopuszcza się następujące materiały pokryć dachowych:
 - a) dachówkę ceramiczną, cementową, blachodachówkę w kolorach achromatycznych lub odcieniach odpowiadających, według systemu NCS, odcieniom z węższego zakresu koła

- barw Y40W-Y80R, przy stopniu szernienia nie większym niż 30% – naturalny kolor dachówki,
- b) blachę płaską w kolorach achromatycznych o stopniu szernienia nie mniejszym niż 50% oraz w naturalnym kolorze materiału, z którego została wykonana,
- c) miedź, aluminium, tytan-aluminium, tytan-cynk, stal nierdzewna lub cynk w kolorach dla nich naturalnych;
- 3) następujące zasady wykończenia elewacji budynków:
- a) nakazuje się stosowanie na powierzchniach tynkowanych lub wykonanych z betonu barwionego kolorów odpowiadających, według systemu NCS, odcieniom posiadającym do 20% domieszki czerni oraz nie przekraczających 20% chromatyczności barwy z zakresu: szarości, żółci, beżowego, kremowego oraz tynków w kolorze białym, przy czym dopuszcza się stosowanie innych odcieni wyłącznie na fragmentach budynku nieprzekraczających 15% powierzchni danej elewacji,
- b) dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe: ceramiczne, kamienne, metalowe w naturalnym kolorze metalu, szklane w kolorach naturalnego szkła, szklane z elementami krzemu krystalicznego, w kolorach brązu, zieleni, granatu, czerni, ciemnych odcieniach niebieskiego i drewniane w odcieniach brązu lub czerni, przy czym zabrania się wykończenia elewacji blachą trapezową lub blachą w kolorze innym niż naturalny kolor metalu oraz panelami z tworzyw PCV,
- c) nakazuje się, aby stolarka okienna i drzwiowa otworów zewnętrznych w obrębie poszczególnych budynków była wykonana z jednakowego materiału i w jednakowym kolorze, przy czym dopuszcza się kolor biały, czarny, odcienie brązu i szarości oraz naturalne kolory drewna oraz stali,
- d) dopuszcza się montowanie żaluzji zewnętrznych, pod warunkiem, że użyte żaluzje w obrębie jednego budynku będą w jednakowym kolorze – białym, brązowym lub szarym, w zależności od dominującej kolorystyki elewacji zewnętrznej budynku;
- 4) dla budynków istniejących niespełniających ustaleń planu dopuszcza się wyłącznie remonty i przebudowy lub przystosowanie tych budynków do parametrów i form zabudowy ustalonych planem;
- 5) nakazuje się realizację budynków w taki sposób, żeby poziom najniższej kondygnacji, znajdował się na poziomie nie niższym niż 1,00 m nad poziom „0” Wisły;
- 6) dopuszcza się lokalizację bezpośrednio przy granicy działki budowlanej: stacji transformatorowych, budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, szeregowej, budynków sytuowanych na działkach budowlanych, których szerokość frontu jest równa lub mniejsza niż 16 m;
- 7) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 metra od granicy z działką budowlaną jedynie na działkach budowlanych, których szerokość frontu jest równa lub mniejsza niż 16 m;
- 8) nakaz zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych z sieci wodociągowej z uwzględnieniem odpowiedniej lokalizacji hydrantów i ich odległości od obiektów chronionych oraz odpowiedniej ich ilości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. 1. W granicach planu nie wskazuje się obszarów przewidzianych do obowiązkowego scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolem MN – 1000 m²,
 - b) w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolem U/MN – 1500 m²,
 - c) w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem 5.ZP(U) – 2000 m²,
 - d) w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem 3.UO – 5000 m²,
 - e) w liniach rozgraniczających pozostałych terenów – 10 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolem MN – 21 m,
 - b) w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolem U/MN – 30 m,
 - c) w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem 5.ZP(U) – 30 m,
 - d) w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem 3.UO – 60 m,
 - e) w liniach rozgraniczających pozostałych terenów – 10 m;
- 3) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego musi wynosić od 50 do 130 stopni;
- 4) dopuszcza się uzyskiwanie w procedurze scalania i podziału nieruchomości działek o parametrach mniejszych niż ustalone w pkt 1-3 wyłącznie pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) wskazuje się cały obszar planu jako obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
- 2) ustala się strefę 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego po stronie odpowietrznej wału, w granicach której wszelkie zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów musi być zgodne z przepisami odrębnymi w tym nakazami, zakazami, dopuszczeniami i odstępstwami;
- 3) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² na całym obszarze objętym planem miejscowym;
- 4) wskazuje się na rysunku planu na terenach: 4.KD-D, 2.MN, 3.UO, 6.MN, 2.KD-L, 1.MN, 13.U/MN, 7.KR:
 - a) przebieg istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia,
 - b) strefę kontrolowaną wzdłuż istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia, od osi istniejącego gazociągu, w odległości: 4 m i 15 m, a na terenie 3.UO 16,25 m, w której obowiązują przepisy odrębne, w szczególności: zakaz lokalizowania budynków, stałych składów i magazynów, lokalizowania obiektów związanych z jakąkolwiek działalnością mogącą zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji oraz sadzenia drzew w odległości do 2 m od istniejącego gazociągu.

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



- 1) ustala się następujący podział terenów komunikacji, ze względu na zasady zagospodarowania:
 - a) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolami KD-L, zapewniające powiązania z zewnętrznym układem drogowym oraz obsługę terenów w obszarze planu,
 - b) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolami KD-D, zapewniające obsługę terenów w obszarze planu oraz połączenia z lokalnymi drogami publicznymi oznaczonymi symbolami KD-L,
 - c) tereny dróg rowerowych oznaczone symbolami KR, na których nakazuje się lokalizowanie dróg rowerowych oraz dopuszcza się lokalizowanie ciągów pieszych i zachowanie dojazdów do istniejącej w dniu wejścia w życie planu zabudowy;
- 2) nakazuje się realizację jezdni na terenach oznaczonych symbolami: KD-L i KD-D, w taki sposób, żeby poziom nawierzchni znajdował się nie niżej niż 0,50 m poniżej poziomu „0” Wisty;
- 3) w obszarze planu nakazuje się ograniczenie stosowania progów zwalniających na rzecz innych fizycznych środków uspokajania ruchu, w szczególności: powierzchni wyniesionych, przejść dla pieszych na powierzchniach wyniesionych do poziomu chodnika, podniesień tarczy skrzyżowań, ostrzeżeń, miejscowych zwężeń jezdni lub miejscowych odgięć jezdni realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakazuje się urządzenie terenów w liniach rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1.KD-L, 2.KD-L oraz 3.KD-L, aby możliwa była w nich obsługa obszaru planu publiczną komunikacją autobusową;
- 5) dopuszcza się wydzielanie i realizację niezbędnych dróg wewnętrznych stanowiących dojazdy do działek;
- 6) ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:
 - a) dla biur i urzędów – minimum 25, ale nie więcej niż 30 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej biur i urzędów,
 - b) dla usług oświaty – minimum 4 miejsca parkingowe na 100 osób mogących przebywać jednocześnie w budynku oświaty,
 - c) dla handlu i pozostałych niewymienionych wyżej usług – minimum 30, ale nie więcej niż 60 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej handlu i usług,
 - d) dla zabudowy mieszkaniowej - minimum 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny, ale nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 60 m² powierzchni użytkowej mieszkania, jednak nie więcej niż 3 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny;
- 7) ustala się, iż na obszarze objętym planem należy zapewnić miejsca postojowe dla rowerów w ilości minimum 10 miejsc na 100 miejsc postojowych dla samochodów;
- 8) w przypadku realizacji nowej zabudowy nakazuje się zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja lub rozbudowa, nadbudowa lub zmiana sposobu użytkowania, o ile prowadzą do powstania nowego lokalu mieszkalnego lub użytkowego;
- 9) w przypadku mieszanego przeznaczenia terenu miejsca postojowe muszą być bilansowane dla każdego rodzaju przeznaczenia osobno;
- 10) ustala się realizację miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 11) dopuszcza się wyposażenie parkingów w miejsca do ładowania samochodów elektrycznych;
- 12) dopuszcza się możliwość zabudowy parkingów lokalizowanych poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych wiatami zacieniającymi miejsca postojowe, pokrytymi modułami fotowoltaicznymi;
- 13) zakazuje się lokalizowania miejsc parkingowych w granicach terenu wód powierzchniowych i zieleni urządzonej – park oznaczonego symbolem W/ZP oraz na terenach dróg rowerowych oznaczonych symbolami KR;
- 14) dopuszcza się na terenach dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych realizację obiektów małej architektury o wysokości nie większej niż 5 m;
- 15) na terenach dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych ustala się maksymalną wysokość obiektów drogowych i infrastruktury technicznej w tym oświetlenia drogowego – 12 m.

