

UCHWAŁA NR LXVII/2176/2022
RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
z 7 lipca 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Falenica Wschód – część
II – część A1

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005 i 1079) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.¹⁾) w związku z uchwałą Nr LVI/1671/2009 Rady m. st. Warszawy z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Falenica Wschód – część II oraz uchwałą Nr XXXVIII/1185/2020 Rady m.st. Warszawy z dnia 15 października 2020 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Falenica Wschód – część II, Rada Miasta Stołecznego Warszawy stwierdzając, iż niniejszy plan jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy, przyjętego uchwałą Nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 10 października 2006 r. (z późn. zm.²⁾), uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

¹⁾ Zmiany ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ogłoszono w Dzienniku Ustaw z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 92, poz. 880, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043; z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901; z 2012 r. poz. 951 i poz. 1445; z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238 i poz. 1446; z 2014 r. poz. 379, poz. 768, poz. 1133; z 2015 r. poz. 22, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830; z 2016 r. poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579; z 2017 r. poz. 730, poz. 1566; z 2018 r. poz. 1496, poz. 1544; z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1696, poz. 1716, poz. 1815; z 2020 r. poz. 471, poz. 782, poz. 1086, poz. 1378; z 2021 r. poz. 11, poz. 784, poz. 922, poz. 1873, poz. 1986.

²⁾ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy zostało zmienione uchwałą Nr L/1521/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 26 lutego 2009 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.

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Falenica Wschód – część II – część A1, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar, którego granice wyznaczają:

- 1) od północy: północna granica dz. ewid. nr 101/2 z obrębu 3-12-60 od przecięcia z linią stanowiącą połączenie przecięcia osi ul. Sarny z osią ul. Drozdowej z północno-zachodnim narożnikiem dz. ewid. nr 84/1 z obrębu 3-12-61, linia łącząca północno-wschodni narożnik dz. ewid. nr 101/2 z obrębu 3-12-60 z północno-zachodnim narożnikiem dz. ewid. nr 155/1 z obrębu 3-12-61, północna granica dz. ewid. nr 155/1 i 155/3 z obrębu 3-12-61 do linii stanowiącej przedłużenie wschodniej granicy dz. ewid. nr 6 z obrębu 3-12-68;
- 2) od wschodu: linia stanowiąca przedłużenie wschodniej granicy dz. ewid. nr 6 z obrębu 3-12-68 do północnej granicy dz. ewid. nr 155/3 z obrębu 3-12-61, wschodnia granica dz. ewid. nr 6 z obrębu 3-12-68, północna i wschodnia granica dz. ewid. nr 7/1 z obrębu 3-12-68, północna, wschodnia i południowa granica dz. ewid. nr 7/2 z obrębu 3-12-68 do północno-wschodniego narożnika dz. ewid. nr 7/10 z obrębu 3-12-68, wschodnia granica dz. ewid. nr 7/10 i 7/15 z obrębu 3-12-68 i jej przedłużenie do osi ul. Lokalnej;
- 3) od południa: oś ul. Lokalnej w kierunku zachodnim do linii stanowiącej przedłużenie zachodniej granicy dz. ewid. nr 79 z obrębu 3-12-67;
- 4) od zachodu: linia stanowiąca przedłużenie zachodniej granicy dz. ewid. nr 79 z obrębu 3-12-67 od osi ul. Lokalnej, zachodnia granica dz. ewid. nr 79 z obrębu 3-12-67, południowa granica dz. ewid. nr 68 z obrębu 3-12-67 i jej przedłużenie do osi ul. Sarny, oś ul. Sarny w kierunku północnym do linii stanowiącej przedłużenie południowej granicy dz. ewid. nr 16/2 z obrębu 3-12-67, linia stanowiąca przedłużenie południowej granicy dz. ewid. nr 16/2 z obrębu 3-12-67, wschodnia granica działki 16/2 z obrębu 3-12-67, północna granica dz. ewid. nr 16/1 z obrębu 3-12-67 i jej przedłużenie do osi ul. Sarny, oś ul. Sarny w kierunku północnym do przecięcia z osią ul. Drozdowej, linia stanowiąca połączenie przecięcia osi ul. Sarny z osią ul. Drozdowej z północno-zachodnim narożnikiem dz. ewid. nr 84/1 z obrębu 3-12-61 do przecięcia z północną granicą dz. ewid. nr 101/2 z obrębu 3-12-60.

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

3. Ponadto załącznikami do uchwały są:

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

4. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub

różnych zasadach zagospodarowania;

- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabaryty obiektów, maksymalną wysokość zabudowy, geometrię dachów, maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, wskaźniki intensywności zabudowy oraz minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawek procentowych służących naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu miejscowego.

