

**UCHWAŁA NR**  
**RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY**  
**Z ..... r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**Wiśniewo w rejonie ul. Fleminga**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 609, 721) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz art. 67 ust. 3 pkt 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 LXXVIII/2000/2014 Rady m.st. Warszawy z dnia 20 marca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wiśniewo w rejonie ul. Fleminga, po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy przyjętego uchwałą Nr LXXXII/ 2746/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 10 października 2006 r. (z późn. zm<sup>1)</sup>) Rada m.st. Warszawy uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wiśniewo w rejonie ul. Fleminga, zwany dalej planem, obejmujący obszar położony w dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy, którego granice wyznaczają:

- 1) od południowego - wschodu: południowa granica dz. ew. nr 37/1 z obrębu 4-04-20, wschodnie granice dz. ew. nr 20/2, 21/25, 21/27, 21/36 z obrębu 4-04-20, linia łącząca zachodni i wschodni narożnik dz. ew. nr 22/35 z obrębu 4-04-20, wschodnia granica dz. ew. nr 22/37 z obrębu 4-04-20, zachodnia i południowa granica dz. ew. nr 22/30 z obrębu 4-04-20, linia łącząca wschodni narożnik dz. ew. nr 22/30 z obrębu 4-04-20 z punktem zlokalizowanym w odległości 8m od północnego narożnika na wschodniej granicy dz. 26 z obrębu 4-04-20,

---

<sup>1)</sup> Zmiany Studium wprowadzone zostały: 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 Rady m.st. Warszawy z dnia 26 sierpnia 2021 r.

południowo-wschodnia linia rozgraniczającej ul. Powałów, linia łącząca północno-wschodni narożnik dz. nr ew. 28 z obrębem 4-04-20 z północno - wschodnią linią rozgraniczającą ulicy Fleminga;

- 2) od północnego - wschodu: północno - wschodnia linia rozgraniczająca ulicy Fleminga;
- 3) od północnego - zachodu: południowo - zachodnia linia rozgraniczająca ulicy Sądzieckiej;
- 4) od południowego - zachodu: północno - wschodnie granice działek ew. nr: 24 z obrębem 4-03-10 oraz 36 z obrębem 4-03-09.

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 (dalej 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 o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 3) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w formie elektronicznej, stanowiące załącznik nr 4.

4. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczególne warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości

nieruchomości;

- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 13) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 15) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

5. W planie nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów gómiczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

**§ 2.** 1. Ilekroć w dalszych ustaleniach uchwały jest mowa o:

- 1) Miejskim Systemie Informacji (MSI) – należy przez to rozumieć Miejski System Informacji m.st. Warszawy, obejmujący kompleksowy system informacji kierunkowej, w tym oznakowania budynków i dróg;
- 2) modernizacji – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności lub podniesieniu standardu istniejącego obiektu budowlanego;
- 3) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające obszar, w którym możliwe jest sytuowanie budynków, z uwzględnieniem § 5 pkt 3, przy czym dopuszczalne jest wysunięcie poza te linie, na odległość nie większą niż 1,5 m i nie dalej niż do linii rozgraniczającej teren, elementów takich jak: wejścia i wjazdy do budynków lub do parkingów podziemnych, schody, pochylnie, podesty, rampy, zewnętrzne dźwigi osobowe, platformy podnośnikowe, tarasy w przyziemiu budynku, balkony, wspomiki, wykusze, gzymsy, okapy;
- 4) nieprzekraczalnych liniach zabudowy dla części podziemnych budynków – należy przez to rozumieć nieprzekraczalne linie zabudowy, dotyczące tylko podziemnych części budynku w terenie 2U;
- 5) obowiązujących liniach zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie usytuowania frontowych ścian budynków, z uwzględnieniem § 5 pkt 3, przy czym dopuszczalne jest wysunięcie poza te linie, na odległość nie większą niż 1,5 m i nie dalej niż do linii rozgraniczającej teren, elementów takich jak: wejścia i wjazdy do budynków lub do parkingów podziemnych, schody, pochylnie, podesty, rampy, zewnętrzne dźwigi osobowe, platformy podnośnikowe, tarasy w przyziemiu budynku, balkony, wsporniki, wykusze, gzymsy, okapy;
- 6) przestrzeniach publicznych - należy przez to rozumieć system przestrzeni ogólnodostępnych

dla wszystkich użytkowników;

- 7) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 8) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej albo na terenie bez prawa zabudowy, przy czym powierzchnia użytkowa budynków o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 60% ogólnej powierzchni terenu;
- 9) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie na działce budowlanej albo na terenie bez prawa zabudowy, inne niż przeznaczenie podstawowe, przy czym powierzchnia użytkowa budynków o przeznaczeniu uzupełniającym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia pod to przeznaczenie nie może być większa niż 40% ogólnej powierzchni terenu, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenów stanowią inaczej;
- 10) strefie parteru - należy przez to rozumieć elewację parteru i widocznej kondygnacji podziemnej, a także elewację drugiej kondygnacji nadziemnej, jeśli ta zaprojektowana została dla pełnienia funkcji handlowych bądź usługowych, zachowuje spójność architektoniczną z elewacją parteru i wyraźnie różni się od elewacji kondygnacji wyższych;
- 11) systemie NCS (Natural Color System) - należy przez to rozumieć nazwę własną systemu opisu barwy, umożliwiającego opisanie kolorów poprzez nadanie im notacji określających procentową zawartość podstawowych kolorów: żółci (Y), czerwieni (R), błękitu (B) i zieleni (G), a także stopień zaczernienia oraz chromatyczności, w którym 2 pierwsze cyfry z zapisu numerycznego świadczą o procentowej domieszce czerni a dwie kolejne o stopniu chromatyczności;
- 12) szyldach semaforowych - należy przez to rozumieć szyldy, których płaszczyzny ekspozycyjne są prostopadłe do płaszczyzny ściany, na której szyldy te są umieszczane;
- 13) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
- 14) tunelu wieloprzewodowym - należy przez to rozumieć niezależny obiekt budowlany, służący umieszczeniu przewodów infrastruktury technicznej;
- 15) usługach - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, prowadzoną na działce budowlanej lub w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych w budynkach o innej funkcji, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, przy czym działalność ta nie może być zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi oraz nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym jest prowadzona, a w przypadku zlokalizowania lokalu

użytkowego w budynku mieszkalnym - poza lokalem, w którym jest prowadzona;

- 16) usługach publicznych – należy przez to rozumieć usługi z zakresu publicznych obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej;
- 17) wyświetlaczu - należy przez to rozumieć tablicę reklamową lub urządzenie reklamowe, które eksponuje na ekranie, poza okresem pomiędzy godzinami 24 a 6 zmienne, ale zmieniające się bez przerw i nie częściej niż co 10 sekund nieruchome obrazy.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie, a nie zdefiniowanych w ust.1 należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy:
  - a) obowiązujące,
  - b) nieprzekraczalne,
  - c) nieprzekraczalne dla części podziemnych budynku;
- 4) drzewa istniejące do zachowania;
- 5) grupa drzew istniejących do zachowania;
- 6) budynki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 7) rejon lokalizacji komunikacji rowerowej;
- 8) granica strefy potencjalnego zasięgu udźwielności akustycznej ponadlokalnej trasy komunikacyjnej;
- 9) wymiarowanie (w metrach);
- 10) symbol cyfrowy i literowy terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania obszaru**

**§ 4.** 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem U;
- 2) teren zabudowy usług publicznych, oznaczony symbolem UP;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem MW/U;
- 4) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem U(MN);
- 5) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem MN/U;
- 6) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej, oznaczone symbolem

MW/MN;

- 7) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolem MW;
- 8) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN;
- 9) teren zieleni urządzonej - park, oznaczony symbolem ZP;
- 10) tereny dróg wewnętrznych KDW;
- 11) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami KD-GP (klasy głównej ruchu przyspieszonego), KD-Z (klasy zbiorczej) i KD-D (klasy dojazdowej).

2. Ustala się przeznaczenie dopuszczalne, zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów.

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

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

- 1) linie rozgraniczające teren zieleni urządzonej - park ZP jako teren przeznaczony pod budowę publicznie dostępnych samorządowych parków;
- 2) linie rozgraniczające teren zabudowy usług publicznych UP jako teren przeznaczony pod budowę i utrzymywanie pomieszczeń dla samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych;
- 3) linie rozgraniczające tereny dróg publicznych KD-GP, KD-Z i KD-D jako tereny przeznaczone pod budowę i utrzymanie dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego oraz dróg rowerowych zgodnie z ustaleniami planu.

5. Dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym na terenach nie wymienionych w ust. 4 zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów.

6. Ustala się, że granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym są linie rozgraniczające teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego KD-GP jako tereny przeznaczone pod budowę i utrzymanie dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego oraz dróg rowerowych zgodnie z ustaleniami planu.