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

- 1) dopuszcza się budowę oraz zachowanie i użytkowanie istniejącej infrastruktury technicznej, a także jej remonty, przebudowy lub rozbudowy, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;
- 2) ustala się prowadzenie przewodów oraz innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i dróg rowerowych;
- 3) dopuszcza się realizację, niezależnych podziemnych obiektów budowlanych w formie tuneli wieloprzewodowych, służących umieszczeniu obiektów liniowych infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) przy braku możliwości prowadzenia przewodów oraz innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub dróg rowerowych, dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych na inne cele, w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem terenu lasu oznaczonego symbolem ZL;
- 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej innych niż przewody i obiekty liniowe takich jak: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, hydrofornie, stacje telekomunikacyjne, na całym obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnymi z wyjątkiem terenu lasu oznaczonego symbolem ZL.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się docelowe zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) ustala się minimalną średnicę nowych sieci wodociągowych – DN 80;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie indywidualnych lub lokalnych ujęć wody wyłącznie na potrzeby istniejących obiektów budowlanych lub w sytuacji braku warunków przyłączenia do sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) ustala się minimalne parametry sieci – dla kanałów grawitacyjnych sieci kanalizacyjnej – DN 200, a dla kanałów tłocznych – DN 50;
- 3) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakazuje się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków, ze względu na ochronę wód gruntowych.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych albo nieprzepuszczalnych dróg publicznych do sieci kanalizacji deszczowej, rowów lub obiektów małej retencji;
- 2) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych albo nieprzepuszczalnych parkingów powyżej 4 miejsc postojowych 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 własnej nieruchomości, przy czym odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi nie może odbywać się ze szkodą dla nieruchomości 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 własnej nieruchomości;
- 7) dopuszcza się na obszarze planu, w szczególności na terenach zieleni naturalnej, oznaczonych symbolem ZN, lokalizowanie urządzeń służących odprowadzaniu lub gromadzeniu wód opadowych i roztopowych.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się wykorzystanie paliwa gazowego z sieci gazowej w urządzeniach wytwarzających ciepło, urządzeniach kogeneracyjnych lub do celów technologicznych zgodnie z wymaganiami tych procesów;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie paliwa gazowego z sieci gazowej do oświetlania zewnętrznego;
- 3) ustala się, że przewody sieci gazowej, z wyłączeniem przyłączy, będą miały przekrój nie mniejszy niż 32 mm.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i sieci elektroenergetycznych:

- 1) ustala się zaopatrzenie obiektów budowlanych w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, przy czym:
 - a) dopuszcza się stosowanie urządzeń do wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii będących mikroinstalacjami, z wykluczeniem urządzeń wykorzystujących siłę

- wiatru oraz spalania biomasy,
- b) dopuszcza się stosowanie urządzeń kogeneracyjnych zasilanych gazem,
 - c) dopuszcza się sytuowanie terminali do ładowania pojazdów elektrycznych;
- 2) dopuszcza się umieszczanie paneli energetycznych służących do produkcji energii elektrycznej wyłącznie w obrębie brył budynków;
 - 3) ustala się realizację nowych linii elektroenergetycznych jako podziemnych o minimalnym napięciu 0,4 kV;
 - 4) dopuszcza się zachowanie oraz przebudowę istniejących stacji transformatorowych, a także budowę nowych jako wewnętrznych: wbudowanych w budynek, w wolnostojących budynkach służących do tego celu lub podziemnych.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła lub z sieci ciepłowniczej;
- 2) ustala się, że indywidualne źródła ciepła będą zasilane: gazem, niskosiarkowymi paliwami ropopochodnymi, energią elektryczną lub z odnawialnych źródeł energii będących mikroinstalacjami, przy czym źródła, w których następuje spalanie paliw muszą spełniać wymogi zawarte w przepisach odrębnych, w tym z zakresu ochrony środowiska;
- 3) dopuszcza się wytwarzanie ciepła przy użyciu instalacji solarnych połączonych z kolektorami słonecznymi, lokalizowanymi na budynkach lub wolnostojącymi;
- 4) 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 sieci telekomunikacyjnej;
- 2) ustala się realizację nowych i rozbudowę istniejących linii telekomunikacyjnych jako kablowych podziemnych;
- 3) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną z sieci z kablowej sieci telekomunikacyjnej lub z sieci radiowej za pośrednictwem zewnętrznych nadawczo-odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych telefonii komórkowej.

9. W zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne, w tym dotyczące zasad segregacji, przy czym zakazuje się realizacji instalacji oraz prowadzenia działalności w zakresie przetwarzania odpadów, a także ich składowania.

§ 14. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem: użytkowania rolniczego, ogrodniczego i sadowniczego, niewymagającego realizacji jakichkolwiek obiektów budowlanych, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) zakazuje się realizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem: ogródków gastronomicznych wystawianych na okres nie dłuższy niż dziewięć miesięcy w jednym roku.

§ 15. 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, dla których nie określa się tej stawki.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie w zabudowie wolnostojącej,
 - b) zasady rozmieszczania reklam zgodnie z § 5 pkt 4 lit. c oraz pkt 5 lit. a,
 - c) zasady lokalizacji ogrodzeń zgodnie z § 5 pkt 6 lit. a, b, d;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) w zakresie ochrony przed hałasem teren należy traktować jako „teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” w rozumieniu obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - b) teren położony jest w obszarze Systemu Przyrodniczego Warszawy, dla którego obowiązują zasady określone w § 6 ust. 1 pkt 2,
 - c) nakazuje się zagospodarowanie grupy zieleni do zachowania i uzupełnienia wyznaczonej na rysunku planu, na warunkach określonych w § 6 ust. 1 pkt 6,
 - d) teren położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0.5 w odniesieniu do powierzchni działki,
 - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 30% powierzchni działki,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni działki, przy czym do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się sumy powierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m, przy czym dla obiektów małej architektury – 3 m,
 - e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,
 - f) dachy dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 40 stopni, przy czym główne połacie dachowe muszą posiadać jednakowy spadek, wraz z dachami płaskimi,
 - g) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) zakazuje się podpiwniczania budynków,
 - b) zagospodarowanie fragmentu terenu położonego w strefie 50 m od wału

W

- przeciwpowodziowego, wskazanej na rysunku planu, z uwzględnieniem § 11 pkt 2,
- c) zagospodarowanie fragmentu terenu położonego w strefie kontrolowanej wzdłuż istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia, wskazanego na rysunku planu, z uwzględnieniem § 11 pkt 4;
- 6) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami: 1.KD-L, 2.KD-L, a dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej na działkach nr ew.: 3/2, 3/3, 3/10 z obrębu 4-01-27 poprzez teren oznaczony symbolem 7.KR,
- b) wskaźnik miejsc parkingowych zgodnie z § 12 pkt 6, 7 i 8;
- 7) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - b) zasady rozmieszczania reklam zgodnie z § 5 pkt 4 lit. c oraz pkt 5 lit. a,
 - c) zasady lokalizacji ogrodzeń zgodnie z § 5 pkt 6 lit. a, b, d;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) w zakresie ochrony przed hałasem teren należy traktować jako „teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” w rozumieniu obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - b) teren położony jest w obszarze Systemu Przyrodniczego Warszawy, dla którego obowiązują zasady określone w § 6 ust. 1 pkt 2,
 - c) teren położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0.5 w odniesieniu do powierzchni działki,
 - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 30% powierzchni działki,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni działki, przy czym do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się sumy powierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m, przy czym dla obiektów małej architektury – 3 m,
 - e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,
 - f) dachy dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 40 stopni, przy czym główne połacie dachowe muszą posiadać jednakowy spadek, wraz z dachami płaskimi,
 - g) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) zakazuje się podpiwniczania budynków,