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

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) dachu spadzistym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 12°;
- 3) maksymalnej intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na działce do powierzchni tej działki;
- 4) Miejskim Systemie Informacji (MSI) – należy przez to rozumieć tablice z nazwami ulic i numerami budynków oraz wskazujące kierunki dojść i dojazdów do ważnych obiektów, tablice informujące o obiektach zabytkowych, zawierające plany miasta lub jego rejonów itp.;
- 5) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość, w jakiej może być usytuowany budynek w stosunku do linii rozgraniczającej terenu, z uwzględnieniem ustaleń §9 ust. 2, przy czym dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy na odległość nie większą niż 1,5 m elementów budynków takich jak: balkony, werandy, okapy, schody zewnętrzne, podesty, pochylnie, tarasy;
- 6) przejściach ekologicznych – należy przez to rozumieć otwory oraz prześwit w ogrodzeniach umożliwiające migrację drobnej zwierzyny;
- 7) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektów budowlanych, które są ustalone na

danym terenie lub w obiekcie zgodnie z zapisami niniejszego planu;

- 8) systemie NCS – należy przez to rozumieć Naturalny System Barw (Natural Color System) – system opisu barw polegający na nadaniu im notacji określającej procentową zawartość podstawowych kolorów: żółci, czerwieni, błękitu i zieleni oraz stopnia szernienia i chromatyczności; dwie pierwsze cyfry z numerycznego zapisu barwy świadczą o procentowej zawartości czerni, a dwie kolejne o stopniu chromatyczności, również wyrażonym w procentach; końcowa część zapisu podaje odcień barwy oraz określenie podobieństwa do odpowiednich kolorów podstawowych żółci – Y, czerwieni – R, błękitu – B i zieleni G, lub N w przypadku kolorów achromatycznych;
- 9) usługach – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, realizowaną: w samodzielnych obiektach budowlanych lub w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², niepowodującą przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów i klasyfikacja dróg oznaczone symbolami cyfrowo-literowymi;
- 5) miejsce pamięci narodowej;
- 6) strefy ochrony wydm;
- 7) strefy ograniczeń w lokalizacji budynków w stosunku do granicy lasu;
- 8) wymiary w metrach.

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

§ 4. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem MN;
- 2) teren usług lub zabudowy zamieszkania zbiorowego, oznaczony symbolem U/Mz;
- 3) teren usług oświaty, oznaczony symbolem U-O;
- 4) tereny lasów, oznaczone symbolem ZL;
- 5) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczony symbolem I-E;
- 6) teren drogi publicznej klasy ekspresowej, oznaczony symbolem KDS;
- 7) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolem KDL;
- 8) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem KDD.

2. W ramach realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnego z ustalonym przeznaczeniem dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 3:

- 1) budowę uzbrojenia terenu, dojazdów i dojazdów do działek budowlanych, urządzeń zieleni;
- 2) budowę obiektów towarzyszących obiektom o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, takich jak: parkingi, garaże, obiekty i urządzenia rekreacji codziennej.

3. Na terenach lasów ZL dopuszcza się lokalizację wyłącznie urządzeń związanych z gospodarką leśną, dróg leśnych oraz urządzeń turystycznych, dopuszczonych do realizacji na terenach leśnych na podstawie przepisów odrębnych.

4. Ustala się, że:

- 1) granicami terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym są linie rozgraniczające terenu drogi publicznej klasy ekspresowej, oznaczonego symbolem KDS, przeznaczonego do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne, budową, utrzymywaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg;
- 2) granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym są linie rozgraniczające:
 - a) terenu usług oświaty, oznaczonego symbolem U-O, przeznaczonego do budowy i utrzymywania pomieszczeń dla szkół publicznych, a także publicznych: przedszkoli oraz obiektów sportowych,
 - b) terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczonego symbolem I-E, przeznaczonego do budowy i utrzymywania przewodów i urządzeń służących do dystrybucji lub przesyłania energii elektrycznej,
 - c) terenów dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych symbolem KDL oraz terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolem KDD, przeznaczonych do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne, budową, utrzymywaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Nakazuje się realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

2. Nakazuje się stosowanie materiałów wykończeniowych, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej:

- 1) jako pokrycia dachów spadzistych: dachówki, blachy dachówkopodobnej, blachy płaskiej, drewnianego gontu;
- 2) jako materiału wykończeniowego ścian budynków: drewna, okładzin drewnopodobnych, tynku, cegły licowej, kamienia, betonu, okładzin ceramicznych nieszkliwionych.