**§ 5.** Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wyznacza się linie rozgraniczające dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
  - a) tereny zabudowy, w szczególności tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz tereny zabudowy usługowej,
  - b) tereny komunikacji (dróg publicznych KD i dróg wewnętrznych KDW),
  - c) teren zieleni urządzonej;
- 2) tereny zabudowy usługowej lokalizuje się wzdłuż ponadlokalnych tras komunikacyjnych dla osłony terenów położonych w głębi obszaru przed uciążliwościami;
- 3) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym:
  - a) nowe budynki oraz budynki rozbudowywane i nadbudowywane, należy lokalizować

zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, a także zgodnie z pozostałymi zasadami zagospodarowania terenu oraz parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w przepisach odrębnych,

b) linie zabudowy nie odnoszą się do:

- podziemnych części budynków, w tym parkingów podziemnych, chyba że wystają one ponad poziom terenu, z wyłączeniem nieprzekraczalnych linii zabudowy dla części podziemnych budynków, ustalonych dla terenu 2U, budowli, w tym budowli podziemnych,
- obiektów małej architektury,

c) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

**§ 6.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakazuje się ochronę wartości przyrodniczych i krajobrazowych występujących w obszarze planu w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska i przyrody;
- 2) dla drzew cennych i grupy drzew cennych wyznaczonych na rysunku planu jako drzewa istniejące do zachowania i grupa drzew istniejących do zachowania:
  - a) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej podziemnej i naziemnej w zasięgu ich koron,
  - b) zakazuje się prac ziemnych w obrębie rzutu korony drzewa oraz w odległości mniejszej niż 3 m od pnia drzewa, z wyjątkiem metod nieingerujących w system korzeniowy;
- 3) zakazuje się zanieczyszczania, gromadzenia i składowania na powierzchni gleby niebezpiecznych substancji chemicznych lub materiałów i odpadów niebezpiecznych dla zdrowia;
- 4) zakazuje się dokonywania zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu wód opadowych lub roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 5) nakazuje się zapewnienie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 6) dla ochrony przed hałasem i zapewnienia właściwego standardu akustycznego dla istniejącej i projektowanej zabudowy:
  - a) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów,
  - b) nakazuje się przestrzegania w poszczególnych terenach dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 7) zakazuje się lokalizacji stacji paliw i gazu płynnego;
- 8) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 9) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, które mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza działką budowlaną, z wyłączeniem tych, które służą

obsłudze mieszkańców lub ochronie środowiska, w tym inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych;

- 10) parkingi podziemne nie mogą kolidować z wyznaczonymi na rysunku planu istniejącymi drzewami do zachowania i grupą drzew do zachowania;
- 11) dopuszcza się lokalizację rzędów drzew w obrębie dróg publicznych, przy czym:
  - a) ustala się minimalną docelową wysokość drzew na 5 m,
  - b) dopuszcza się sadzenie drzew w sposób inny niż w gruncie, zapewniający wieloletnią wegetację lub sadzenie krzewów wysokich zamiast drzew.

**§ 7.** Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) objęcie ochroną w planie wskazanych na rysunku planu budynków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków:
  - a) budynek przy ul. Sąsiedzkiej 6,
  - b) budynek przy ul. Kołacińskiej 3;
- 2) dla budynków wymienionych w punkcie 1 zakazuje się zmiany cech architektonicznych budynku charakterystycznych dla okresu jego powstania takich jak: bryła, oryginalny kąt nachylenia połaci dachowej i materiał pokrycia dachu, podział i detale architektoniczne elewacji.

**§ 8.** Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się, że przestrzeniami publicznymi są:
  - a) teren ZP - zieleni urządzonej - park,
  - b) teren KD-GP - drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego,
  - c) teren KD-Z - drogi publicznej klasy zbiorczej,
  - d) tereny KD-D - dróg publicznych klasy dojazdowych;
- 2) nakazuje się dostosowanie przestrzeni publicznych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakazuje się dostosowanie oraz zapewnienie dostępności budynków użyteczności publicznej i budynków usługowych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady lokalizowania kiosków:
  - a) dopuszcza się lokalizowanie kiosków wyłącznie w liniach rozgraniczających dróg publicznych (KD), w liczbie 1 kiosku w rejonie jednego przystanku komunikacji miejskiej lub zgrupowania przystanków usytuowanych po tej samej stronie ulicy, w odległości do 30 m od znaku D15 (przystanek autobusowy),
  - b) dopuszcza się kioski posiadające jedną kondygnację naziemną o powierzchni użytkowej do 12 m<sup>2</sup> i wysokości do 3,5 m, o dachu płaskim,
  - c) nakazuje się stosowanie trwałych, gładkich materiałów wykończeniowych,
  - d) zakazuje się stosowania okładzin z blachy falistej, trapezowej;



- 5) dla ławek, słupków, koszy na śmieci, stojaków na rowery, itp. w obrębie danego terenu ustala się:
- a) stosowanie spójnej formy estetycznej,
  - b) stosowanie materiałów naturalnych typu metal, drewno,
  - c) stosowanie kolorów achromatycznych o stopniu szernienia nie mniejszym niż 50%, przy czym dopuszcza się kolory chromatyczne w formie akcentowania.

**§ 9. 1.** Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną wysokość zabudowy dla terenów 1U do 4U oraz geometrię dachów – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

2. Ustala się linie zabudowy według rysunku planu i wymiarów na rysunku, przy czym dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi teren.

3. Przy sytuowaniu na dachu pomieszczeń technicznych oraz urządzeń technicznych lub ich obudowy elementy te należy wycofać w stosunku do elewacji budynku o minimum 2 m.

4. Przy realizacji nowych i wymianie istniejących budynków w zabudowie bliźniaczej i szeregowej nakazuje się dostosowanie pomiędzy sobą gabarytów i elewacji poszczególnych budynków.

5. Ustala się materiały i kolorystykę elewacji:

- 1) na powierzchniach tynkowanych nakazuje się stosowanie kolorów odpowiadających, według systemu NCS, kolorom o odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz do 20% chromatyczności barwy, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonego przedziału na fragmentach ścian budynku, nieprzekraczających 25% powierzchni danej elewacji oraz na tej części budynku, na której prezentowane jest logo firmy wraz z właściwą dla niego kolorystyką; zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych;
- 2) dopuszcza się stosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych - np. aluminium, miedź, stal, stal nierdzewna, szkło, drewno, beton, ceramika nieszkliwiona i kamień;
- 3) dla kiosków nakazuje się stosowanie trwałych, gładkich materiałów wykończeniowych o kolorystyce elementów konstrukcyjnych i elewacyjnych szarej lub ciemnoszarej, o stopniu szernienia nie mniejszym niż 50%, suma przeszklenia powierzchni wszystkich ścian kiosku minimum 40%, a elewacji frontowej 70% powierzchni tej elewacji;
- 4) zakazuje się stosowania na elewacjach jaskrawej ceramiki i okładzin, w tym okładzin z blachy falistej i fałdowej oraz z tworzyw sztucznych typu siding.

6. Ustala się następujące zasady kształtowania dachów:

- 1) ustala się geometrię dachów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów; obowiązuje jeden kąt nachylenia połaci dla wszystkich elementów dachu budynku, z wyłączeniem obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków jeżeli zastosowanie różnych kątów

nachylenia połaci (np. dla lukarn) ma uzasadnienie historyczne;

- 2) nakazuje się stosowanie materiałów pokrycia dachu w kolorze klasycznej dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni) oraz stonowanych odcieni grafitu i brązu – nie dotyczy dachów o kącie nachylenia poniżej 12°;
- 3) dopuszcza się lokalizację słonecznych paneli energetycznych na dachach skośnych w płaszczyźnie dachu, na dachach płaskich bez ograniczeń.

7. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) dla terenów U: 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) dla terenu UP: 900 m<sup>2</sup>;
- 3) dla terenu MW/U: 800 m<sup>2</sup>;
- 4) dla terenów U(MN): 600 m<sup>2</sup>;
- 5) dla terenu MN/U: 600 m<sup>2</sup>;
- 6) dla terenu MW/MN: 600 m<sup>2</sup>;
- 7) dla terenów MW: 600 m<sup>2</sup>;
- 8) dla terenów MN: dla budynków wolnostojących 600 m<sup>2</sup>, dla budynków w zabudowie bliźniaczej 350 m<sup>2</sup>, dla budynków w zabudowie szeregowej: segmenty środkowe 250 m<sup>2</sup>, segmenty skrajne 350 m<sup>2</sup>.

8. Dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych o mniejszej powierzchni, jeżeli zostały one wydzielone przed uchwaleniem planu lub po odcięciu części działki pod drogę publiczną.

9. Dopuszcza się remonty, modernizację i przebudowę istniejącej zabudowy, w tym niespełniającej ustaleń planu pod względem wysokości lub wskaźników zagospodarowania terenu, przy zachowaniu dotychczasowych gabarytów i formy zabudowy istniejących budynków lub przystosowania do parametrów technicznych i form zabudowy ustalonych planem.

**§ 10.** Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: w granicach stref potencjalnego zasięgu uciążliwości akustycznej ponadlokalnej trasy komunikacyjnej o szerokości 30 m od linii rozgraniczającej ulicy Modlińskiej (1KD-GP) i projektowanej Trasy Mostu Północnego (poza obszarem planu), wyznaczonej na rysunku planu:

- 1) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej oraz nowej zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej oraz szpitali;
- 2) dopuszcza się realizację funkcji usługowych i biurowych, przy czym dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi nakazuje się zastosowanie rozwiązań projektowych i technicznych zabezpieczeń przeciwhałasowych;
- 3) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej przy zastosowaniu w budynkach rozwiązań projektowych i technicznych zabezpieczeń przeciwhałasowych zapewniających w pomieszczeniach standard akustyczny wymagany przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska (np. odpowiednie ukształtowanie elewacji, ściany kurtynowe, stolarka o podwyższonej izolacyjności, odpowiednie rozplanowanie pomieszczeń).