- b) dla budynków mieszkalnych realizowanych w zabudowie bliźniaczej nakazuje się zachowanie jednakowej wysokości obu segmentów, jednakowej geometrii dachów, materiału pokrycia dachowego i jego kolorystyki,
 - c) zagospodarowanie fragmentu terenu położonego w strefie kontrolowanej wzdłuż istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia, wskazanego na rysunku planu, z uwzględnieniem § 11 pkt 4;
- 6) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: 4.KD-D, 5.KD-D,
 - b) wskaźnik miejsc parkingowych zgodnie z § 12 pkt 6, 7 i 8;
- 7) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.UO ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi oświaty;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zasady rozmieszczania reklam zgodnie z § 5 pkt 4 lit. c oraz pkt 5 lit. a,
 - b) zasady lokalizacji ogrodzeń zgodnie z § 5 pkt 6 lit. a, b, d;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) w zakresie ochrony przed hałasem teren należy traktować jako „teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży” w rozumieniu obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - b) teren położony jest w obszarze Systemu Przyrodniczego Warszawy, dla którego obowiązują zasady określone w § 6 ust. 1 pkt 2,
 - c) teren położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0.9 w odniesieniu do powierzchni działki,
 - b) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy – 30% powierzchni działki,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%, powierzchni działki, przy czym do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się sumy powierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m, przy czym dla obiektów małej architektury – 5 m,
 - e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,
 - f) dachy:
 - dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 40 stopni, przy czym główne połacie dachowe muszą posiadać jednakowy spadek,
 - dachy płaskie i krzywiznowe,
 - g) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- a) zakazuje się podpiwniczania budynków,
 - b) nakazuje się realizację rzędów drzew w rejonach wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu i na warunkach określonych w § 6 ust. 1 pkt 5,
 - c) zagospodarowanie fragmentu terenu położonego w strefie kontrolowanej wzdłuż istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia, wskazanego na rysunku planu, z uwzględnieniem § 11 pkt 4;
- 6) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: 5.KD-D, 6.KD-D,
 - b) wskaźnik miejsc parkingowych zgodnie z § 12 pkt 6, 7 i 8;
- 7) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4.ZC, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – cmentarz zamknięty;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zasady rozmieszczania reklam zgodnie z § 5 pkt 4 lit. c oraz pkt 5 lit. b,
 - b) zasady lokalizacji ogrodzeń zgodnie z § 5 pkt 6 lit. a, b, d;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) teren położony jest w obszarze Systemu Przyrodniczego Warszawy, dla którego obowiązują zasady określone w § 6 ust. 1 pkt 2,
 - b) nakazuje się zachowanie istniejącego drzewostanu, w szczególności starodrzewu, z dopuszczeniem usuwania podrostów drzew i krzewów w celu uporządkowania terenu cmentarza,
 - c) teren położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 4) w odniesieniu do ujętego w gminnej ewidencji zabytków cmentarza ewangelickiego osadników niemieckich, nakazuje się zachowanie nagrobków i lokalizację tablic informujących o zabytkowym charakterze obiektu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wielkość powierzchni utwardzonych – 10% powierzchni terenu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 90% powierzchni terenu,
 - c) maksymalna wysokość: budowli, obiektów małej architektury związanych z funkcją zamkniętego cmentarza – 6 m;
- 6) zakazuje się lokalizowania budynków;
- 7) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 6.KD-D;
- 8) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5.ZP(U) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zieleń urządzona,
 - b) dopuszczalne: usługi z zakresu: sportu i rekreacji, oświaty, nauki, kultury, zdrowia,

gastronomii, opieki społecznej, kultu religijnego, siedziby organizacji;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zasady rozmieszczania reklam zgodnie z § 5 pkt 4 lit. b oraz pkt 5 lit. a,
 - b) zasady lokalizacji ogrodzeń zgodnie z § 5 pkt 6 lit. a, b, d;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) w zakresie ochrony przed hałasem, teren należy traktować jako „teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz teren szpitali i domów opieki społecznej” w rozumieniu obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - b) teren położony jest w obszarze Systemu Przyrodniczego Warszawy, dla którego obowiązują zasady określone w § 6 ust. 1 pkt 2,
 - c) teren położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0.6 w odniesieniu do powierzchni działki,
 - b) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy – 30% powierzchni działki,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%, powierzchni działki, przy czym do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się sumy powierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m, przy czym dla obiektów małej architektury – 5 m,
 - e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,
 - f) dachy dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 40 stopni, przy czym główne połacie dachowe muszą posiadać jednakowy spadek, wraz z dachami płaskimi,
 - g) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) zakazuje się podpiwniczania budynków,
 - b) zagospodarowanie fragmentu terenu położonego w strefie 50 m od wału przeciwpowodziowego, wskazanej na rysunku planu, z uwzględnieniem § 11 pkt 2;
- 6) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:
 - a) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem 2.KD-L, w tym również poprzez drogi wewnętrzne,
 - b) wskaźnik miejsc parkingowych zgodnie z § 12 pkt 6, 7 i 8;
- 7) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6.MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie: wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej,
 - b) zasady rozmieszczania reklam zgodnie z § 5 pkt 4 lit. c oraz pkt 5 lit. a,

- c) zasady lokalizacji ogrodzeń zgodnie z § 5 pkt 6 lit. a, b, d;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) w zakresie ochrony przed hałasem teren należy traktować jako „teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” w rozumieniu obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - b) teren położony jest w obszarze Systemu Przyrodniczego Warszawy, dla którego obowiązują zasady określone w § 6 ust. 1 pkt 2,
 - c) nakazuje się ochronę drzewa szczególnie wartościowego do zachowania, wyznaczonego na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady ochrony określone w § 6 ust. 1 pkt 3,
 - d) nakazuje się ochronę grupy drzew szczególnie wartościowych do zachowania, wyznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązują zasady ochrony określone w § 6 ust. 1 pkt 4,
 - e) nakazuje się zagospodarowanie grupy zieleni do zachowania i uzupełnienia wyznaczonych na rysunku planu, na warunkach określonych w § 6 ust. 1 pkt 6,
 - f) teren położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0.6 w odniesieniu do powierzchni działki,
 - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 30% powierzchni działki,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%, powierzchni działki, przy czym do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się sumy powierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m, przy czym dla obiektów małej architektury – 3 m,
 - e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,
 - f) dachy dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 40 stopni, przy czym główne połacie dachowe muszą posiadać jednakowy spadek, wraz z dachami płaskimi,
 - g) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
- a) zakazuje się podpiwniczania budynków,
 - b) dla budynków mieszkalnych realizowanych w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej nakazuje się zachowanie jednakowej wysokości wszystkich segmentów tworzących jeden zespół budynków, jednakowej geometrii dachów, materiału pokrycia dachowego i jego kolorystyki,
 - c) zagospodarowanie fragmentu terenu położonego w strefie 50 m od wału przeciwpowodziowego, wskazanej na rysunku planu, z uwzględnieniem § 11 pkt 2,
 - d) zagospodarowanie fragmentu terenu położonego w strefie kontrolowanej wzdłuż istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia, wskazanego na rysunku planu, z uwzględnieniem § 11 pkt 4;
- 6) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami 1.KD-L,

- 2.KD-L, z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 6.KD-D, z ulicy Aluzyjnej zlokalizowanej poza obszarem planu, w tym również poprzez drogi wewnętrzne,
- b) wskaźnik miejsc parkingowych zgodnie z § 12 pkt 6, 7 i 8;
- 7) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 7.U/MN, 8.U/MN, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) usługi,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizowanie usług jako obiektów wolnostojących lub jako lokali wbudowanych w budynki mieszkalne jednorodzinne na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie w zabudowie wolnostojącej,
 - c) zasady rozmieszczania reklam zgodnie z § 5 pkt 4 lit. b oraz pkt 5 lit. a,
 - d) zasady lokalizacji ogrodzeń zgodnie z § 5 pkt 6 lit. a, b, d;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) w zakresie ochrony przed hałasem teren należy traktować jako „teren przeznaczony na cele mieszkaniowo-usługowe”, a w przypadku lokalizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, tereny na których zlokalizowano takie usługi należy traktować jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, tereny domów opieki społecznej”, w rozumieniu obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - b) teren położony jest w obszarze Systemu Przyrodniczego Warszawy, dla którego obowiązują zasady określone w § 6 ust. 1 pkt 2,
 - c) teren położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0.6 w odniesieniu do powierzchni działki,
 - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 30% powierzchni działki,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%, powierzchni działki, przy czym do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się sumy powierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m, przy czym dla obiektów małej architektury – 3 m,
 - e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,
 - f) dachy dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 40 stopni, przy czym główne połacie dachowe muszą posiadać jednakowy spadek oraz dachy płaskie,
 - g) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) zakazuje się podpiwniczania budynków;