3. Nakazuje się w zakresie kolorystyki zabudowy:

- 1) stosowanie jednolitej kolorystyki budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 2) stosowanie kolorów:
 - a) na dachach spadzistych: czerwień, brąz lub szarość w odcieniach wg systemu NCS posiadających powyżej 30% domieszki czerni oraz nieprzekraczających 80% chromatyczności barwy,

- b) na ścianach elewacji wykonanych z drewna, cegły, kamienia, okładzin ceramicznych, metalu oraz szkła: kolorów dla nich naturalnych,
- c) na powierzchniach ścian tynkowanych, wykonanych z betonu barwionego lub innych okładzin: kolorów wg systemu NCS o oddeniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nieprzekraczające 20% chromatyczności barwy; dopuszcza się stosowanie oddieni spoza wyznaczonych przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynków, nieprzekraczających 30% powierzchni ścian danej elewacji;

4. Zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) dopuszcza się sytuowanie w obszarze planu znaków informacyjnych i innych obiektów Miejskiego Systemu Informacji MSI, w tym Płatnej Informacji Miejskiej; do ich lokalizacji nie stosuje się wymogów pkt 2-9;
- 2) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na: terenach lasów ZL, terenie drogi publicznej klasy ekspresowej KDS, terenach dróg publicznych klasy lokalnej KDL oraz terenach dróg publicznych klasy dojazdowej KDD;
- 3) zakazuje się na terenach innych niż wymienione w pkt 2:
 - a) umieszczania tablic i urządzeń reklamowych niebędących szyldami; zakaz nie dotyczy tablic i urządzeń reklamowych umieszczanych na rusztowaniach, ogrodzeniach placu budowy lub wyposażeniu placu budowy, z ograniczeniem czasu ekspozycji reklamy do czasu trwania robót budowlanych,
 - b) stosowania szyldów o ekspozycji dynamicznej – urządzeń elektronicznych w formie powierzchni generujących obraz;
- 4) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych w odległości od oznaczonego na rysunku planu miejsca pamięci narodowej:
 - a) szyldów: mniejszej niż 15,0 m,
 - b) niebędących szyldami: mniejszej niż 50,0 m;
- 5) ustala się powierzchnię szyldów lokalizowanych na działkach budowlanych:
 - a) na terenie U/Mz: nie większą niż 2,5 m²,
 - b) na terenie MN: nie większą niż 0,6 m²;
- 6) dopuszcza się umieszczanie szyldów na budynkach wyłącznie w obrębie kondygnacji parteru, na powierzchni ścian w sposób nieprzestaniający okien i detalu architektonicznego;
- 7) nakazuje się ujednolicenie wysokości lub szerokości szyldów umieszczonych na budynku;
- 8) dopuszcza się sytuowanie przy wjeździe lub wejściu na teren nieruchomości:
 - a) jednego wolnostojącego szyldu lub zestawu szyldów o jednakowej szerokości umieszczonych na jednej, wspólnej konstrukcji nośnej, albo,
 - b) szyldów na ogrodzeniach – jednego szyldu o powierzchni nieprzekraczającej 0,4 m² na każdy podmiot prowadzący działalność na działce budowlanej;
- 9) ustala się wysokość wolnostojących szyldów lub zestawu szyldów:
 - a) nie większą niż dwie szerokości powierzchni ekspozycyjnej,
 - b) nie większą niż 2,5 m;

5. Zasady i warunki sytuowania ogrodzeń:

- 1) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń na terenach lasów ZL oraz na terenach dróg publicznych;

2) dla ogrodzeń zlokalizowanych od strony przestrzeni publicznych:

a) nakazuje się stosowanie ogrodzeń:

- o wysokości nieprzekraczającej 1,6 m od poziomu terenu, ażurowych co najmniej powyżej 0,5 m od poziomu terenu, o łącznej powierzchni prześwitów i otworów nie mniejszej niż 40% powierzchni ogrodzenia, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej,
- z prześwitami pionowych elementów nie większymi niż 10 cm,

b) zakazuje się stosowania przęseł:

- z blachy,
- z ostrymi zakończeniami,
- z prefabrykatów betonowych, przy czym zakaz nie dotyczy podmurówki,

c) nakazuje się stosowanie ogrodzeń z przejściami ekologicznymi w formie:

- podmurówki na całej długości ogrodzenia nie wyższej niż 10,0 cm od poziomu gruntu i prześwicie pomiędzy podmurówką i przęsłem ogrodzenia nie mniejszym niż 15,0 cm lub,
- otworów w podmurówce przy gruncie o średnicy nie mniejszej niż 15,0 cm rozmieszczonych w odległościach od siebie nie mniejszych niż 2,0 m.