**§ 11.** Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: w przedziale od 70° do 110°,
  - b) minimalna powierzchnia działek:
    - dla terenów U: 1000 m<sup>2</sup>,
    - dla terenu UP: 800 m<sup>2</sup>,
    - dla terenu MW/U: 800 m<sup>2</sup>,
    - dla terenów U(MN): 600 m<sup>2</sup>,
    - dla terenu MN/U: 600 m<sup>2</sup>,
    - dla terenów MW/MN: 600 m<sup>2</sup>,
    - dla terenów MW: 600 m<sup>2</sup>,
    - dla terenów MN: 250 m<sup>2</sup>,
    - dla terenu ZP: 100 m<sup>2</sup>,
    - dla terenów KDW, KD-GP, KD-Z i KD-D - 10 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalna szerokość frontu działek:
    - dla terenów U: 20 m,
    - dla terenu UP: 20 m,
    - dla terenu MW/U: 20 m,
    - dla terenów U(MN): 16 m,
    - dla terenu MN/U: 16 m,
    - dla terenów MW/MN: 16 m,
    - dla terenów MW: 16 m,
    - dla terenów MN: 6,5 m,
    - dla terenu ZP: 10 m,
    - dla terenów KDW, KD-GP, KD-Z i KD-D – 1 m,
- 2) dopuszcza się uzyskiwanie w wyniku scalania i podziału nieruchomości, działek o parametrach mniejszych, niż ustalone w ust.1, wyłącznie pod urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

**§ 12.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się linie rozgraniczające tereny stanowiące granice pasa drogowego terenów komunikacji zgodnie z rysunkiem planu oraz określa klasyfikację funkcjonalną układu drogowego i zasady obsługi komunikacyjnej działek budowlanych, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) ulica Modlińska (1KD-GP), projektowana Trasa Mostu Północnego (poza obszarem planu) oraz ulica Kołacińska (1KD-Z) stanowią powiązania ponadlokalne w stosunku do obszaru planu,
  - b) dopuszcza się realizację skrzyżowania ulic ponadlokalnych Modlińskiej (1KD-GP) i Kołacińskiej (1KD-Z) jako dwupoziomowego,

- c) dopuszcza się prowadzenie tras komunikacji autobusowej w ul. Modlińskiej (1KD-GP) i w ul. Kołacińskiej (1KD-Z);
- 2) ustala się lokalizację miejsc do parkowania na terenie działek budowlanych, położonych w granicach terenu objętego planem miejscowym, według następujących wskaźników parkingowych, z zastrzeżeniem pkt 3-7:
- a) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: biur i administracji - na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków: minimum 18 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych,
  - b) dla pozostałych budynków i lokali usługowych, w tym usług publicznych i usług z zakresu handlu - na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków: minimum 25 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych,
  - c) dla budynków mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej (realizowanej na terenach MW, MW/MN i MW/U):
    - minimum 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny, nie mniej jednak niż 1 miejsce na 60 m<sup>2</sup> mieszkania,
    - nakazuje się realizację dodatkowych ogólnodostępnych miejsc do parkowania, w liczbie nie mniejszej niż 10% potrzeb parkingowych obliczonych według powyższych wskaźników parkingowych, przy czym niedopuszczalne jest bilansowanie miejsc usytuowanych w granicach dróg publicznych,
  - d) dla budynków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - na jeden lokal mieszkalny nie mniej niż 2 miejsca do parkowania;
- 3) dla inwestycji dotyczących istniejących budynków nie zmieniających ilości ich lokali mieszkalnych oraz ich powierzchni, a także powierzchni usług a w przypadku usług handlu powierzchni sprzedaży dopuszcza się odstępstwa od przyjętych wskaźników, tzn. zachowanie istniejącej ilości miejsc;
- 4) dla obiektów lub terenów o różnym przeznaczeniu łączna liczba miejsc do parkowania powinna wynikać ze zsumowania miejsc dla poszczególnych funkcji lub przeznaczenia, przy czym dopuszcza się wymiennosc do 20% miejsc dla funkcji, dla których szczytowe zapotrzebowania na miejsca do parkowania występują w różnych porach tygodnia lub doby;
- 5) na parkingach dla samochodów osobowych, liczących nie mniej niż 6 miejsc do parkowania, należy przewidzieć miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości:
- a) dla terenów zabudowy usługowej, w tym usług publicznych – co najmniej 4% miejsc, nie mniej jednak niż 1 miejsce,
  - b) dla terenów dróg publicznych KD - w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 6) miejsca do parkowania dla usług, w tym zlokalizowanych w budynkach o funkcji mieszkaniowej, należy przewidzieć na terenie działki budowlanej jako ogólnodostępne; w tym minimum 30% miejsc muszą stanowić miejsca naziemne;
- 7) dla budynków i lokali usługowych należy zapewnić miejsca do parkowania dla rowerów w ilości minimum 10 miejsc/100 miejsc do parkowania dla samochodów;
- 8) dopuszcza się realizację parkingów podziemnych oraz wielopoziomowych;
- 9) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu, z

zachowaniem następujących parametrów i zasad:

a) minimalna szerokość drogi:

- 6 m dla drogi stanowiącej dojazd maksymalnie do 4 działek budowlanych,
- 8 m dla drogi stanowiącej dojazd do więcej niż 4 działek budowlanych,

b) dla dróg o długości powyżej 60 m ustala się realizację dwóch włączeń do układu dróg publicznych i wewnętrznych KDW lub przy jednym włączeniu zakończenie drogi placem do zawracania;

10) w zakresie podstawowego układu komunikacji rowerowej:

- a) ustala się lokalizację drogi rowerowej w ulicy Modlińskiej (1KD-GP) i w ulicy Kołacińskiej (1KD-Z),
- b) dopuszcza się prowadzenie dodatkowej komunikacji rowerowej w terenach pozostałych dróg publicznych i poza nimi,
- c) w całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację publicznych stacji Warszawskiego Roweru Publicznego;

11) w zakresie komunikacji pieszej: ustala się prowadzenie chodników w terenach dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) w zakresie ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- a) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejącej infrastruktury technicznej, a także jej remonty, przebudowy lub rozbudowy, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu,
- b) ustala się prowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i dróg wewnętrznych KDW,
- c) dopuszcza się realizację tuneli wieloprzewodowych dla przewodów i innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej lokalizowanych zgodnie z ustaleniami planu,
- d) przy braku możliwości prowadzenia przewodów oraz innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny przeznaczone na inne cele, w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- e) 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;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- b) ustala się minimalną średnicę sieci wodociągowych - DN 80,
- c) ustala się, że sieć wodociągowa będzie realizowana w sposób umożliwiający jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych:
  - a) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej,
  - b) ustala się minimalne parametry sieci - dla kanałów grawitacyjnych sieci kanalizacyjnej - DN 150, a dla kanałów tłocznych - DN 50,
  - c) w związku z objęciem obszaru siecią kanalizacyjną zakazuje się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:
  - a) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych z nawierzchni utwardzonych lub nieprzepuszczalnych dróg publicznych do sieci kanalizacji deszczowej, rowów lub obiektów małej retencji, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych z nawierzchni utwardzonych lub nieprzepuszczalnych parkingów powyżej 4 miejsc do parkowania do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, do ziemi lub do zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej po ich uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dla pozostałych terenów ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do ziemi w granicach własnej nieruchomości, przy czym odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do ziemi nie może odbywać się ze szkodą dla działek sąsiednich,
  - d) 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,
  - e) ustala się minimalne parametry sieci kanalizacji deszczowej – DN 300,
  - f) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych lub roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych lub w studniach chłonnych, zlokalizowanych w granicach własnej nieruchomości,
  - g) dopuszcza się na obszarze planu, w szczególności na terenie zieleni urządzonej - park (ZP) lokalizowanie urządzeń służących odprowadzaniu lub gromadzeniu wód opadowych lub roztopowych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
  - b) ustala się minimalną średnicę gazociągów DN 20,
  - c) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz urządzeniach kogeneracyjnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
  - a) ustala się zaopatrzenie w ciepło:
    - za pośrednictwem istniejących i projektowanych sieci ciepłowniczych lub,
    - z indywidualnych urządzeń zasilanych z sieci gazowej lub elektroenergetycznej lub,
    - z urządzeń kogeneracyjnych lub,
    - z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego lub geotermalną o mocy zainstalowanej nieprzekraczającej 100 kW,

- b) zakazuje się instalacji źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi lub olejem opałowym,
  - c) ustala się, że indywidualne źródła ciepła będą zasilane: gazem, energią elektryczną lub z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym źródła, w których następuje spalanie paliw muszą spełniać wymogi zawarte w przepisach odrębnych, w tym z zakresu ochrony środowiska,
  - d) dopuszcza się wytwarzanie ciepła przy użyciu instalacji solarnych połączonych z kolektorami słonecznymi, lokalizowanymi na budynkach lub wolnostojącymi,
  - e) ustala się minimalne parametry sieci ciepłowniczej - DN 20,
  - f) dopuszcza się wytwarzanie ciepła w urządzeniach kogeneracyjnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii,
  - b) w przypadku realizacji nowych i rozbudowy istniejących linii elektroenergetycznych ustala się ich wykonanie jako kablowych,
  - c) ustala się minimalne parametry sieci elektroenergetycznej - 0,23 kV,
  - d) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w urządzeniach kogeneracyjnych lub z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego, wiatrową lub geotermalną o mocy zainstalowanej nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych jako wbudowanych lub podziemnych;
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej:
- a) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną z sieci telekomunikacyjnej, z kablowej sieci telekomunikacyjnej lub z sieci radiowej za pośrednictwem zewnętrznych nadawczo-odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych telefonii komórkowej,
  - b) w przypadku realizacji nowych i rozbudowy istniejących linii telekomunikacyjnych ustala się ich wykonanie jako kablowych podziemnych;
- 9) w zakresie gospodarowania odpadami: obowiązują przepisy odrębne, w tym dotyczące zasad segregacji.

**§ 14.** Ustala się następujący sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza się wykorzystanie terenów w sposób dotychczasowy do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w planie;
- 2) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem:
  - a) obiektów tymczasowych i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z organizacją imprez wyłącznie na czas trwania imprezy na terenach dróg KD,
  - b) ogródków gastronomicznych,
  - c) kiosków, zgodnie z § 8 pkt 4.

**§ 15.** Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu dla poszczególnych terenów objętych niniejszym planem miejscowym, na 30%, z wyłączeniem terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych, określonych w § 4 ust. 4, dla których stawki nie ustala się.