- 6) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna:
 - terenu oznaczonego symbolem 7.U/MN z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem 3.KD-L, z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 6.KD-D, z ulicy Aluzyjnej zlokalizowanej poza obszarem planu, w tym również poprzez drogi wewnętrzne,
 - terenu oznaczonego symbolem 8.U/MN z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem 3.KD-L, z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami 4.KD-D, 5.KD-D i 6.KD-D, w tym również poprzez drogi wewnętrzne,
 - b) wskaźnik miejsc parkingowych zgodnie z § 12 pkt 6, 7, 8 i 9;
- 7) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.IE ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – urządzenia infrastruktury elektroenergetycznej, w szczególności stacja 110/15 kV RPZ Nowodwory;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zasady rozmieszczania reklam zgodnie z § 5 pkt 4 lit. c oraz pkt 5 lit. a,
 - b) zasady lokalizacji ogrodzeń zgodnie z § 5 pkt 6 lit. a, b, d;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) teren położony jest w obszarze Systemu Przyrodniczego Warszawy, dla którego obowiązują zasady określone w § 6 ust. 1 pkt 2,
 - b) teren położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0.3 w odniesieniu do powierzchni terenu,
 - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 30% powierzchni terenu,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%, powierzchni działki, przy czym do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się sumy powierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - e) dachy: jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 40 stopni, przy czym główne połacie dachowe muszą posiadać jednakowy spadek, wraz z dachami płaskimi,
 - f) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem 3.KD-L, z ulicy Aluzyjnej zlokalizowanej poza obszarem planu, w tym również poprzez drogi wewnętrzne;
- 6) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 10.MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - b) zasady rozmieszczania reklam zgodnie z § 5 pkt 4 lit. c oraz pkt 5 lit. a,
 - c) zasady lokalizacji ogrodzeń zgodnie z § 5 pkt 6 lit. a, b, d;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) w zakresie ochrony przed hałasem teren należy traktować jako „teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” w rozumieniu obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - b) teren położony jest w obszarze Systemu Przyrodniczego Warszawy, dla którego obowiązują zasady określone w § 6 ust. 1 pkt 2,
 - c) teren położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy odrębne,
 - d) nakazuje się ochronę grupy drzew szczególnie wartościowych do zachowania, wyznaczonej na rysunku planu, dla której obowiązują zasady ochrony określone w § 6 ust. 1 pkt 4,
 - e) nakazuje się zagospodarowanie grupy zieleni do zachowania i uzupełnienia wyznaczonej na rysunku planu, na warunkach określonych w § 6 ust. 1 pkt 6;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0.5 w odniesieniu do powierzchni działki,
 - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 30% powierzchni działki,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%, powierzchni działki, przy czym do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się sumy powierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m, przy czym dla obiektów małej architektury – 3 m,
 - e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,
 - f) dachy dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25 do 40 stopni, przy czym główne połacie dachowe muszą posiadać jednakowy spadek,
 - g) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) zakazuje się podpiwniczania budynków,
 - b) dla budynków mieszkalnych realizowanych w zabudowie bliźniaczej nakazuje się zachowanie jednakowej wysokości obu segmentów, jednakowej geometrii dachów, materiału pokrycia dachowego i jego kolorystyki;
- 6) zasady obsługi terenów w zakresie komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem 3.KD-L, z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem: 4.KD-D, z ulicy Aluzyjnej zlokalizowanej poza obszarem planu, w tym również poprzez drogi wewnętrzne,
 - b) wskaźnik miejsc parkingowych zgodnie z § 12 pkt 6, 7 i 8;
- 7) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11.W/ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) wody powierzchniowe,
 - b) zieleń urządzone - park;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zasady rozmieszczania reklam zgodnie z § 5 pkt 4 lit. c oraz pkt 5 lit. b,
 - b) zasady lokalizacji ogrodzeń zgodnie z § 5 pkt 6 lit. c;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakazuje się ochronę wód powierzchniowych Kanału Henrykowskiego i Rowu Winnickiego na zasadach określonych w § 6 ust. 1 pkt 1,
 - b) teren położony jest w obszarze Systemu Przyrodniczego Warszawy, dla którego obowiązują zasady określone w § 6 ust. 1 pkt 2,
 - c) nakazuje się ochronę drzew szczególnie wartościowych do zachowania, wyznaczonych na rysunku planu, dla których obowiązują zasady ochrony określone w § 6 ust. 1 pkt 3,
 - d) nakazuje się ochronę grup drzew szczególnie wartościowych do zachowania, wyznaczonych na rysunku planu, dla których obowiązują zasady ochrony określone w § 6 ust. 1 pkt 4,
 - e) teren położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wielkość powierzchni utwardzonych – 20% powierzchni terenu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%, powierzchni terenu,
 - c) maksymalna wysokość:
 - urządzeń infrastruktury technicznej – 12 m,
 - obiektów małej architektury – 5 m,
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych nie będących urządzeniami infrastruktury technicznej lub urządzeniami wodnymi lub obiektami małej architektury,
 - b) nakazuje się realizację zbiornika wodnego o powierzchni nie mniejszej niż 5% powierzchni terenu w jego liniach rozgraniczających w rejonie wyznaczonym na rysunku planu;
- 6) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 4.KD-D i z ul. Aluzyjnej zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 7) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 12.ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zasady rozmieszczania reklam zgodnie z § 5 pkt 4 lit. c oraz pkt 5 lit. b,
 - b) zasady lokalizacji ogrodzeń zgodnie z § 5 pkt 6 lit. c;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) teren położony jest w obszarze Systemu Przyrodniczego Warszawy, dla którego obowiązują zasady określone w § 6 ust. 1 pkt 2,

- b) teren położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 100% powierzchni terenu;
- 5) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej ul. Aluzyjnej zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 6) nakazuje się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w zakresie lasów.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13.U/MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) usługi,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizowanie usług jako obiektów wolnostojących lub jako lokali wbudowanych w budynki mieszkalne jednorodzinne na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie w zabudowie wolnostojącej,
 - c) zasady rozmieszczania reklam zgodnie z § 5 pkt 4 lit. b oraz pkt 5 lit. a,
 - d) zasady lokalizacji ogrodzeń zgodnie z § 5 pkt 6 lit. a, b, d;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) w zakresie ochrony przed hałasem teren należy traktować jako „teren przeznaczony na cele mieszkaniowo-usługowe”, a w przypadku lokalizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, tereny na których zlokalizowano takie usługi należy traktować jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, tereny domów opieki społecznej”, w rozumieniu obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - b) teren położony jest w obszarze Systemu Przyrodniczego Warszawy, dla którego obowiązują zasady określone w § 6 ust. 1 pkt 2,
 - c) teren położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0.5 w odniesieniu do powierzchni działki,
 - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 30% powierzchni działki,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%, powierzchni działki, przy czym do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się sumy powierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m, przy czym dla obiektów małej architektury – 3 m,
 - e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,
 - f) dachy dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 40 stopni, przy czym główne połacie dachowe muszą posiadać jednakowy spadek oraz dachy płaskie,

- g) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) zakazuje się podpiwniczania budynków,
 - b) zagospodarowanie fragmentu terenu położonego w strefie 50 m od wału przeciwpowodziowego, wskazanej na rysunku planu, z uwzględnieniem § 11 pkt 2,
 - c) zagospodarowanie fragmentu terenu położonego w strefie kontrolowanej wzdłuż istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia, wskazanego na rysunku planu, z uwzględnieniem § 11 pkt 4;
- 6) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:
 - a) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem 2.KD-L,
 - b) wskaźnik miejsc parkingowych zgodnie z § 12 pkt 6, 7, 8 i 9;
- 7) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KD-L ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zasady rozmieszczania reklam zgodnie z § 5 pkt 4 lit. a oraz pkt 5 lit. b,
 - b) zasady lokalizacji ogrodzeń zgodnie z § 5 pkt 6 lit. c;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) teren położony jest w obszarze Systemu Przyrodniczego Warszawy, dla którego obowiązują zasady określone w § 6 ust. 1 pkt 2,
 - b) teren położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5% powierzchni terenu;
- 5) szerokość w liniach rozgraniczających, które stanowią granicę pasa drogowego – od 10 m do 14 m, ze zmianami zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13.

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.KD-L ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zasady rozmieszczania reklam zgodnie z § 5 pkt 4 lit. a oraz pkt 5 lit. b,
 - b) zasady lokalizacji ogrodzeń zgodnie z § 5 pkt 6 lit. c;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) teren położony jest w obszarze Systemu Przyrodniczego Warszawy, dla którego obowiązują zasady określone w § 6 ust. 1 pkt 2,
 - b) teren położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5% powierzchni terenu;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, które stanowią granicę pasa drogowego – od 10 m

- do 39 m, ze zmianami zgodnie z rysunkiem planu,
- b) nakazuje się realizację rzędu drzew w rejonie wyznaczonym zgodnie z rysunkiem planu i na warunkach określonych w § 6 ust. 1 pkt 5,
- c) zagospodarowanie fragmentu terenu położonego w strefie 50 m od wału przeciwpowodziowego, wskazanej na rysunku planu, z uwzględnieniem § 11 pkt 2,
- d) zagospodarowanie fragmentu terenu położonego w strefie kontrolowanej wzdłuż istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia, wskazanego na rysunku planu, z uwzględnieniem § 11 pkt 4;
- 6) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13.