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

1. Cały obszar planu znajduje się w granicach Systemu Przyrodniczego Warszawy, w związku z którym obowiązują ustalenia ust. 6, ust. 7 oraz ust. 8.

2. Nakazuje się realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z wskaźnikami kształtowania zabudowy zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

3. Zakazuje się realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w odrębnych przepisach.

4. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w odrębnych przepisach dotyczących ochrony środowiska, za wyjątkiem przedsięwzięć związanych z budową sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym dróg publicznych.

5. Zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności, których oddziaływanie na środowisko powoduje przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w tym w zakresie emisji gazów i pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych, poza terenem działki budowlanej, na której są zlokalizowane; zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych.

6. Zakazuje się dokonywania trwałych zmian stosunków wodnych.

7. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów; do wymaganego ustaleniami planu minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się sumy powierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki.

8. Nakazuje się przy sadzeniu drzew w terenach dróg publicznych stosowanie wyłącznie gatunków rodzimego pochodzenia.

9. Wskazuje się na rysunku planu granicę otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego i granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla których obowiązują przepisy odrębne.

10. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych:

- 1) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych zarówno do wód, jak i do ziemi;
- 2) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z §13 ust. 5.

11. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) ustala się, że dopuszczalny poziom hałasu:
 - a) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN nie może przekraczać wielkości określonych w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenu usług lub zabudowy zamieszkania zbiorowego U/Mz oraz terenu usług oświaty U-O nie może przekraczać wielkości określonych w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) ustala się ochronę budynków z pomieszczeniami wymagającymi ochrony przed zewnętrznym hałasem i drganiami zgodnie z wymogami odrębnych przepisów.

12. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami ustala się realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z §13 ust. 7.

13. W zakresie ochrony powierzchni ziemi:

- 1) w wyznaczonych na rysunku planu strefach ochrony wydm zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających naturalne formy rzeźby terenu, za wyjątkiem prac związanych z utrzymaniem, budową lub rozbudową urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych;
- 2) zakazuje się przetwarzania lub magazynowania odpadów z wyłączeniem wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę.

14. W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym dopuszcza się lokalizowanie urządzeń radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych i radionadawczych zgodnie z obowiązującymi odrębnymi przepisami.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:

1. Nakazuje się zachowanie, oznaczonego na rysunku planu, miejsca pamięci narodowej, tj. pomnika objętego ochroną planem (tablicy poświęconej dzieciom i pracownikom sanatorium im. Włodzimierza Medema, które działało w latach 1926 – 1942 przy ul. Lokalnej 51).

2. Zakazuje się lokalizowania, w otoczeniu miejsca pamięci narodowej, o którym mowa w ust. 1, w stosunku do jego istniejącej lokalizacji:

- 1) miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych w odległości do 20,0 m od niego;
- 2) tablic i urządzeń reklamowych zgodnie z §5 ust. 4 pkt 4.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Ustala się, iż przestrzeniami publicznymi na obszarze planu są: teren drogi publicznej klasy ekspresowej KDS, tereny dróg publicznych klasy lokalnej KDL oraz tereny dróg publicznych klasy dojazdowej KDD.

2. Dla przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1:

- 1) ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania przestrzeni publicznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) nakazuje się projektowanie zagospodarowania terenu z zastosowaniem uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

§ 9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1. Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki, maksymalną wysokość zabudowy oraz geometrię dachów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

2. W zakresie zasad lokalizacji budynków:

- 1) nakazuje się lokalizowanie nowych budynków oraz rozbudowę istniejących zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 3) dopuszcza się zachowanie budynków zlokalizowanych poza wyznaczonymi liniami zabudowy, a niewykraczających poza linie rozgraniczające terenu, z możliwością dokonywania ich przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy, przy czym rozbudowa nie może wykraczać poza wyznaczone linie zabudowy.

3. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, przy czym ustala się maksymalną wysokość obiektów małej architektury, budynków gospodarczych, garaży, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych: 5,0 m.

4. Dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków z zachowaniem istniejącego układu i kąta nachylenia połaci dachowych przy jednoczesnym zachowaniu pozostałych ustaleń planu w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

5. Obowiązuje uniwersalne projektowanie w rozumieniu odrębnych przepisów z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

§ 10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, strefy ograniczeń w lokalizacji budynków w stosunku do granicy lasu na terenach A1U-O oraz A1U/Mz, w których obowiązują wymogi w zakresie odległości budynków od granicy lasu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.