**§ 16.** Ustala się następujące zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane:

- 1) na wszystkich terenach dopuszcza się realizację obiektów małej architektury o wysokości do 3 m;
- 2) ustala się następujące zasady lokalizacji ogrodzeń:
  - a) dopuszcza się realizację ogrodzeń poszczególnych terenów wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi za wyjątkiem terenów ZP, KD-GP, KD-Z, KD-D i KD-W, a także ogradzanie działek wydzielonych w ich granicach, przy czym ogrodzenia nie mogą zamykać możliwości dojazdu w przypadku pożaru lub innych sytuacji awaryjnych,
  - b) zakazuje się poprzecznego dzielenia ogrodzeniami terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami KD-GP, KD-Z i KD-D,
  - c) urządzenia bezpieczeństwa i organizacji ruchu takie jak słupki blokujące, ogrodzenia łańcuchowe, pojemniki z zielenią, ogrodzenia ogródków gastronomicznych, urządzeń bezpieczeństwa i organizacji ruchu oraz ochrony środowiska, ogrodzenia urządzeń infrastruktury technicznej i żywopłoty o wysokości nieprzekraczającej 1,2 m nie stanowią ogrodzeń,
  - d) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, blach fałdowych, poliwęglanu oraz ostro zakończonych elementów szklanych bądź ceramicznych; od strony ul. Modlińskiej, w tym jej skrzyżowań, zakazuje się stosowania prętów żebrowanych, drutu o średnicy poniżej 5 mm oraz drewna o grubości poniżej 2,5 cm,
  - e) ogrodzenie od strony terenów publicznie dostępnych należy lokalizować w linii rozgraniczającej teren, przy czym dopuszcza się wycofanie ogrodzenia w miejscu projektowanych bram wjazdowych i w przypadku potrzeby ominięcia istniejących drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp. w głąb działki maksymalnie o 1 m i przy zachowaniu kątów widoczności - narożnych ścięć linii ogrodzeń przy skrzyżowaniach - po przekątnej kwadratu o długości boku 5 m,
  - f) ogrodzenia muszą odpowiadać wymaganiom określonym w przepisach odrębnych oraz:
    - ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń na 1,8 m od poziomu terenu, z dopuszczeniem lokalnego podwyższenia dla organizacji bram, furtek, wjazdów,
    - ustala się maksymalną wysokość cokołu na 0,6 m,
    - w cokołach ogrodzeń na terenach MN, MN/U, MW/MN, MW i MW/U ustala się stosowanie przejść ekologicznych dla drobnej zwierzyny, w formie otworów przy powierzchni terenu, o średnicy minimum 15 cm rozmieszczonych w odstępach nie



większych niż 5 m lub w formie prześwitu szerokości 10 cm, pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzenia, jeżeli wysokość podmurówki zostanie obniżona do 10 cm,

- ustala się, że łączna część pełna ogrodzenia nie może stanowić więcej niż 30% jego całkowitej długości,
- ustala się, że łączna powierzchnia prześwitów w ogrodzeniu nie może stanowić mniej niż 60% ich powierzchni,
- nakazuje się stosowanie na ogrodzeniach metalowych kolorów ciemnych, jak: czarny, brązowy, ciemnozielony lub ciemnoszary,
- dopuszcza się stosowanie ogrodzeń w formie żywopłotów.

**§ 17.** Ustala się następujące zasady lokalizowania nośników reklamowych i szyldów:

- 1) na elewacjach budynków mieszkalnych dopuszcza się wyłącznie lokalizację szyldów i reklam remontowo-budowlanych;
- 2) zakazuje się lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych, z wyjątkiem słupów ogłoszeniowo-reklamowych w formie walca o średnicy 1,40 m +/- 1 cm, nie licząc podstawy i zwieńczenia słupa, maksymalnej wysokości 4,82 m, w rejonie przystanków komunikacji miejskiej - w odległości minimum 50 m od innych słupów ogłoszeniowo-reklamowych, minimum 6 m od budynku, minimum 10 m od wiat przystankowych i nie więcej niż 30 m od znaku D15 (przystanek autobusowy);
- 3) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych oraz szyldów:
  - a) w pasie dzielącym jezdnie oraz na barierkach oddzielających jezdnie i przystanki,
  - b) na ogrodzeniach, z wyłączeniem ogrodzeń placów budowy wg ustaleń pkt 4 lit. c i d,
  - c) na balustradach balkonów i tarasów,
  - d) na budowlach o funkcji barier dźwiękochłonnych i na urządzeniach infrastruktury technicznej,
  - e) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych i istniejącego oznakowania MSI oraz w sposób utrudniający ich odczytanie,
  - f) w zasięgu koron drzew oraz w sposób powodujący pogarszanie ich warunków wegetacji,
  - g) w sposób ograniczający widoczność z kamer wizyjnych systemu monitoringu miejskiego;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie nośników reklamowych remontowo – budowlanych, przy spełnieniu następujących zasad:
  - a) nośnik reklamowy w postaci siatki reklamowej może być usytuowany na okres maksymalnie 9 miesięcy, przy czym po jego upływie ponowne usytuowanie siatki na rusztowaniach, z których wykonywane są prace na elewacji danego budynku, możliwe jest po okresie 5 lat,
  - b) łączna powierzchnia nośników reklamowych na danej ścianie nie może przekraczać wielkości 40% powierzchni elewacji budynku,
  - c) nośniki reklamowe mogą być sytuowane na tymczasowych ogrodzeniach placów budowy wyłącznie w trakcie robót prowadzonych na podstawie zgłoszenia dotyczącego robót budowlanych lub obowiązującej ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę,

- d) powierzchnia ekspozycyjna nośnika reklamowego nie może przekraczać 30% powierzchni przęsła ogrodzenia;
- 5) ustala się zasady lokalizacji nośników reklamowych na przystankach komunikacji miejskiej:
- a) dopuszcza się umieszczanie na wiadzie przystankowej maksymalnie 3 nośników reklamowych (również w formie wyświetlaczy) o dwustronnej powierzchni ekspozycyjnej nie większej niż  $2,16 \text{ m}^2$  każda,
  - b) zakazuje się umieszczania urządzeń lub tablic reklamowych na dachu wiaty;
- 6) ustala się zasady lokalizacji nośników reklamowych na kioskach:
- a) dopuszcza się umieszczanie maksymalnie 2 tablic reklamowych z wewnętrznym źródłem światła odsuniętych od ściany nie więcej niż 15 cm i o powierzchni ekspozycyjnej nie większej niż  $2,16 \text{ m}^2$  każda, w sposób nieprzesłaniający otworów okiennych i drzwiowych,
  - b) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych na dachu kiosku,
  - c) maksymalna wysokość szyldu umieszczonego na attyce nie może przekraczać jej wysokości;
- 7) ustala się zasady lokalizacji szyldów na elewacjach budynków:
- a) kompozycja i wielkość szyldów umieszczanych na elewacjach budynków powinna być indywidualnie dostosowana do kompozycji architektonicznej, charakteru budynku oraz przekroju drogi, przy czym ich łączna powierzchnia nie może przekroczyć 10% powierzchni ściany w obrysie parteru; wielkość pojedynczego szyldu nie powinna przekraczać powierzchni  $2,5 \text{ m}^2$ ,
  - b) szyldy powinny być sytuowane w strefie parteru budynku z zastrzeżeniem lit. d, w polu szyldowym i na fragmencie elewacji pomiędzy polami szyldowymi, według poniższych zasad:
    - na jednym budynku, w obrębie pól szyldowych o jednolitej wysokości i usytuowanych na tej samej wysokości, nakazuje się sytuowanie szyldów o jednolitej wysokości i na tej samej wysokości,
    - szyldy umieszczone na fragmencie elewacji pomiędzy polami szyldowymi muszą stanowić integralną część szyldu usytuowanego w polu szyldowym, przy czym jeżeli odległość między polami szyldowymi przekracza 2 m, to szyldy te muszą posiadać formę ażurową,
    - szyldy muszą być umieszczone, w taki sposób, aby ich płaszczyzna ekspozycyjna zorientowana była równolegle do płaszczyzny ściany budynku, za wyjątkiem szyldów semaforowych,
  - c) dopuszcza się sytuowanie szyldów w obrysie witryn, nad którymi nie istnieje pole szyldowe, wysokość szyldów do 90 cm, powierzchnia ekspozycyjna do 20% powierzchni prześwitu witryny,
  - d) dopuszcza się lokalizację szyldów ażurowych powyżej strefy parteru a poniżej górnej krawędzi elewacji wyłącznie wzdłuż ul. Modlińskiej,
  - e) dopuszcza się lokalizację szyldów semaforowych wyłącznie wzdłuż ul. Modlińskiej, w obrębie strefy parteru, wysięg szyldów nie może przekroczyć 90 cm a powierzchnia ekspozycyjna na każdej ze stron szyldu nie może przekroczyć  $0,5 \text{ m}^2$ ; na każde 20 m

- długości ściany dopuszcza się umieszczenie tylko jednego szyldu semaforowego,
- f) minimalna odległość szyldu od znaku MSI musi wynosić 1,20 m,
- g) dopuszcza się lokalizację szyldów bannerowych na okres nie dłuższy niż 30 dni;
- 8) na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie znaków informacyjnych i innych obiektów Miejskiego Systemu Informacji;
- 9) zakazuje się lokalizowania wyświetlaczy za wyjątkiem zintegrowanych z wiatą przystankową komunikacji miejskiej;
- 10) zakazuje się lokalizowania reklam ruchomych o zmiennych treściach – ekspozycja dynamiczna.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

**§ 18.** Dla terenu **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże, w tym wolnostojące,
  - c) minimalna intensywność zabudowy: 0,6,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2 (dla kondygnacji nadziemnych 0,9),
  - e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy działki budowlanej: 30%,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 60%,
  - g) minimalna wysokość zabudowy: 10 m (2 kondygnacje nadziemne),
  - h) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m (3 kondygnacje nadziemne ),
  - i) materiał i kolorystyka elewacji: zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 5,
  - j) dachy o maksymalnym kącie nachylenia dachu 42°, kalenica równoległe lub prostopadłe do granicy działki oraz zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 6,
  - k) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 2 lit. a, c-f,
  - l) zasady lokalizowania nośników reklamowych i szyldów zgodnie z ustaleniami § 17 pkt 2-4, 7-10,
  - m) dostosowanie do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 2 i 3,
  - n) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 7 pkt 1;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 1, 3-5 i 7-10,
  - b) dla drzewa istniejącego do zachowania wyznaczonego na rysunku planu - dąb szypułkowy (*Quercus robur*) – zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 2;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: w granicach

strefy potencjalnego zasięgu uciążliwości akustycznej ponadlokalnej trasy komunikacyjnej ustala się zagospodarowanie zgodnie z § 10;

- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami § 11;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
  - a) dojazd od dróg: 1KD-Z (ul. Kołacińska) i ul. Sąsiedzkiej (poza obszarem planu),
  - b) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 12 pkt 2,
  - c) ustala się, że miejsca do parkowania muszą być realizowane jako ogólnodostępne;
- 7) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: zgodnie z ustaleniami § 13;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodnie z ustaleniami § 14;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których pobiera się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z ustaleniami § 15.