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.KD-L, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zasady rozmieszczania reklam zgodnie z § 5 pkt 4 lit. a oraz pkt 5 lit. b,
 - b) zasady lokalizacji ogrodzeń zgodnie z § 5 pkt 6 lit. c;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) teren położony jest w obszarze Systemu Przyrodniczego Warszawy, dla którego obowiązują zasady określone w § 6 ust. 1 pkt 2,
 - b) teren położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5% powierzchni terenu;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, które stanowią granicę pasa drogowego – od 17 m do 22 m, ze zmianami zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nakazuje się realizację rzędów drzew w rejonach wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu i na warunkach określonych w § 6 ust. 1 pkt 5;
- 6) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13.

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4.KD-D, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zasady rozmieszczania reklam zgodnie z § 5 pkt 4 lit. a oraz pkt 5 lit. b,
 - b) zasady lokalizacji ogrodzeń zgodnie z § 5 pkt 6 lit. c;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakazuje się ochronę Kanału Henrykowskiego i Rowu Winnickiego na zasadach określonych w § 6 ust. 1 pkt 1,
 - b) teren położony jest w obszarze Systemu Przyrodniczego Warszawy, dla którego obowiązują zasady określone w § 6 ust. 1 pkt 2,
 - c) teren położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5% powierzchni terenu;

- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, które stanowią granicę pasa drogowego, dla fragmentu drogi zlokalizowanego w obszarze planu od 5 m do 10 m, ze zmianami zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zagospodarowanie fragmentu terenu położonego w strefie kontrolowanej wzdłuż istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia, wskazanego na rysunku planu, z uwzględnieniem § 11 pkt 4,
 - c) dopuszcza się skanalizowanie Kanału Henrykowskiego, przy zachowaniu jego dotychczasowej przepustowości i ciągłości powiązań przyrodniczych wzdłuż Kanału;
- 6) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13.

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5.KD-D, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zasady rozmieszczania reklam zgodnie z § 5 pkt 4 lit. a oraz pkt 5 lit. b,
 - b) zasady lokalizacji ogrodzeń zgodnie z § 5 pkt 6 lit. c;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) teren położony jest w obszarze Systemu Przyrodniczego Warszawy, dla którego obowiązują zasady określone w § 6 ust. 1 pkt 2,
 - b) teren położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5% powierzchni terenu;
- 5) szerokość w liniach rozgraniczających, które stanowią granicę pasa drogowego – od 10 m do 15 m, ze zmianami zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13.

§ 33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6.KD-D, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zasady rozmieszczania reklam zgodnie z § 5 pkt 4 lit. a oraz pkt 5 lit. b,
 - b) zasady lokalizacji ogrodzeń zgodnie z § 5 pkt 6 lit. c;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) teren położony jest w obszarze Systemu Przyrodniczego Warszawy, dla którego obowiązują zasady określone w § 6 ust. 1 pkt 2,
 - b) teren położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5% powierzchni terenu;
- 5) szerokość w liniach rozgraniczających, które stanowią granicę pasa drogowego – od 10 m do 20 m, ze zmianami zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13.

§ 34. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7.KR, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga rowerowa;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zasady rozmieszczania reklam zgodnie z § 5 pkt 4 lit. c oraz pkt 5 lit. b,
 - b) zasady lokalizacji ogrodzeń zgodnie z § 5 pkt 6 lit. c;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) teren położony jest w obszarze Systemu Przyrodniczego Warszawy, dla którego obowiązują zasady określone w § 6 ust. 1 pkt 2,
 - b) teren położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni terenu;
- 5) szerokość w liniach rozgraniczających od 8 m do 10 m, ze zmianami zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) zagospodarowanie terenu położonego w strefie 50 m od wału przeciwpowodziowego, wskazanej na rysunku planu, z uwzględnieniem § 11 pkt 2,
 - b) zagospodarowanie fragmentu terenu położonego w strefie kontrolowanej wzdłuż istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia, wskazanego na rysunku planu, z uwzględnieniem § 11 pkt 4;
- 7) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13.

§ 35. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8.KR, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga rowerowa;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zasady rozmieszczania reklam zgodnie z § 5 pkt 4 lit. c oraz pkt 5 lit. b,
 - b) zasady lokalizacji ogrodzeń zgodnie z § 5 pkt 6 lit. c;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) teren położony jest w obszarze Systemu Przyrodniczego Warszawy, dla którego obowiązują zasady określone w § 6 ust. 1 pkt 2,
 - b) teren położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni terenu;
- 5) szerokość w liniach rozgraniczających od 4 m do 30 m, ze zmianami zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

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

§ 37. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu m.st. Warszawy.

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

**Przewodnicząca
Rady m.st. Warszawy**

z up. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY

Renata Kąznowska
Zastępca Prezydenta m.st. Warszawy

NACZELNIK BIURA ARCHITEKTURY I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
W BUREAU ARCHITEKTURY I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
A. Mierzejewska
Anna Mierzejewska

Pod względem formalno-prawnym

Magdalena Olszewska
Radca prawny
Warszawa, dnia 25.02.2025r.

ZASTĘPCA DYREKTORA
BIURA ARCHITEKTURY I PLANOWANIA
PRZESTRZENNEGO

Małgorzata Nowaczyk

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

Sposób realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Kępy Tarchomińskiej – część II, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych m.st. Warszawy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

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

1. Inwestycje służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.¹⁾), zadania własne Miasta Stołecznego Warszawy.
2. Inwestycjami służącymi zaspokojeniu potrzeb zbiorowych mieszkańców, zapisanymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, będą inwestycje związane z realizacją: dróg publicznych, infrastruktury technicznej, usług oświaty oraz terenu zieleni urządzonej.
3. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży jej rozwój.
4. Inwestycje realizowane będą na podstawie przepisów odrębnych.

II. Finansowanie inwestycji, należących do zadań własnych Miasta Stołecznego Warszawy, odbywać się będzie zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 z późn. zm.²⁾) w oparciu o:

1. Wydatki inwestycyjne z budżetu miasta, zgodnie z uchwałami budżetowymi.
2. Współfinansowanie środkami zewnętrznymi poprzez budżet miasta, w ramach między innymi:
 - 1) dotacji unijnych;
 - 2) dotacji samorządu województwa;
 - 3) dotacji i pożyczek z funduszy celowych;
 - 4) kredytów, pożyczek bankowych;
 - 5) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień;
 - 6) innych środków zewnętrznych.

3. Wydatki majątkowe miasta określone odrębnymi uchwałami Rady m.st. Warszawy.

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

¹⁾ Zmiany ustawy o samorządzie gminnym zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1572, 1907 i 1940.

Wzrost polityki
Skarbnika m.st. Warszawy
25-11-2025
Zm. 3.....
W

²⁾ Zmiany ustawy o finansach publicznych zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. 1572, 1717, 1756, 1907 oraz w Dz. U. z 2025 r. poz. 39.

Przewodnicząca
Rady m.st. Warszawy

MAJSTROWE BUDOWNICTWO
ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNEGO-PÓŁNOC
WARSZAWY
I PLANOWANIE PRZESTRZENNEGO
A. Mierniejewski
Anna Mierniejewska

ZASTĘPCA DYREKTORA
BIURA ARCHITEKTURY I PLANOWANIA
PRZESTRZENNEGO

Małgorzata Nowaczyk
Małgorzata Nowaczyk

Skarbnik m.st. Warszawy
z dnia 25-02-2025

UZASADNIENIE

PROJEKTU UCHWAŁY RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kępy Tarchomińskiej – część II

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kępy Tarchomińskiej - część II został przygotowany w oparciu o uchwałę nr LXXXVI/2540/2010 Rady m.st. Warszawy z dnia 15 lipca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kępy Tarchomińskiej, zmienioną uchwałą nr XXXIX/1018/2017 Rady m.st. Warszawy z dnia 19 stycznia 2017 r. Prace planistyczne prowadzono w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.¹).

Podjęta w 2010 roku uchwała, o której mowa powyżej, obejmowała obszar zwany Kępą Tarchomińska w dzielnicy Białołęka o łącznej powierzchni 193 ha. Projekt planu Kępy Tarchomińskiej wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień, następnie w 2014 roku został wyłożony do publicznego wglądu. W wyznaczonym terminie, do Prezydenta m.st. Warszawy wpłynęło 150 uwag dot. projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu. Ponieważ przeprowadzona procedura planistyczna, a zwłaszcza wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, ujawniło wiele różnorodnych problemów w poszczególnych częściach obszaru planu, 19 stycznia 2017 roku Rada m.st. Warszawy uchwałą nr XXXIX/1018/2017 zdecydowała o podziale terenu objętego projektem planu Kępy Tarchomińskiej na cztery części. Zabieg ten miał na celu umożliwienie dalszego procedowania przedmiotowego dokumentu celem uchwalenia, bez konieczności zawieszania procedury planistycznej dla całego planu.