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

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

2. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 16 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 45° do 135°.

3. Ustaleń ust. 2 nie stosuje się do terenów lasów ZL.

4. Dopuszcza się uzyskiwanie w wyniku scalania i podziału nieruchomości działek o parametrach mniejszych, niż określone w ust. 2, wyłącznie pod urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1. Ustala się układ komunikacyjny obszaru planu obejmujący tereny dróg publicznych.

2. Ustala się powiązanie obszaru planu z układem zewnętrznym poprzez teren drogi publicznej klasy ekspresowej A1KDS oraz tereny dróg publicznych klasy lokalnej A1KDL i A2KDL.

3. W zakresie komunikacji zbiorowej ustala się dostosowanie dróg publicznych klasy ekspresowej oraz lokalnej dla potrzeb publicznego transportu zbiorowego obejmujące parametry techniczne jezdni oraz ukształtowanie skrzyżowań; lokalizacja wiat oraz zatok przystankowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

4. W zakresie komunikacji rowerowej:

- 1) w terenie drogi publicznej klasy lokalnej A2KDL oraz w terenach dróg publicznych klasy dojazdowej A2KDD i A3KDD ustala się, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych, prowadzenie ruchu rowerowego;
- 2) dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego w innych, niż wymienione w pkt 1, terenach dróg publicznych;
- 3) dopuszcza się lokalizację na całym obszarze planu, z wyjątkiem terenów lasów ZL, stacji Warszawskiego Roweru Publicznego oraz realizację stojaków dla rowerów.

5. W zakresie komunikacji pieszej ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej w obszarze planu obejmujący: chodniki lub nawierzchnie pieszo-jezdne na terenach dróg publicznych.

6. Nakazuje się zapewnienie na działce, na której realizowana jest inwestycja, miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w liczbie:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie;
- 2) dla zabudowy zamieszkania zbiorowego, hoteli, obiektów zakwaterowania turystycznego: nie mniej niż 15 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dla usług gastronomii: nie mniej niż 25 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 4) dla usług sportu, rekreacji, oświaty, zdrowia – nie mniej niż 10 miejsc parkingowych na 2000 m² powierzchni użytkowej;
- 5) dla terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyki I-E – nie mniej niż 1 miejsce;
- 6) dla pozostałych, nie wymienionych wyżej, usług – nie mniej niż 20 miejsc parkingowych

na 1000 m² powierzchni użytkowej.

7. W zakresie urządzenia miejsc postojowych dla rowerów nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych dla funkcji innych niż mieszkalne, w liczbie nie mniejszej niż 1 na każde 5 miejsc do parkowania samochodów ustalonych dla obiektu; miejsca postojowe dla rowerów nakazuje się urządzić na działce na której lokalizowana jest inwestycja.

8. Ustala się realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych.

9. Miejsca parkingowe dla samochodów nakazuje się urządzić w formie niezadaszonych miejsc parkingowych, w wiatkach lub garażach, z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

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

1. Ustala się zasadę obsługi istniejącego i nowego zainwestowania z miejskich systemów infrastruktury technicznej oraz z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych, zgodnie z ustaleniami planu.

2. W zakresie realizacji urządzeń i przewodów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń i przewodów infrastruktury technicznej, a także ich przebudowę lub rozbudowę, zgodnie z ustaleniami planu oraz odrębnymi przepisami;
- 2) ustala się lokalizowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych;
- 3) w przypadku braku możliwości lokalizowania infrastruktury technicznej na terenach dróg publicznych, dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych na inne cele, niewymienionych w pkt 2, za wyjątkiem terenów lasów oznaczonych symbolem ZL, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, w sposób niekolidujący z projektowaną i istniejącą zabudową oraz z zagospodarowaniem terenu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla przewodów infrastruktury technicznej;
- 5) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej obszaru planu z układem zewnętrznym poprzez przewody lokalizowane w obszarze planu zgodnie z pkt 1 – 3 oraz przewody zlokalizowane poza obszarem planu.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 2) nakazuje się, aby sieć była wyposażona w hydranty i posiadała parametry pozwalające na pobór wody w celach przeciwpożarowych;
- 3) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci wodociągowej: 80 mm;
- 4) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się, w przypadku braku możliwości realizacji ustaleń pkt 1, zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wód podziemnych, przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz gospodarowania wodami.

4. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) ustala się, że ścieki z obiektów budowlanych na obszarze objętym planem będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacyjnej w systemie rozdzielczym, z zastrzeżeniem pkt 2 i pkt 3;
 - 2) dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych w zakresie odprowadzania ścieków wyłącznie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych;
 - 3) dopuszcza się budowę kanalizacji ogólnospławnej wyłącznie w przypadku ograniczeń technicznych lub terenowych w realizacji kanalizacji rozdzielczej;
 - 4) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci: grawitacyjnej: 150 mm, ciśnieniowej: 50 mm.
5. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na terenach dróg publicznych (KDS, KDL, KDD):
 - a) z nawierzchni szczelnych – do ziemi lub do sieci kanalizacyjnej, z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami,
 - b) z powierzchni zagospodarowanych zielenią – do ziemi;
 - 2) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na terenie lasów ZL – do ziemi;
 - 3) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów innych, niż wymienione w pkt 1 i pkt 2:
 - a) do ziemi, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących lub studni chłonnych,
 - b) wody opadowe i roztopowe niezagospodarowane w sposób określony w lit. a nakazuje się odprowadzić do miejskiej sieci kanalizacyjnej z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami;
 - 4) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci grawitacyjnej: 150 mm, ciśnieniowej: 50 mm.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz i systemu gazowniczego:
- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub przy zastosowaniu rozwiązań indywidualnych; dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych wyłącznie w przypadku braku warunków przyłączenia sieci gazowej; zakazuje się stosowania naziemnych zbiorników na gaz;
 - 2) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci gazowej: 20 mm;
 - 3) ustala się, iż parametry sieci muszą umożliwiać pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz do ogrzewania pomieszczeń;
 - 4) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło lub urządzeniach kogeneracyjnych.
7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła, w tym urządzeń kogeneracyjnych, wykorzystujących jako nośnik energii gaz z sieci gazowej lub z podziemnych zbiorników, energię elektryczną oraz energię z instalacji odnawialnych źródeł energii, z zachowaniem wymogów ust. 9;
 - 2) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci ciepłowniczej: 2x20 mm;

- 3) ustala się warunki stosowania źródeł ciepła, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w instalacjach odnawialnego źródła energii, z zachowaniem wymogów ust. 9, lub w urządzeniach kogeneracyjnych zasilanych z sieci gazowej i zaopatrzenie z nich obiektów w energię elektryczną;
- 3) ustala się minimalne parametry dla sieci elektroenergetycznej: 0,23 kV; nakazuje się realizację nowych linii elektroenergetycznych jako podziemnych;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia do czasu przejęcia ich funkcji przez linie kablowe podziemne;
- 5) dopuszcza się zachowanie istniejących stacji transformatorowych oraz budowę nowych wbudowanych oraz wolnostojących wewnętrznych lub kontenerowych.

9. W zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii:

- 1) dopuszcza się na potrzeby wytwarzania i zaopatrzenia w energię elektryczną lub ciepło stosowanie instalacji odnawialnego źródła energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 2, lub urządzeń kogeneracyjnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji w obszarze planu instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru w tym elektrowni wiatrowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację paneli słonecznych wyłącznie na powierzchni dachów spadzistych lub na konstrukcjach nośnych umieszczonych na dachach płaskich; panele oraz ich konstrukcja nośna nie mogą wykraczać poza obrys zewnętrzny budynku oraz nie mogą wykraczać poza ustalone w planie wysokości zabudowy;
- 4) zakazuje się instalowania konwekcyjnych wymienników ciepła na elewacjach budynków od strony przestrzeni publicznych.

10. W zakresie telekomunikacyjnych sieci przewodowych:

- 1) ustala się obsługę telekomunikacyjną obiektów w obszarze planu z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych;
- 2) zakazuje się lokalizowania w obszarze planu nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych.

11. W zakresie telekomunikacyjnych sieci bezprzewodowych dopuszcza się lokalizowanie urządzeń radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych i radionadawczych.

12. W zakresie magazynowania i zbiórki odpadów: nakazuje się urządzenie na działkach budowlanych miejsc na pojemniki służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.

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

1. Nie ustala się tymczasowego sposobu zagospodarowania terenów innego niż dotychczasowy.

2. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy o przeznaczeniu innym, niż ustalone w planie, z możliwością dokonywania jej przebudowy, do czasu zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

3. Zakazuje się realizacji obiektów tymczasowych z wyjątkiem:

- 1) kiosków ulicznych i wiat przystankowych lokalizowanych na terenach dróg publicznych; dopuszcza się lokalizację kiosków ulicznych wyłącznie w rejonie przystanków komunikacji miejskiej, przy czym w rejonie 1 przystanku lub zespołu przystanków obsługujących ten sam kierunek ruchu pojazdów, możliwa jest lokalizacja wyłącznie 1 kiosku o maksymalnej powierzchni użytkowej $15,0\text{ m}^2$ i maksymalnej wysokości $5,0\text{ m}$;
- 2) obiektów niezbędnych dla prowadzenia robót budowlanych na czas ważności pozwolenia na budowę zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 3) ogródków gastronomicznych – na okres do 6 miesięcy.