**§ 19.** Dla terenu 2U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże, w tym wolnostojące,
  - c) minimalna intensywność zabudowy: 1,2,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy: 2,4 (dla kondygnacji nadziemnych 1,8),
  - e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy działki budowlanej: 60%,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 20%,
  - g) minimalna wysokość zabudowy: 10 m (2 kondygnacje nadziemne),
  - h) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m (3 kondygnacje nadziemne),
  - i) materiał i kolorystyka elewacji: zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 5,
  - j) dachy o maksymalnym kącie nachylenia dachu 42°, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 7 pkt 1, kalenica równoległe lub prostopadłe do granicy działki oraz zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 6,
  - k) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 2 lit. a, c-f,
  - l) zasady lokalizowania nośników reklamowych i szyldów zgodnie z ustaleniami § 17 pkt 2-4, 7-10,
  - m) dostosowanie do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 2 i 3,
  - n) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 7 pkt 1;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 1, 3-5 i 7-9;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: w granicach strefy potencjalnego zasięgu uciążliwości akustycznej ponadlokalnej trasy komunikacyjnej

ustala się zagospodarowanie zgodnie z § 10;

- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami § 11;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
  - a) dojazd od dróg: 1KD-D (ul. Kazimierza Szałas), 2KD-D (ul. Samowarowa) i 1KD-GP (ul. Modlińska - z drogi serwisowej),
  - b) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 12 pkt 2,
  - c) ustala się, że miejsca do parkowania muszą być realizowane jako ogólnodostępne;
- 7) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: zgodnie z ustaleniami § 13;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodnie z ustaleniami § 14;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których pobiera się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z ustaleniami § 15.

**§ 20.** Dla terenu 3U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże, w tym wolnostojące,
  - c) minimalna intensywność zabudowy: 1,1,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy: 2,0 (dla kondygnacji nadziemnych 1,5),
  - e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy działki budowlanej: 55%,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 20%,
  - g) minimalna wysokość zabudowy: 10 m (2 kondygnacje nadziemne),
  - h) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m (3 kondygnacje nadziemne),
  - i) materiał i kolorystyka elewacji: zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 5,
  - j) dachy o maksymalnym kącie nachylenia dachu 42°, kalenica równoległe lub prostopadłe do granicy działki oraz zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 6,
  - k) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 2 lit. a, c-f,
  - l) zasady lokalizowania nośników reklamowych i szyldów zgodnie z ustaleniami § 17 pkt 2-4, 7-10,
  - m) dostosowanie do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 2 i 3,
  - n) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 7 pkt 1;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 1, 3-5 i 7-9;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: w granicach strefy potencjalnego zasięgu uciążliwości akustycznej ponadlokalnej trasy komunikacyjnej ustala się zagospodarowanie zgodnie z § 10;

- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami § 11;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
  - a) dojazd od dróg: 1KD-D (ul. Kazimierza Szalasa), 3KD-D (ul. Duninów) i 1KD-GP (ul. Modlińska - z drogi serwisowej),
  - b) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 12 pkt 2,
  - c) ustala się, że miejsca do parkowania muszą być realizowane jako ogólnodostępne;
- 7) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: zgodnie z ustaleniami § 13;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodnie z ustaleniami § 14;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których pobiera się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z ustaleniami § 15.

**§ 21.** Dla terenu 4U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże, w tym wolnostojące,
  - c) minimalna intensywność zabudowy: 1,1,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy: 2,0 (dla kondygnacji nadziemnych 1,5),
  - e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy działki budowlanej: 55%,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 20%,
  - g) minimalna wysokość zabudowy: 10 m (2 kondygnacje nadziemne),
  - h) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m (3 kondygnacje nadziemne),
  - i) materiał i kolorystyka elewacji: zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 5,
  - j) dachy o maksymalnym kącie nachylenia dachu 42°, kalenica równoległe lub prostopadłe do granicy działki oraz zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 6,
  - k) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 2 lit. a, c-f,
  - l) zasady lokalizowania nośników reklamowych i szyldów zgodnie z ustaleniami § 17 pkt 2-4, 7-10,
  - m) dostosowanie do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 2 i 3,
  - n) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 7 pkt 1;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 1, 3-5 i 7-10,
  - b) dla drzewa istniejącego do zachowania wyznaczonego na rysunku planu - dąb szypułkowy (*Quercus robur*) – zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 2;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: w granicach strefy potencjalnego zasięgu uciążliwości akustycznej ponadlokalnej trasy komunikacyjnej

ustala się zagospodarowanie zgodnie z § 10;

- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami § 11;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
  - a) dojazd od dróg: 3KD-D (ul. Duninów) i 1KD-GP (ul. Modlińska - z drogi serwisowej),
  - b) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 12 pkt 2,
  - c) ustala się, że miejsca do parkowania muszą być realizowane jako ogólnodostępne;
- 7) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: zgodnie z ustaleniami § 13;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodnie z ustaleniami § 14;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których pobiera się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z ustaleniami § 15.

**§ 22.** Dla terenu 1UP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usług publicznych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2 (dla kondygnacji nadziemnych 0,8),
  - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy działki budowlanej: 30%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 60%,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy: 10,5 m, z zastrzeżeniem § 9 ust. 9,
  - g) materiał i kolorystyka elewacji: zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 5,
  - h) dachy: zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 2,
  - i) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 2 lit. a, c-f,
  - j) zasady lokalizowania nośników reklamowych i szyldów zgodnie z ustaleniami § 17 pkt 2-4, 7-10,
  - k) dostosowanie do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 2 i 3,
  - l) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 7 pkt 2;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 1, 3-5 i 7-10,
  - b) w zakresie ochrony przed hałasem: w przypadku lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży jak dla „terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”, w przypadku lokalizacji domów opieki społecznej jak dla „terenów domów opieki społecznej” a w przypadku lokalizacji szpitali jak dla „terenów szpitali w miastach”;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: dla budynku Sąsiedzka 6 zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 2;

- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami § 11;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
  - a) dojazd od ul. Sąsiedzkiej (poza obszarem planu) poprzez istniejącą drogę wewnętrzną w terenie 1MW/MN,
  - b) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 12 pkt 2,
  - c) ustala się, że miejsca do parkowania muszą być realizowane jako ogólnodostępne;
- 7) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: zgodnie z ustaleniami § 13;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodnie z ustaleniami § 14;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których pobiera się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z ustaleniami § 15.

**§ 23.** Dla terenu 1MW/U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługowa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże, w tym wolnostojące,
  - c) minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy: 2,4 (dla kondygnacji nadziemnych 1,8),
  - e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy działki budowlanej: 45%,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 40%,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy: 10,5 m, z zastrzeżeniem § 9 ust. 9,
  - h) materiał i kolorystyka elewacji: zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 5,
  - i) dachy o maksymalnym kącie nachylenia dachu 42°, kalenica równoległe lub prostopadłe do granicy działki oraz zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 6,
  - j) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 2 lit. a, c-f,
  - k) zasady lokalizowania nośników reklamowych i szyldów zgodnie z ustaleniami § 17 pkt 1-4, 7-10,
  - l) dostosowanie do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 2 i 3,
  - m) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 7 pkt 3;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 1, 3-5 i 7-10,
  - b) dla drzewa istniejącego do zachowania wyznaczonego na rysunku planu - dąb szypułkowy (*Quercus robur*) – zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 2,
  - c) w zakresie ochrony przed hałasem jak dla „terenów mieszkaniowo-usługowych”;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami § 11;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:



- a) dojazd od dróg: 3KD-D (ul. Duninów) i 5bKD-D (ul. Aleksandra Fleminga),
  - b) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 12 pkt 2,
  - c) ustala się, że miejsca do parkowania dla usług muszą być realizowane jako ogólnodostępne;
- 6) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: zgodnie z ustaleniami § 13;
  - 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodnie z ustaleniami § 14;
  - 8) stawki procentowe, na podstawie których pobiera się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z ustaleniami § 15.

**§ 24.** Dla terenu 1U(MN) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: zabudowa usługowa,
  - b) dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się realizację budynków usługowych, usługowo-mieszkalnych i mieszkalnych,
  - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się zachowanie zabudowy istniejącej, a dla zabudowy nowej ustala się jej lokalizowanie w drugiej linii zabudowy (poza strefą potencjalnej uciążliwości akustycznej),
  - d) ustala się zabudowę w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych,
  - e) dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże, w tym wolnostojące,
  - f) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
  - g) maksymalna intensywność zabudowy: 1,4 (dla kondygnacji nadziemnych 1,0),
  - h) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy działki budowlanej: 40%,
  - i) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 40%,
  - j) maksymalna wysokość zabudowy: 10,5 m, w tym budynków gospodarczych i garaży 5 m, z zastrzeżeniem § 9 ust. 9,
  - k) materiał i kolorystyka elewacji: zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 5,
  - l) dachy o maksymalnym kącie nachylenia dachu 42°, kalenica równoległe lub prostopadłe do granicy działki oraz zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 6,
  - m) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 2 lit. a, c-f,
  - n) zasady lokalizowania nośników reklamowych i szyldów zgodnie z ustaleniami § 17 pkt 1-4, 7-10,
  - o) dostosowanie do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 2 i 3,
  - p) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 7 pkt 4;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 1, 3-5 i 7-9,
- b) w zakresie ochrony przed hałasem jak dla „terenów mieszkaniowo-usługowych”;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: w granicach strefy potencjalnego zasięgu uciążliwości akustycznej ponadlokalnej trasy komunikacyjnej ustala się zagospodarowanie zgodnie z § 10;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami § 11;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
  - a) dojazd od dróg: 1KD-Z (ul. Kołacińska), 2KD-D (ul. Samowarowa) i 3KDW (ul. Lucynowska),
  - b) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 12 pkt 2,
  - c) ustala się, że miejsca do parkowania dla usług muszą być realizowane jako ogólnodostępne;
- 7) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: zgodnie z ustaleniami § 13;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodnie z ustaleniami § 14;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których pobiera się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z ustaleniami § 15.