Zgodnie z uchwałą w sprawie podziału obszaru objętego sporządzeniem planu na cztery części, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kępy Tarchomińskiej – część II obejmuje obszar o powierzchni około 31,6 ha, zawarty pomiędzy wałem przeciwpowodziowym wzdłuż rzeki Wisły, ulicą Gladioli, zachodnią granicą obszaru osiedla Buchnik i północną linią rozgraniczającą planowanej ulicy Aluzyjnej. Jest to teren w przeważającej części niezabudowany i niezagospodarowany, z bardzo dużą ilością terenów otwartych odznaczających się wysokim stopniem naturalności. Dominują tu nieużytki w różnym stopniu sukcesji naturalnej, z licznymi zadrzewieniami i zakrzaczami o charakterze łągowym i łąkowym oraz wilgotne łąki. Szczegółowa inwentaryzacja przyrodnicza przeprowadzona na tym obszarze w 2011 roku wykazała występowanie zbiorowisk roślinnych wymienionych w załączniku nr I i w załączniku nr II do Dyrektywy Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 roku w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory, a także w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów

¹ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 92 poz. 880, Nr 141 poz. 1492; Dz. U. z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087; Dz. U. z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635;; Dz. U. z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413; Dz. U. z 2010 r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043, Nr 130 poz. 871; Dz. U. z 2011 r. Nr 32 poz. 159, Nr 153 poz. 901; Dz. U. z 2012 r. poz. 951, 1445; Dz. U. z 2013 r. poz. 21, 405, 1238, 1446; Dz. U. z 2014 r. poz. 379, 768, 1133; Dz. U. z 2015 r. poz. 22, 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830, 1890; Dz. U. z 2016 r. poz. 904, 961, 1250, 1579; Dz. U. z 2017 r. poz. 730, 1566; Dz. U. z 2018 r. poz. 1496, 1544; Dz. U. z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1716, 1696, 1716, 1815; Dz. U. z 2020 r. poz. 471, 782, 1086, 1378; Dz. U. z 2021 r. poz. 11, 741, 784, 922, 1873, 1986; Dz. U. z 2022 r. poz. 1846, 2185, 2747, Dz. U. z 2023 r. poz. 553, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739, Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940 oraz Dz. U. z 2025 r. poz. 1907, 1940.

kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000. Ponadto, potwierdzono występowanie przedstawicieli licznych gatunków fauny, w tym gatunków chronionych. Cały omawiany obszar zlokalizowany jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Zabudowa jest tu stosunkowo nieliczna, ekstensywna i koncentruje się głównie wzdłuż ulic: Kępa Tarchomińska, Gładioli i Gerberowa. Są to przede wszystkim budynki mieszkalne w zabudowie jednorodzinnej z pojedynczymi obiektami usługowymi. Największym istniejącym kompleksem zabudowy jest niedawno zrealizowane osiedle Kępa Tarchomińska 6 składające się z kilkunastu zespołów budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, po cztery segmenty. Lokalizacja zabudowy w omawianym obszarze ograniczana jest głównie warunkami gruntowo-wodnymi, co potwierdzają również przeprowadzone na potrzeby projektu planu analizy historyczne. Pomimo, że niemalże cały teren znajduje się w granicach obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, to najlepsze warunki do posadowienia budynków znajdują w zachodniej części terenu, wzdłuż wału przeciwpowodziowego. Cała wschodnia część obszaru planu w rejonie Kanału Henrykowskiego i Rowu Winnickiego charakteryzuje się wysokim stanem wód gruntowych grożącym podtopieniami budynków, dlatego w tym rejonie zabudowa nie powinna być lokalizowana. W obszarze planu istnieje tylko jeden obiekt zabytkowy widniejący w gminnej ewidencji zabytków – cmentarz ewangelicki osadników niemieckich, będący reliktem dawnego osadnictwa.

Oprócz warunków przyrodniczych i środowiskowych, elementem determinującym zagospodarowanie przestrzeni jest gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą bezpieczeństwa, w zasięgu której obowiązuje zakaz zabudowy.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy (uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r. z późn. zm.), teren objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kępy Tarchomińskiej – część II, zlokalizowany jest w strefie przedmieść, w granicach jednostki planistycznej oznaczonej symbolem M2.12 – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W jednostce tej ustalono priorytet dla lokalizowania funkcji mieszkaniowej i niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej i sportu powszechnego oraz usług podstawowych. Jednocześnie dopuszczono lokalizowanie funkcji usługowej, z zaleceniem by udział tej funkcji kształtował się do 40% powierzchni zabudowy na terenie. Uśredniony w ramach jednostki bilansowej wskaźnik intensywności zabudowy brutto na terenie M2, zgodnie ze Studium, wynosi 0,6, a uśredniona wysokość zabudowy 12 m. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych terenów przeznaczonych pod zabudowę nie może być mniejszy niż 70%. Ponadto, teren w całości znajduje się w granicach Systemu Przyrodniczego Warszawy. W zakresie układu drogowego wskazano jedynie istniejącą ulicę Kępa Tarchomińska, którą włączono do jednostki M2.

Dla obszaru objętego sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kępa Tarchomińska – część II brak jest przepisów lokalnych w postaci obowiązującego planu miejscowego. W związku z tym procesy inwestycyjne są tu w istotnym stopniu ograniczone, gdyż znaczna część nieruchomości nie spełnia wymogów ustawowych pozwalających na wydanie decyzji o warunkach zabudowy, w szczególności nie posiada właściwego dostępu do dróg publicznych. Natomiast z przeprowadzonych konsultacji społecznych i udziału społeczeństwa w procedurze sporządzania dokumentu wynika, że zainteresowanie rozwojem budownictwa w tym rejonie jest znaczne. Mając na względzie przesłanki wynikające z polityki przestrzennej wyrażonej w Studium, jak również z konsultacji społecznych, po podziale pierwotnego obszaru objętego sporządzeniem planu miejscowego Kępy Tarchomińskiej, w części II projektu

planu zwiększono ilość terenów przeznaczonych na cele budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, tak aby stanowiły one ponad 50% powierzchni obszaru opracowania.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy przyjętego uchwałą nr LXXXII/2746/2006 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 10 października 2006 roku (z późn. zm.).

Projekt planu jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy.

Głównym celem sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kępy Tarchomińskiej – część II jest umożliwienie realizacji nowej zabudowy w wykreowanej przestrzeni o wysokiej jakości urbanistycznej, przy jednoczesnym zabezpieczeniu najcenniejszych terenów otwartych. Szczegółowa inwentaryzacja przyrodnicza, urbanistyczna oraz wytyczne zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym sporządzonym dla omawianego terenu, pozwoliły na delimitację obszaru wedle jego przydatności do różnych form zagospodarowania, dlatego też pod rozwój zabudowy wskazano obszary najmniej narażone na niekorzystne warunki środowiskowe, to znaczy obszary położone najwyżej. Obszary podmokłe odznaczające się jednocześnie najwyższymi walorami przyrodniczymi i krajobrazowymi, powiązane z terenami otwartymi poza obszarem planu, zachowano jako tereny zieleni naturalnej. W planie przeważającą część terenów przeznaczono na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej. Pomiedzy zabudową mieszkaniową wyznaczono tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, a w centralnej części obszaru opracowania, na działkach komunalnych wyznaczono teren do realizacji obiektów związanych z usługami oświaty, w szczególności szkoły podstawowej. Wzdłuż Kanału Henrykowskiego i Rowu Winnickiego ustalono tereny publicznej zieleni urządzonej, które zapewnią miejsce do rekreacji zarówno mieszkańcom osiedla Kępa Tarchomińska, jak i osiedla Buchnik.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kępy Tarchomińskiej – część II opracowano w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17. Posiada wszystkie niezbędne, wymagane prawem uzgodnienia formalne. Projekt planu był przedmiotem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 46 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.).

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Wymagania wynikające z art. 1 ust 2. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględniono sposób opisany poniżej:

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono przez zaprojektowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru i określenie możliwości zagospodarowania poszczególnych terenów. Zaproponowano całościowy układ drogowy, który jest podstawowym elementem decydującym o jakości przestrzeni miejskiej i, w nawiązaniu do niego, wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy. Odnośnie architektury budynków wprowadzono

z dnia 25-02-2025

przepisy w zakresie geometrii dachów i kolorystyki pokryć dachowych oraz wykańczania elewacji budynków, w tym również ich kolorystyki. Nakazano ochronę panoramy miasta poprzez ograniczenie i ujednolicenie wysokości dopuszczonej tu zabudowy mieszkaniowej i większości usług do maksymalnie 9 m, w kontekście przedmiejskiego charakteru osiedla, oraz maksymalnie 15 m dla zabudowy usług oświaty. Zachowane w planie obszary zieleni naturalnej mają podkreślać ten podmiejski charakter przestrzeni. Ustalono także warunki lokalizacji reklam, szyldów oraz ogrodzeń, ograniczając ich ilość, wielkość oraz różnorodność, a także zakazując tych najbardziej agresywnych wizualnie.