§ 15. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu miejscowego dla wszystkich terenów na obszarze planu w wysokości 30%.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 16. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem A1MN, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz warunki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się formę zabudowy:
 - budynków mieszkalnych: wolnostojąca,
 - wiat, budynków gospodarczych i garażowych: wolnostojąca lub zintegrowana z budynkiem mieszkalnym,
 - c) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 0,16,
 - d) ustala się maksymalną intensywność zabudowy: 0,32,
 - e) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 80%, z zachowaniem wymogu §6 ust.7,
 - f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 10,0 m, przy czym dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych z dachem płaskim: 7,0 m; z uwzględnieniem §9 ust. 3,
 - g) ustala się poziom posadowienia parteru: nie wyższy niż 0,5 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku,
 - h) ustala się geometrię dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu $25^\circ - 40^\circ$ lub dachy płaskie;

- 3) zasady stosowania materiałów wykończeniowych: zgodnie z §5 ust. 2;
- 4) zasady stosowania kolorystyki zabudowy: zgodnie z §5 ust. 3;
- 5) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych: zgodnie z §5 ust. 4;
- 6) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń: zgodnie z §5 ust. 5;
- 7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z §6, przy czym do terenu nie ma zastosowania §6 ust. 8 oraz §6 ust. 13 pkt 1;
- 8) nakazuje się realizację nowej zabudowy w sposób uwzględniający uciążliwość hałasową Południowej Obwodnicy Warszawy w szczególności poprzez zastosowanie:
 - a) rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych zapewniających dotrzymanie standardów ochrony przed hałasem,
 - b) przegród o wysokiej izolacyjności akustycznej w obiektach budowlanych i pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z §11;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z terenów dróg publicznych klasy dojazdowej A1KDD i A2KDD,
 - b) nakazuje się zapewnić miejsca parkingowe dla samochodów i rowerów zgodnie z §12 ust. 6-9;
- 11) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §13;
- 12) zasady dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: zgodnie z §14.

§ 17. Dla terenu usług lub zabudowy zamieszkania zbiorowego, oznaczonego symbolem A1U/Mz, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) usługi z zakresu oświaty, kultury, rozrywki, sportu, opieki społecznej, opieki zdrowotnej, szpitali, opieki nad dziećmi do lat 3, zakwaterowania turystycznego, w tym w szczególności hotele i hostele, usług administracyjno-biurowych, lub,
 - b) zabudowa zamieszkania zbiorowego z zakresu akademików, internatów, burs;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz warunki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się formę zabudowy: budynki wolnostojące lub zespoły budynków,
 - c) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 0,25,
 - d) ustala się maksymalną intensywność zabudowy: 0,65,
 - e) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 80%, z zachowaniem wymogu §6 ust.7,
 - f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12,0 m, przy czym dla budynków z dachem płaskim: 9,0 m; z uwzględnieniem §9 ust. 3,
 - g) ustala się poziom posadowienia parteru: nie wyższy niż 1,0 m od poziomu terenu przy

głównym wejściu do budynku,

- h) ustala się geometrię dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 20°–40° lub dachy płaskie;
- 3) zasady stosowania materiałów wykończeniowych: zgodnie z §5 ust. 2, przy czym dopuszcza się stosowanie na dachach spadzistych pokryć bitumicznych;
- 4) zasady stosowania kolorystyki zabudowy: zgodnie z §5 ust. 3;
- 5) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych: zgodnie z §5 ust. 4;
- 6) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń: zgodnie z §5 ust. 5;
- 7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z §6, przy czym:
 - a) do terenu nie ma zastosowania §6 ust. 8,
 - b) w strefie ochrony wydm znajduje się tylko część terenu, dla pozostałej części §6 ust. 13 pkt 1 nie ma zastosowania;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu: w wyznaczonych na rysunku planu strefach ograniczeń w lokalizacji budynków w stosunku do granicy lasu mają zastosowanie wymogi przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z §11;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z terenu drogi publicznej klasy lokalnej A2KDL oraz z terenu drogi publicznej klasy dojazdowej A2KDD,
 - b) nakazuje się zapewnić miejsca parkingowe dla samochodów i rowerów zgodnie z §12 ust. 6–9;
- 11) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §13;
- 12) zasady dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: zgodnie z §14.