**§ 25.** Dla terenu 2U(MN) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: zabudowa usługowa,
  - b) dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się realizację budynków usługowych, usługowo-mieszkalnych i mieszkalnych,
  - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się zachowanie zabudowy istniejącej, a dla zabudowy nowej ustala się jej lokalizowanie w drugiej linii zabudowy (poza strefą potencjalnej uciążliwości akustycznej),
  - d) ustala się zabudowę w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych,
  - e) dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże, w tym wolnostojące,
  - f) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
  - g) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5 (dla kondygnacji nadziemnych 1,2),
  - h) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy działki budowlanej: 40%,
  - i) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 40%,
  - j) maksymalna wysokość zabudowy: 10,5 m z, w tym budynków gospodarczych i garaży 5 m, zastrzeżeniem § 9 ust. 9,
  - k) materiał i kolorystyka elewacji: zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 5,
  - l) dachy o maksymalnym kącie nachylenia dachu 42°, kalenica równoległe lub prostopadłe do granicy działki oraz zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 6,
  - m) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 2 lit. a, c-f,

- n) zasady lokalizowania nośników reklamowych i szyldów zgodnie z ustaleniami § 17 pkt 1-4, 7-10,
  - o) dostosowanie do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 2 i 3,
  - p) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 7 pkt 4;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
    - a) zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 1, 3-5 i 7-10,
    - b) dla drzew istniejących do zachowania wyznaczonych na rysunku planu - dęby szypułkowe (*Quercus robur*) – zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 2,
    - c) w zakresie ochrony przed hałasem jak dla „terenów mieszkaniowo-usługowych”;
  - 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: w granicach strefy potencjalnego zasięgu uciążliwości akustycznej ponadlokalnej trasy komunikacyjnej ustala się zagospodarowanie zgodnie z § 10;
  - 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami § 11;
  - 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
    - a) dojazd od dróg: 4KD-D (ul. Powatów) i 5bKD-D (ul. Aleksandra Fleminga) oraz ul. Modlińskiej (poza obszarem planu),
    - b) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 12 pkt 2,
    - c) ustala się, że miejsca do parkowania dla usług muszą być realizowane jako ogólnodostępne;
  - 7) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: zgodnie z ustaleniami § 13;
  - 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodnie z ustaleniami § 14;
  - 9) stawki procentowe, na podstawie których pobiera się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z ustaleniami § 15.

**§ 26.** Dla terenu 1MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługowa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się realizację budynków usługowych, usługowo-mieszkalnych i mieszkalnych,
  - c) ustala się zabudowę w formie budynków wolnostojących,
  - d) minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
  - e) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2 (dla kondygnacji nadziemnych 0,8),
  - f) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy działki budowlanej: 30%,
  - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 60%,
  - h) maksymalna wysokość zabudowy: 10,5 m, w tym budynków gospodarczych i garaży 5 m, z zastrzeżeniem § 9 ust. 9,

- i) materiał i kolorystyka elewacji: zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 5,
  - j) dachy o maksymalnym kącie nachylenia dachu 42°, kalenica równoległe lub prostopadłe do granicy działki oraz zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 6,
  - k) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 2 lit. a, c-f,
  - l) zasady lokalizowania nośników reklamowych i szyldów zgodnie z ustaleniami § 17 pkt 1-4, 7-10,
  - m) dostosowanie do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 2 i 3,
  - n) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 7 pkt 5;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
    - a) zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 1, 3-5 i 7-9,
    - b) w zakresie ochrony przed hałasem jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: dla budynku Kołacińska 3 zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 2;
  - 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: w granicach strefy potencjalnego zasięgu uciążliwości akustycznej ponadlokalnej trasy komunikacyjnej ustala się zagospodarowanie zgodnie z § 10;
  - 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami § 11;
  - 7) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
    - a) dojazd od drogi: 1KD-Z (ul. Kołacińska),
    - b) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 12 pkt 2,
    - c) ustala się, że miejsca do parkowania dla usług muszą być realizowane jako ogólnodostępne;
  - 8) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: zgodnie z ustaleniami § 13;
  - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: zgodnie z ustaleniami § 14;
  - 10) stawki procentowe, na podstawie których pobiera się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z ustaleniami § 15.

**§ 27.** Dla terenu 1MW/MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy: 2,0 (dla kondygnacji nadziemnych 1,5),
  - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy działki budowlanej: 31%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 60%,

- f) maksymalna wysokość zabudowy: 10,5 m, z zastrzeżeniem § 9 ust. 9,
  - g) materiał i kolorystyka elewacji: zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 5,
  - h) dachy o maksymalnym kącie nachylenia dachu 42°, kalenica równoległe lub prostopadłe do granicy działki oraz zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 6,
  - i) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 2 lit. a, c-f,
  - j) zasady lokalizowania nośników reklamowych i szyldów zgodnie z ustaleniami § 17 pkt 1-4, 7-10,
  - k) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 7 pkt 6;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 1, 3-5 i 7-10,
  - b) dla drzewa istniejącego do zachowania wyznaczonego na rysunku planu - dąb szypułkowy (*Quercus robur*) – zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 2,
  - c) w zakresie ochrony przed hałasem jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami § 11;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) dojazd od dróg: 5aKD-D (ul. Aleksandra Fleminga) i ul. Sąsiedzka (poza obszarem planu),
  - b) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 12 pkt 2;
- 6) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: zgodnie z ustaleniami § 13;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodnie z ustaleniami § 14;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których pobiera się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z ustaleniami § 15.

**§ 28.** Dla terenu 2MW/MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy: 2,0 (dla kondygnacji nadziemnych 1,5),
  - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy działki budowlanej: 30%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 38%,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy: 10,5 m, z zastrzeżeniem § 9 ust. 9,
  - g) materiał i kolorystyka elewacji: zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 5,
  - h) dachy o maksymalnym kącie nachylenia dachu 42°, kalenica równoległe lub prostopadłe do granicy działki oraz zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 6,
  - i) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 2 lit. a, c-f,
  - j) zasady lokalizowania nośników reklamowych i szyldów zgodnie z ustaleniami § 17 pkt 1-4,

7-10,

- k) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 7 pkt 6;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 1, 3-5 i 7-10,
  - b) w zakresie ochrony przed hałasem jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami § 11;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
  - a) dojazd od drogi 3KD-D (ul. Duninów),
  - b) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 12 pkt 2;
- 6) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: zgodnie z ustaleniami § 13;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: zgodnie z ustaleniami § 14;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których pobiera się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z ustaleniami § 15.

**§ 29.** Dla terenu 1MW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy: 2,0 (dla kondygnacji nadziemnych 1,5), z zastrzeżeniem § 9 ust. 9,
  - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy działki budowlanej: 50%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 35%,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy: 10,5 m, z zastrzeżeniem § 9 ust. 9,
  - g) materiał i kolorystyka elewacji: zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 5,
  - h) dachy o maksymalnym kącie nachylenia dachu 42°, kalenica równoległe lub prostopadłe do granicy działki oraz zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 6,
  - i) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 2 lit. a, c-f,
  - j) zasady lokalizowania nośników reklamowych i szyldów zgodnie z ustaleniami § 17 pkt 1-4, 7-10,
  - k) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 7 pkt 7;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 1, 3-5 i 7-10,
  - b) w zakresie ochrony przed hałasem jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”;

- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami § 11;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
  - a) dojazd od dróg: 1KD-D (ul. Kazimierza Szałas) i 2KD-D (ul. Samowarowa),
  - b) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 12 pkt 2;
- 6) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: zgodnie z ustaleniami § 13;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodnie z ustaleniami § 14;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których pobiera się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z ustaleniami § 15.

**§ 30.** Dla terenu 2MW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy: 2,0 (dla kondygnacji nadziemnych 1,5), z zastrzeżeniem § 9 ust. 9,
  - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy działki budowlanej: 40%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 40%,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy: 10,5 m z zastrzeżeniem § 9 ust. 9,
  - g) materiał i kolorystyka elewacji: zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 5,
  - h) dachy o maksymalnym kącie nachylenia dachu 42°, kalenica równoległe lub prostopadłe do granicy działki oraz zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 6,
  - i) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 2 lit. a, c-f,
  - j) zasady lokalizowania nośników reklamowych i szyldów zgodnie z ustaleniami § 17 pkt 1-4, 7-10,
  - k) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 7 pkt 7;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 1, 3-5 i 7-10,
  - b) dla drzew istniejących do zachowania wyznaczonych na rysunku planu - dęby szypułkowe (*Quercus robur*) – zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 2,
  - c) w zakresie ochrony przed hałasem jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami § 11;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
  - a) dojazd od dróg: 1KD-Z (ul. Kołacińska) i 1KD-D (ul. Kazimierza Szałas),
  - b) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 12 pkt 2;
- 6) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: zgodnie z ustaleniami § 13;

- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodnie z ustaleniami § 14;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których pobiera się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z ustaleniami § 15.

**§ 31.** Dla terenu 3MW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy: 2,0 (dla kondygnacji nadziemnych 1,5), z zastrzeżeniem § 9 ust. 9,
  - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy działki budowlanej: 40%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 40%,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy: 10,5 m, z zastrzeżeniem § 9 ust. 9,
  - g) materiał i kolorystyka elewacji: zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 5,
  - h) dachy o maksymalnym kącie nachylenia dachu 42°, kalenica równolegle lub prostopadle do granicy działki oraz zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 6,
  - i) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 2 lit. a, c-f,
  - j) zasady lokalizowania nośników reklamowych i szyldów zgodnie z ustaleniami § 17 pkt 1-4, 7-10,
  - k) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 7 pkt 7;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 1, 3-5 i 7-10,
  - b) dla grupy drzew istniejących do zachowania wyznaczonych na rysunku planu - dęby szypułkowe (*Quercus robur*) – zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 2,
  - c) w zakresie ochrony przed hałasem jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami § 11;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
  - a) dojazd od drogi 2KDW,
  - b) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 12 pkt 2;
- 6) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: zgodnie z ustaleniami § 13;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: zgodnie z ustaleniami § 14;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których pobiera się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z ustaleniami § 15.