Wymagania ochrony środowiska zrealizowano w szczególności przez uwzględnienie uwarunkowań przyrodniczych w planowaniu przeznaczenia poszczególnych terenów i formułowaniu ograniczeń w ich zagospodarowaniu oraz przez ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Na terenach przeznaczonych do zabudowy ustalono rejon lokalizacji rzędów drzew oraz grupy zieleni do zachowania i uzupełnienia, a przede wszystkim zachowano najcenniejsze przyrodniczo obszary jako tereny zieleni naturalnej, chroniąc tym samym najbardziej wartościowe, priorytetowe zbiorowiska roślinne oraz siedliska zwierząt. Ustalono również udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu poszczególnych terenów na poziomie nie mniejszym niż 70%, co wynika bezpośrednio z polityki przestrzennej wyrażonej w Studium. Ponadto, nakazano ochronę: drzew i grup drzew zidentyfikowanych w trakcie inwentaryzacji przyrodniczej, jako szczególnie wartościowe do zachowania. W projekcie planu zakazano lokalizacji usług zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Uwzględniono warunki ochrony wynikające z polityki przestrzennej wyrażonej w Studium poprzez uwzględnienie położenia terenu w granicach Systemu Przyrodniczego Warszawy, a także z przepisów odrębnych dotyczących: ochrony wód, w tym Kanału Henrykowskiego i Rowu Winnickiego oraz Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. W zakresie ochrony środowiska, ochronę przed hałasem poprzez odpowiednią kwalifikację terenów chronionych akustycznie, docelowe podłączenie istniejącej i planowanej zabudowy do sieci miejskich, ochronę korytarzy wymiany powietrza. W celu całkowitego wyeliminowania emisji szkodliwych pyłów z urządzeń grzewczych – ustalono zasilanie ich m.in. z sieci gazowej, dopuszczono zaopatrzenie terenu w ciepło z odnawialnych źródeł energii lub z sieci ciepłowniczej po jej wybudowaniu.

Wymagania w zakresie gospodarowania wodami uwzględniono między innymi przez ustalenia w zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych. Dla nowo realizowanej zabudowy lub nowo zagospodarowanego terenu nakazano zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w pierwszej kolejności w miejscu ich powstawania. Wody te należy wprowadzać do ziemi na warunkach określonych w przepisach odrębnych lub do otwartych lub zamkniętych zbiorników retencyjnych, w tym rozsączających. Ponadto, zakazano odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi, do wód powierzchniowych i podziemnych.

W zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych zachowano istniejący las, wydzielając go jako odrębny teren funkcjonalny. Z uwagi na położenie obszaru objętego planem miejscowym w granicach administracyjnych miasta, **nie występują tu użytki będące gruntami rolnymi chronionymi.**

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, uwzględniono przez objęcie ochroną zamkniętego cmentarza ewangelickiego dawnych osadników niemieckich, będącego w gminnej ewidencji zabytków. W planie wprowadzono ustalenia pozwalające na zachowanie zabytkowej substancji w obrębie obiektu. W obszarze opracowania **nie występują obiekty lub obszary dobra ustanowione dobrami kultury współczesnej.**

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały wypełnione m.in. poprzez opisane powyżej ustalenia w zakresie ochrony środowiska. Innymi istotnymi elementami planu mającymi wpływ

na zdrowie oraz bezpieczeństwo ludzi, a także bezpieczeństwo mienia są przepisy w zakresie istniejących i projektowanych w obszarze planu gazociągów wysokoprężnych, dla których wskazano strefę kontrolowaną. W strefie tej uniemożliwiono lokalizację budynków. Ponadto, w zakresie komunikacji nakazano stosowanie technicznych środków spowalniania ruchu oraz rozdzielenie ruchu samochodowego, rowerowego i pieszego, co wpłynie na bezpieczeństwo w ruchu lądowym. W celu ochrony mienia nie dopuszczono również do lokalizowania zabudowy na terenach o najbardziej niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych, gdzie budynki mogłyby być sukcesywnie zalewane. Ponadto wprowadzono ustalenia w zakresie przepisów przeciwpożarowych, a także mające na celu ochronę i stabilność wałów przeciwpowodziowych wzdłuż rzeki Wisły. W obszarze opracowania nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych, dlatego te elementy pominięto w projekcie planu.

Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r., o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, oraz uniwersalne projektowanie uwzględniono przez nakaz realizacji miejsc postojowych dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi. Pozostałe wymagania w tym zakresie realizowane będą na podstawie przepisów z zakresu prawa budowlanego.

Wymagania w zakresie wykorzystania walorów ekonomicznych przestrzeni uwzględniono poprzez przeznaczenie ponad połowy obszaru objętego planem miejscowym na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej uzupełnionej usługami. Do zabudowy wybrano tereny o najkorzystniejszych uwarunkowaniach środowiskowych, gdzie procesy urbanizacyjne już się rozpoczęły. Tereny te mają zarysowany podstawowy układ drogowy, który w planie miejscowym został odpowiednio uzupełniony, a także dostęp do niektórych sieci infrastruktury technicznej: elektroenergetycznej, gazowej, wodociągowej, telekomunikacyjnej. Na terenie leżącego w bezpośrednim sąsiedztwie osiedla Buchnik zrealizowane są również sieci kanalizacyjne. Infrastruktura techniczna będzie więc mogła być w obszarze planu sukcesywnie doprowadzana i rozbudowywana.

Prawo własności wzięto pod uwagę poprzez możliwie największe uwzględnienie wniosków właścicieli terenów objętych sporządzanym planem miejscowym, przy jednoczesnym wyważeniu oczekiwań właścicieli działek z wymaganiami ochrony środowiska, istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi oraz wskazań instytucji i organów składających wnioski do przedmiotowego planu miejscowego.

Sporządzony plan miejscowy **nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa**. W obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obiekty ani nieruchomości uznane za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa oraz obiekty ważne i szczególnie ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa, określone odrębnymi przepisami. W związku z tym potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa w planie miejscowym zrealizowano poprzez ustalenia dotyczące: parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, które zostały zaakceptowane przez właściwe organy, w tym organy ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

Wzięto pod uwagę **potrzeby interesu publicznego** uwzględniając wnioski i uwagi złożone do projektu planu i wyrażone przez lokalną społeczność potrzeby rozwoju zabudowy mieszkaniowej na terenie objętym planem realizując również obowiązki zachowania terenów cennych przyrodniczo.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, uwzględniono przewidując ich rozbudowę w liniach rozgraniczających dróg, z dopuszczeniem lokalizowania takich obiektów na pozostałych terenach;

Wzrostana antena
Sztuczna
25-12-2015
L. Winiarski

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zapewniono w trakcie całej procedury sporządzania planu. Przebieg procedury z uwzględnieniem ogłoszeń Prezydenta m.st. Warszawy (wymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), oprócz tablicy ogłoszeń oraz prasy, obejmował również publikację na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu m.st. Warszawy.

Po przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kępy Tarchomińskiej, w dniu 25 maja 2011 r. zawiadomiono o tym w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu m.st. Warszawy oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu m.st. Warszawy. W wyznaczonym w ogłoszeniu terminie do Prezydenta m.st. Warszawy wpłynęły 102 wnioski formalne, które następnie zostały rozpatrzone w terminie określonym ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wnioski do planu złożyli zarówno właściciele poszczególnych terenów zainteresowanych inwestowaniem, jak i mieszkańcy Kępy Tarchomińskiej i terenów okolicznych, którym zależy na ochronie środowiska i wartości kulturowych obszaru.

Zgodnie z procedurą wynikającą z przepisów prawa, sporządzono prognozę oddziaływania ustaleń planu na środowisko, która stwierdza, że w wyniku realizacji ustaleń planu nie przewiduje się bezpośrednich i pośrednich znaczących negatywnych oddziaływań na ww. obszar.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uzyskał wymagane uzgodnienia i opinie ustawowe.

W dalszym toku procedury formalno-prawnej w dniach od 3 lutego do 5 marca 2014 roku, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu, o czym również poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu m.st. Warszawy oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu m.st. Warszawy. Uwagi do wyłożonego dokumentu można było składać do dnia 26 marca 2014 r. W wyznaczonym w ogłoszeniu terminie do Prezydenta m.st. Warszawy wpłynęło łącznie 150 uwag dotyczących rozwiązań przyjętych w projekcie planu. Jak już wspomniano, jako że udział społeczeństwa w sporządzaniu planu ujawnił wiele różnorodnych problemów, Rada m.st. Warszawy zdecydowała o podziale obszaru opracowania na cztery części. Dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kępy Tarchomińskiej – część II ponowiono procedurę formalno-prawną w niezbędnym zakresie, tj. od etapu ponownego zaopiniowania i uzgodnienia z organami i instytucjami wynikającymi z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kępy Tarchomińskiej – część II, po uzyskaniu wymaganych uzgodnień i opinii, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu. Prezydent m.st. Warszawy w ogłoszeniu z dnia 30 maja 2023 r., umieszczonym w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu m.st. Warszawy oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu m.st. Warszawy, zawiadomił o możliwości zapoznania się z projektem planu w terminie od 13 czerwca do 10 lipca 2023 r., terminie dyskusji publicznej oraz możliwości składania uwag do 24 lipca 2023 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 470 uwag. W dniu 20 czerwca 2023 r. o godzinie 17.00, w formie on-line, odbyła się dyskusja publiczna.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zrealizowano poprzez zapewnienie na każdym etapie sporządzania planu miejscowego możliwości zapoznania się z aktami sprawy w trybie dostępu do informacji publicznej. Zachowano kolejność przeprowadzenia wymaganych ustawą etapów procedury. Ponadto, na etapie przed ustawowym opiniowaniem i uzgadnianiem, projekt planu był dodatkowo udostępniony wielu jednostkom miejskim, w tym Burmistrzowi Dzielnicy Białołęka.

Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono poprzez nakaz docelowego zaopatrzenia zabudowy z sieci miejskich wodociągów. Ponieważ w obszarze planu

Skarbiec m.st. Warszawy
z dnia 25-02-2025

nie przewiduje się intensywnej zabudowy, ani obiektów o zwiększonym zapotrzebowaniu na wodę, istniejące poza obszarem planu, ujęcia wód oraz magistrale wodociągowe będą w stanie zapewnić odpowiednią ilość wody dla planowanego osiedla.

Przeznaczenie terenów oraz potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z nieruchomości zostały ustalone w planie z uwzględnieniem **wyważenia interesu publicznego i interesów prywatnych**, w tym zgłaszanych w postaci wniosków, w oparciu o analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne przeprowadzone na etapie prac wstępnych po przystąpieniu do sporządzenia planu, i zawarte w raporcie o stanie istniejącym – Studia, analizy i ocena stanu istniejącego zagospodarowania dla potrzeb miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kępy Tarchomińskiej, wrzesień 2011 rok. Planowanie obszarów urbanizacji w obrębie Kępy Tarchomińskiej nastąpiło więc z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w szczególności poprzez ustalenie zwartych struktur przestrzennych opartych o istniejący i planowany układ drogowy powiązany z istniejącym zewnętrznym układem komunikacyjnym w taki sposób, aby możliwa była obsługa komunikacyjna obszaru transportem publicznym poprzez przedłużenie linii kursowania autobusów w rejonie opracowania oraz efektywna, indywidualna komunikacja samochodowa i rowerowa. Ustalony w planie docelowy układ drogowy umożliwi obecnym i przyszłym mieszkańcom osiedla korzystanie z autobusowej komunikacji zbiorowej poprzez wyznaczenie przystanków i linii przejazdu autobusów w zasięgu dojścia, tj.: w odległości nie większej niż 500 m dla wszystkich terenów przeznaczonych do zabudowy. Ponadto zwarty układ dróg rowerowych i pasów dla rowerów wyznaczony w planie umożliwi bezpieczne poruszenie się w obrębie osiedla, w szczególności dojazd do obiektów usługowych i użyteczności publicznej.

Jak już wcześniej wspomniano, pod zabudowę wyznaczono te obszary, które z jednej strony mają najlepsze predyspozycje środowiskowe do rozwoju zabudowy, a z drugiej strony obszary, gdzie procesy urbanizacyjne już postępują, istnieje pojedyncza zabudowa, sieć drogowa oraz przynajmniej częściowy dostęp do infrastruktury technicznej.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Kępy Tarchomińskiej – część II jest zgodny z wykonanymi przez Prezydenta m.st. Warszawy ocenami aktualności studium i planów miejscowych oraz uchwałą Rady m.st. Warszawy nr XIV/284/2015 z dnia 9 lipca 2015 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwała ta stwierdza m.in. potrzebę kontynuacji prac nad projektami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w sposób równomierny we wszystkich dzielnicach, ze szczególnym uwzględnieniem: rozpoczętych procedur sporządzania planów miejscowych, obszarów zurbanizowanych miasta w celu ochrony istniejącej struktury przestrzennej, urbanistycznej i społecznej oraz terenów wchodzących w skład Systemu Przyrodniczego Warszawy w celu jego ochrony i prawidłowego funkcjonowania.

WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kępy Tarchomińskiej – część II sporządzona została prognoza finansowa. Zgodnie z jej wynikami uchwalenie planu wywołuje skutki finansowe w związku z realizacją zadań z zakresu inwestycji celu publicznego (drogi, infrastruktura techniczna, usługi oświaty, zieleni

Skarbnik 25-02-2015
z dnia.....

urządzona), co wynika także z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.). Równocześnie w wyniku realizacji ustaleń planu mogą pojawić się zyski dla budżetu miasta wynikające głównie z podatku od nieruchomości oraz opłaty planistycznej i opłaty adiacenckiej.

W wyniku uchwalenia planu mogą się pojawić roszczenia wynikające z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Koszty na realizację ww. zadań powinny być przewidziane w obowiązującej Wieloletniej Prognozie Finansowej m.st. Warszawy, a także w nowych uchwałach budżetowych Rady m.st. Warszawy. Proces realizacji ustaleń planu jest procesem wieloletnim o nieokreślonym horyzoncie czasowym, szeroko uwarunkowanym. Zarówno wydatki jak również wpływy do budżetu mogą rozkładać się na przestrzeni wielu lat.

Plan po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kępy Tarchomińskiej – część II spełnia wymogi obowiązujących przepisów, zarówno ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak i przepisów odrębnych, a także wymóg zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy, przyjętego uchwałą nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 10 października 2006 r. (z późn. zm.) i może być przedstawiony Radzie m.st. Warszawy do uchwalenia.

W związku z § 5 Zarządzenia nr 1610/2023 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 26 października 2023 roku wyjaśnia się, że zawarte w załączniku nr 2 do przedmiotowego projektu uchwały dane osobowe zamieszczone są jedynie w zakresie niezbędnym, wynikającym z przepisów prawa: ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 17 pkt 11 i 14 oraz 7/7 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wzór wykazu uwag), uwzględniającym imiona i nazwiska osób fizycznych składających uwagi w celu identyfikacji uwag przez osoby fizyczne składające uwagi. Jednocześnie wskazać należy, że dane osobowe nie są zbierane przypadkowo, tylko podawane są dobrowolnie przez osoby składające uwagi.

NACZELNIK BIURA ARCHITEKTURY I PLANOWANIA
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W MIEJSCOWOŚCI KĘPY TARCHOMIŃSKIEJ
I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
A. Mierzejewska
Anna Mierzejewska

ZASTĘPCA DYREKTORA
BIURA ARCHITEKTURY I PLANOWANIA
PRZESTRZENNEGO
Małgorzata Nowaczyk
Małgorzata Nowaczyk

Skarbnik m.st. Warszawy
z dnia..... 25-11-2025..... *W*

**Opinia Skarbnika m.st. Warszawy z dnia 25 lutego 2025 r.
do projektu uchwały Rady m.st. Warszawy**

Na podstawie § 29 ust. 6 Statutu miasta stołecznego Warszawy, stanowiącego załącznik do uchwały Nr XXII/743/2008 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 10 stycznia 2008 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2019 r. poz. 14465 z późn. zm.) projekt uchwały Rady m.st. Warszawy **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kępy Tarchomińskiej – część II**

opiniuję pozytywnie z zastrzeżeniem.

Podjęcie niniejszej uchwały może skutkować, zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, roszczeniami właścicieli wobec Miasta, którym uchwalenie planu uniemożliwi wykorzystanie należących do nich nieruchomości w sposób dotychczasowy lub istotnie je ograniczy.

Ponadto Miasto będzie zobowiązane do realizacji zadań z zakresu inwestycji celu publicznego, które nie zostały zaplanowane w Wieloletniej Prognozie Finansowej m.st. Warszawy na lata 2025 – 2055.

Wyższe wydatki związane z wypłatą powyższych roszczeń mogą spowodować ograniczenie wydatków w innych pozycjach budżetu oraz negatywnie wpłynąć na nadwyżkę operacyjną Miasta, będącą ustawową podstawą do ustalania limitu na obsługę długu.

Z upoważnienia Skarbnika m.st. Warszawy

A. J. owie

Zastępca Skarbnika m.st. Warszawy
Dyrektor
Biura Planowania Budżetowego
Aleksandra Jońca