**§ 32.** Dla terenu 4MW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy: 2,0 (dla kondygnacji nadziemnych 1,5) z zastrzeżeniem § 9 ust. 9,
  - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy działki budowlanej: 40%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 40%,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy: 10,5 m, z zastrzeżeniem § 9 ust. 9,
  - g) materiał i kolorystyka elewacji: zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 5,
  - h) dachy o maksymalnym kącie nachylenia dachu 42°, kalenica równoległe lub prostopadłe do granicy działki oraz zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 6,
  - i) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 2 lit. a, c-f,
  - j) zasady lokalizowania nośników reklamowych i szyldów zgodnie z ustaleniami § 17 pkt 1-4, 7-10,
  - k) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 7 pkt 7;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 1, 3-5 i 7-9,
  - b) w zakresie ochrony przed hałasem jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami § 11;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
  - a) dojazd od drogi: 3KD-D (ul. Duninów),
  - b) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 12 pkt 2;
- 6) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: zgodnie z ustaleniami § 13;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodnie z ustaleniami § 14;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których pobiera się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z ustaleniami § 15.

**§ 33.** Dla terenu 1MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) ustala się zabudowę w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych,
  - c) minimalna intensywność zabudowy: 0,1,

- d) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2 (dla kondygnacji nadziemnych 0,8),
  - e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy działki budowlanej: 30%,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 60%,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy: 10,5 m, w tym budynków gospodarczych i garaży 5 m, z zastrzeżeniem § 9 ust. 9,
  - h) materiał i kolorystyka elewacji: zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 5,
  - i) dachy o maksymalnym kącie nachylenia dachu 42°, kalenica równolegle lub prostopadle do granicy działki oraz zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 6,
  - j) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 2 lit. a, c-f,
  - k) zasady lokalizowania nośników reklamowych i szyldów zgodnie z ustaleniami § 17 pkt 1-4, 7-10,
  - l) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 7 pkt 8;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 1, 3-5 i 7-10,
  - b) dla drzew istniejących do zachowania wyznaczonych na rysunku planu - dęby szypułkowe (*Quercus robur*) – zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 2,
  - c) w zakresie ochrony przed hałasem jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami § 11;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) dojazd od dróg: 1KD-Z (ul. Kołacińska) i 5aKD-D (ul. Aleksandra Fleminga),
  - b) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 12 pkt 2;
- 6) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: zgodnie z ustaleniami § 13;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: zgodnie z ustaleniami § 14;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których pobiera się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z ustaleniami § 15.

**§ 34.** Dla terenu 2MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) ustala się zabudowę w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych,
  - c) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5 (dla kondygnacji nadziemnych 1,0),
  - e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy działki budowlanej: 40%,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 40%,

- g) maksymalna wysokość zabudowy: 10,5 m, w tym budynków gospodarczych i garaży 5 m, z zastrzeżeniem § 9 ust. 9,
  - h) materiał i kolorystyka elewacji: zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 5,
  - i) dachy o maksymalnym kącie nachylenia dachu 42°, kalenica równolegle lub prostopadle do granicy działki oraz zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 6,
  - j) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 2 lit. a, c-f,
  - k) zasady lokalizowania nośników reklamowych i szyldów zgodnie z ustaleniami § 17 pkt 1-4, 7-10,
  - l) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 7 pkt 8;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
    - a) zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 1, 3-5 i 7-9,
    - b) w zakresie ochrony przed hałasem jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”;
  - 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: w granicach strefy potencjalnego zasięgu uciążliwości akustycznej ponadlokalnej trasy komunikacyjnej ustala się zagospodarowanie zgodnie z § 10;
  - 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami § 11;
  - 6) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
    - a) dojazd od dróg: 1KD-Z (ul. Kołacińska), 1KD-D (ul. Kazimierza Szałas), 2KD-D (ul. Samowarowa) i 3KDW (ul. Lucynowska),
    - b) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 12 pkt 2;
  - 7) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: zgodnie z ustaleniami § 13;
  - 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: zgodnie z ustaleniami § 14;
  - 9) stawki procentowe, na podstawie których pobiera się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z ustaleniami § 15.

**§ 35.** Dla terenu 3MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) ustala się zabudowę w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych,
  - c) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5 (dla kondygnacji nadziemnych 1,0),
  - e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy działki budowlanej: 40%,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 40%,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy: 10,5 m, w tym budynków gospodarczych i garaży 5 m, z zastrzeżeniem § 9 ust. 9,

- h) materiał i kolorystyka elewacji: zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 5,
  - i) dachy o maksymalnym kącie nachylenia dachu 42°, kalenica równoległe lub prostopadłe do granicy działki oraz zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 6,
  - j) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 2 lit. a, c-f,
  - k) zasady lokalizowania nośników reklamowych i szyldów zgodnie z ustaleniami § 17 pkt 1-4, 7-10,
  - l) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 7 pkt 8;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
    - a) zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 1, 3-5 i 7-10,
    - b) dla drzew istniejących do zachowania wyznaczonych na rysunku planu - dęby szypułkowe (*Quercus robur*) – zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 2,
    - c) w zakresie ochrony przed hałasem jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”;
  - 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami § 11;
  - 5) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
    - a) dojazd od dróg: 1KD-Z (ul. Kołacińska), 1KD-D (ul. Kazimierza Szafasa), 5bKD-D (ul. Aleksandra Fleminga) i 1KDW,
    - b) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 12 pkt 2;
  - 6) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: zgodnie z ustaleniami § 13;
  - 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: zgodnie z ustaleniami § 14;
  - 8) stawki procentowe, na podstawie których pobiera się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z ustaleniami § 15.

**§ 36.** Dla terenu 4MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) ustala się zabudowę w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych,
  - c) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5 (dla kondygnacji nadziemnych 1,0),
  - e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy działki budowlanej: 40%,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 40%,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy: 10,5 m, w tym budynków gospodarczych i garaży 5 m, z zastrzeżeniem § 9 ust. 9,
  - h) materiał i kolorystyka elewacji: zgodnie z ustaleniami § 9 ust.5,
  - i) dachy o maksymalnym kącie nachylenia dachu 42°, kalenica równoległe lub prostopadłe do granicy działki oraz zgodnie z ustaleniami ustalenia § 9 ust.6,

- j) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 2 lit. a, c-f,
  - k) zasady lokalizowania nośników reklamowych i szyldów zgodnie z ustaleniami § 17 pkt 1-4, 7-10,
  - l) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 7 pkt 8;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 1, 3-5 i 7-10,
  - b) dla drzew i grupy drzew istniejących do zachowania wyznaczonych na rysunku planu - dęby szypułkowe (*Quercus robur*) – zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 2,
  - c) w zakresie ochrony przed hałasem jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami § 11;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) dojazd od dróg: 1KD-D (ul. Kazimierza Szałas), 5bKD-D (ul. Aleksandra Fleminga) i 2KDW,
  - b) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 12 pkt 2;
- 6) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: zgodnie z ustaleniami § 13;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: zgodnie z ustaleniami § 14;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których pobiera się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z ustaleniami § 15.

**§ 37.** Dla terenu 5MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) ustala się zabudowę w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych,
  - c) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5 (dla kondygnacji nadziemnych 1,0),
  - e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy działki budowlanej: 40%,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 40%,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy: 10,5 m, w tym budynków gospodarczych i garaży 5 m, zastrzeżeniem § 9 ust. 9,
  - h) materiał i kolorystyka elewacji: zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 5,
  - i) dachy o maksymalnym kącie nachylenia dachu 42°, kalenica równolegle lub prostopadle do granicy działki oraz zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 6,
  - j) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 2 lit. a, c-f,
  - k) zasady lokalizowania nośników reklamowych i szyldów zgodnie z ustaleniami § 17 pkt 1-4, 7-10,
  - l) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami §

9 ust. 7 pkt 8;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 1, 3-5 i 7-10,
  - b) w zakresie ochrony przed hałasem jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami § 11;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
  - a) dojazd od drogi: 3KD-D (ul. Duninów),
  - b) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 12 pkt 2;
- 6) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: zgodnie z ustaleniami § 13;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: zgodnie z ustaleniami § 14;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których pobiera się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z ustaleniami § 15.

**§ 38.** Dla terenu 6MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) ustala się zabudowę w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych, dopuszcza się od strony drogi 2KDW zabudowę w formie budynków szeregowych,
  - c) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5 (dla kondygnacji nadziemnych 1,0),
  - e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy działki budowlanej: 40%,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 40%,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy: 10,5 m, w tym budynków gospodarczych i garaży 5 m, zastrzeżeniem § 9 ust. 9,
  - h) materiał i kolorystyka elewacji: zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 5,
  - i) dachy o maksymalnym kącie nachylenia dachu 42°, kalenica równoległe lub prostopadłe do granicy działki oraz zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 6,
  - j) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 2 lit. a, c-f,
  - k) zasady lokalizowania nośników reklamowych i szyldów zgodnie z ustaleniami § 17 pkt 1-4, 7-10,
  - l) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 7 pkt 8;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 1, 3-5 i 7-10,
  - b) dla drzewa istniejącego do zachowania wyznaczonego na rysunku planu - dąb szypułkowy (*Quercus robur*) – zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 2,

- c) w zakresie ochrony przed hałasem jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami § 11;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
  - a) dojazd od dróg: 5bKD-D (ul. Aleksandra Fleminga) i 2KDW, dla dz. ew. 38/3 z obr. 40420 dojazd przez istniejącą drogę wewnętrzną na terenie 2MW/MN,
  - b) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 12 pkt 2;
- 6) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: zgodnie z ustaleniami § 13;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: zgodnie z ustaleniami § 14;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których pobiera się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z ustaleniami § 15.

**§ 39.** Dla terenu 7MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) ustala się zabudowę w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych,
  - c) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5 (dla kondygnacji nadziemnych 1,0),
  - e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy działki budowlanej: 40%,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 40%,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy: 10,5 m, w tym budynków gospodarczych i garaży 5 m, z zastrzeżeniem § 9 ust. 9,
  - h) materiał i kolorystyka elewacji: zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 5,
  - i) dachy o maksymalnym kącie nachylenia dachu 42°, kalenica równoległe lub prostopadłe do granicy działki oraz zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 6,
  - j) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 2 lit. a, c-f,
  - k) zasady lokalizowania nośników reklamowych i szyldów zgodnie z ustaleniami § 17 pkt 1-4, 7-10,
  - l) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 7 pkt 8;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 1, 3-5 i 7-9,
  - b) w zakresie ochrony przed hałasem jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami § 11;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
  - a) dojazd od dróg: 3KD-D (ul. Duninów) i 5bKD-D (ul. Aleksandra Fleminga),

- b) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami § 12 pkt 2;
- 6) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: zgodnie z ustaleniami § 13;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: zgodnie z ustaleniami § 14;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których pobiera się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z ustaleniami § 15.

**§ 40.** Dla terenu 1ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleni urządzona - park;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zakazuje się lokalizowania zabudowy kubaturowej,
  - b) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń,
  - c) zakazuje się lokalizowania reklam,
  - d) zakazuje się lokalizowania miejsc do parkowania,
  - e) dopuszcza się prowadzenie komunikacji pieszej i rowerowej,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 70%,
  - g) dostosowanie do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 2;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 1, 3-5 i 7-9;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami § 11;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
  - a) dojazd od drogi: 2KD-D (ul. Samowarowa);
- 6) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: zgodnie z ustaleniami § 13;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: zgodnie z ustaleniami § 14.

**§ 41.** Dla terenu 1KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania samochodów i rowerów, infrastruktury technicznej,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających: 7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) zakazuje się lokalizowania zabudowy kubaturowej,
  - d) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 2 lit. a-c,
  - e) zasady lokalizowania nośników reklamowych i szyldów zgodnie z ustaleniami § 17 pkt 2, 3, 5, 6, 8-10,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie w odniesieniu do powierzchni



działki budowlanej: 1%,

g) dopuszcza się zagospodarowanie drogi jako jednoprzestrzennej,

h) dostosowanie do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 2;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 1, 3-5 i 7-9;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami § 11;
- 5) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: zgodnie z ustaleniami § 14.

**§ 42.** Dla terenu 2KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania samochodów i rowerów, infrastruktury technicznej,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 7 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) zakazuje się lokalizowania zabudowy kubaturowej,
  - d) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 2 lit. a-c,
  - e) zasady lokalizowania nośników reklamowych i szyldów zgodnie z ustaleniami § 17 pkt 2, 3, 5, 6, 8-10,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1%,
  - g) dopuszcza się zagospodarowanie drogi jako jednoprzestrzennej,
  - h) dostosowanie do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 2;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 1, 3-5 i 7-9;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami § 11;
- 5) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: zgodnie z ustaleniami § 14.

**§ 43.** Dla terenu 3KDW ul. Lucynowska ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania samochodów i rowerów, infrastruktury technicznej,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających: 7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) zakazuje się lokalizowania zabudowy kubaturowej,

- d) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 2 lit. a-c,
  - e) zasady lokalizowania nośników reklamowych i szyldów zgodnie z ustaleniami § 17 pkt 2, 3, 5, 6, 8-10,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1%,
  - g) dopuszcza się zagospodarowanie drogi jako jednoprzestrzennej,
  - h) dostosowanie do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 2;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 1, 3-5 i 7-9;
  - 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami § 11;
  - 5) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: zgodnie z ustaleniami § 14.

**§ 44. 1. Dla terenu 1KD-GP ul. Modlińska ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi zmienna od 39,9 m do 49,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) dopuszcza się lokalizowanie parkingów wzdłuż jezdni serwisowej,
  - b) rejon lokalizacji drogi rowerowej zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) dopuszcza się prowadzenie jezdni głównych na estakadzie,
  - d) dopuszcza się realizację skrzyżowania z ul. Kołacińską jako dwupoziomowego,
  - e) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 2 lit. a-c,
  - f) zasady lokalizowania nośników reklamowych i szyldów zgodnie z ustaleniami § 17 pkt 2, 3, 5, 6, 8-10,
  - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 10%;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 1, 3-5 i 7-9 i 11;
- 5) dostosowanie do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 2;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami § 11;
- 7) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: zgodnie z ustaleniami § 13;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: zgodnie z ustaleniami § 14.

**2. Dla terenu 1KD-Z ul. Kołacińska ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi zmienna od 14 m do 22,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) rejon lokalizacji drogi rowerowej zgodnie z rysunkiem planu,

- b) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 2 lit. a-c,
- c) zasady lokalizowania nośników reklamowych i szyldów zgodnie z ustaleniami § 17 pkt 2, 3, 5, 6, 8-10,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 5%;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 1, 3-5 i 7-9 i 11,
  - b) dla drzew istniejących do zachowania wyznaczonych na rysunku planu – 3 dęby szypułkowe (*Quercus robur*) – zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 2;
- 5) dostosowanie do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 2;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami § 11;
- 7) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: zgodnie z ustaleniami § 13;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: zgodnie z ustaleniami § 14.

3. Dla terenu 1KD-D ul. Kazimierza Szalasza ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi 10 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 2 lit. a-c,
  - b) zasady lokalizowania nośników reklamowych i szyldów zgodnie z ustaleniami § 17 pkt 2, 3, 5, 6, 8-10,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 1%;
  - d) ustala się włączenie do ul. Modlińskiej na zasadzie prawoskrętu;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 1, 3-5 i 7-9 i 11,
  - b) dla drzewa istniejącego do zachowania wyznaczonego na rysunku planu - dąb szypułkowy (*Quercus robur*) – zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 2;
- 5) dostosowanie do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 2;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami § 11;
- 7) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: zgodnie z ustaleniami § 13;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: zgodnie z ustaleniami § 14.

4. Dla terenu 2KD-D ul. Samowarowa ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi zmienna od 8,9 m do 10 m, z rozszerzeniem na plac do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 2 lit. a-c,
  - b) zasady lokalizowania nośników reklamowych i szyldów zgodnie z ustaleniami § 17 pkt 2, 3, 5, 6, 8-10,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 1%;

- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 1, 3-5 i 7-9 i 11;
- 5) dostosowanie do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 2;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami § 11;
- 7) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: zgodnie z ustaleniami § 13;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: zgodnie z ustaleniami § 14.

5. Dla terenu 3KD-D ul. Duninów ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 2 lit. a-c,
  - b) zasady lokalizowania nośników reklamowych i szyldów zgodnie z ustaleniami § 17 pkt 2, 3, 5, 6, 8-10,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 1%;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 1, 3-5 i 7-9 i 11;
- 5) dostosowanie do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 2;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami § 11;
- 7) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: zgodnie z ustaleniami § 13;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: zgodnie z ustaleniami § 14.

6. Dla terenu 4KD-D ul. Powatów ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi zmienna zgodnie z rysunkiem planu od 10,2 m do 30,9 m, w zachodniej części 2,1 m – w obszarze planu część drogi;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 2 lit. a-c,
  - b) zasady lokalizowania nośników reklamowych i szyldów zgodnie z ustaleniami § 17 pkt 2, 3, 5, 6, 8-10,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 1%;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 1, 3-5 i 7-9 i 11;
- 5) dostosowanie do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 2;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami § 11;
- 7) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: zgodnie z ustaleniami § 13;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: zgodnie z ustaleniami § 14.

7. Dla terenu 5aKD-D ul. Fleminga ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi zmienna od 10,4 m do 10,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 2 lit. a-c,
  - b) zasady lokalizowania nośników reklamowych i szyldów zgodnie z ustaleniami § 17 pkt 2, 3, 5, 6, 8-10,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 5%;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 1, 3-5 i 7-9 i 11;
- 5) dostosowanie do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 2;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami § 11;
- 7) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: zgodnie z ustaleniami § 13;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: zgodnie z ustaleniami § 14.

8. Dla terenu 5bKD-D ul. Fleminga ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi zmienna od 10 m do 14 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 2 lit. a-c,
  - b) zasady lokalizowania nośników reklamowych i szyldów zgodnie z ustaleniami § 17 pkt 2, 3, 5, 6, 8-10,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 5%;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 1, 3-5 i 7-9 i 11;
- 5) dostosowanie do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 2;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z ustaleniami § 11;
- 7) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: zgodnie z ustaleniami § 13;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: zgodnie z ustaleniami § 14.

#### **Rozdział 4**

#### **Ustalenia końcowe**

**§ 45.** Na obszarze objętym planem traci moc Uchwała Nr XXI/306/2000 Rady Gminy Warszawa – Białołęka z dnia 7 kwietnia 2000 r. w sprawie zmiany uproszczonego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Henryków - Wiśniewo w Gminie Warszawa - Białołęka zatwierdzonego uchwałą nr VII/85/94 Rady Gminy Warszawa - Białołęka w dniu 29 listopada 1994 r. oraz ogłoszenia jednolitego tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Henryków – Wiśniewo.

**§ 46.** Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Prezydentowi m.st. Warszawy.

**§ 47.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz wymaga opublikowania na stronie internetowej Urzędu m.st. Warszawy.

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

**Przewodnicząca  
Rady m.st. Warszawy**

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

**Sposób realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Wiśniewo w rejonie ul. Fleminga, 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. 609 i poz. 721), zadania własne Miasta Stołecznego Warszawy.
2. Inwestycjami służącymi zaspokojeniu potrzeb zbiorowych mieszkańców, zapisanymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, będą inwestycje związane z budową dróg publicznych oraz organizacji 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 2023 r. poz. 1270 z późn. zm.<sup>1)</sup>) w oparciu o:

1. Wydatki inwestycyjne z budżetu miasta, zgodnie z uchwałami budżetowymi.
2. Współfinansowanie środkami zewnętrznymi poprzez budżet miasta, w ramach między innymi:
  - a) dotacji unijnych;
  - b) dotacji samorządu województwa;
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych;
  - d) kredytów, pożyczek bankowych;
  - e) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień;
  - f) 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.

---

<sup>1)</sup> Zmiany ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 1273, poz. 1407, poz. 1429, poz. 1641, poz. 1693, poz. 1872; z 2024 r. poz. 858 i poz. 1089.

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