§ 18. Dla terenu usług oświaty, oznaczonego symbolem A1U-O, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi oświaty;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz warunki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się formę zabudowy:
 - budynki usługowe: wolnostojące, zespoły budynków,
 - budynki o funkcji gospodarczej i garaże: wolnostojące lub zintegrowane z budynkiem usługowym,
 - c) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 0,15,
 - d) ustala się maksymalną intensywność zabudowy: 0,6,
 - e) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 80%, z zachowaniem wymogu §6 ust. 7,
 - f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12,0 m; z uwzględnieniem §9 ust. 3,
 - g) ustala się poziom posadowienia parteru: nie wyższy niż 1,0 m od poziomu terenu przy

- głównym wejściu do budynku,
- h) ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji budynku, jej gzymsu, attyki lub okapu budynków usługowych: nieprzekraczającą 11,0 m,
 - i) ustala się geometrię dachów: dachy dwuspadowe i wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 25°–40° lub dachy płaskie;
- 3) zasady stosowania materiałów wykończeniowych: zgodnie z §5 ust. 2, przy czym dopuszcza się:
- a) stosowanie pokryć bitumicznych na dachach spadzistych,
 - b) stosowanie jako materiału wykończeniowego ścian budynków metalu i szkła z wyjątkiem szkła refleksyjnego;
- 4) zasady stosowania kolorystyki zabudowy: zgodnie z §5 ust. 3;
- 5) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych: zgodnie z §5 ust. 4;
- 6) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń: zgodnie z §5 ust. 5;
- 7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z §6, przy czym do terenu nie ma zastosowania §6 ust. 8 oraz §6 ust. 13 pkt 1;
- 8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej: zgodnie z §7;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu: w wyznaczonych na rysunku planu strefach ograniczeń w lokalizacji budynków w stosunku do granicy lasu mają zastosowanie wymogi przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z §11;
- 11) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z terenów dróg publicznych klasy dojazdowej A2KDD i A3KDD,
 - b) nakazuje się zapewnić miejsca parkingowe dla samochodów i rowerów zgodnie z §12 ust. 6–9;
- 12) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §13;
- 13) zasady dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: zgodnie z §14.

§ 19. Dla terenów lasów, oznaczonych symbolami A1ZL, A2ZL, A3ZL i A4ZL, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: lasy;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz warunki zagospodarowania terenu:
 - a) nakazuje się prowadzenie trwale zrównoważonej gospodarki leśnej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
 - b) zakazuje się realizacji zabudowy z wyjątkiem dróg leśnych, urządzeń turystycznych dopuszczonych do realizacji na terenach leśnych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu gospodarki leśnej,
 - c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 100%;
- 3) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych: zgodnie z §5 ust. 4;

- 4) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń: zgodnie z §5 ust. 5;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z §6, przy czym:
 - a) w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i Otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego położony jest wyłącznie teren A1ZL i część terenu A4ZL, dla pozostałych terenów oraz części terenu A4ZL nie ma zastosowania §6 ust. 9,
 - b) dla terenów A1ZL, A2ZL i A3ZL oraz części terenu A4ZL, znajdujących się poza strefą ochrony wydm, nie ma zastosowania §6 ust 8 oraz §6 ust. 13 pkt 1;
- 6) ustala się obsługę komunikacyjną terenów:
 - a) terenu A1ZL z terenu drogi publicznej klasy ekspresowej A1KDS, z terenów dróg publicznych klasy lokalnej A1KDL i A2KDL oraz z terenów dróg publicznych klasy dojazdowej A1KDD i A2KDD,
 - b) terenu A2ZL z terenu drogi publicznej klasy lokalnej A2KDL oraz z terenu drogi publicznej klasy dojazdowej A2KDD,
 - c) terenu A3ZL z terenu drogi publicznej klasy dojazdowej A2KDD,
 - d) terenu A4ZL z terenów dróg położonych poza obszarem planu;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie ustala się;
- 8) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §13;
- 9) zasady dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: zgodnie z §14.

§ 20. Dla terenu infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczonego symbolem A1I-E, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna – elektroenergetyka;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz warunki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
 - b) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 0,85,
 - d) ustala się maksymalną intensywność zabudowy: 0,85,
 - e) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 10%, z zachowaniem wymogu §6 ust. 7,
 - f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 4,0 m; z uwzględnieniem §9 ust. 3,
 - g) ustala się geometrię dachów: dachy płaskie;
- 3) zasady stosowania materiałów wykończeniowych: zgodnie z §5 ust. 2;
- 4) zasady stosowania kolorystyki zabudowy: zgodnie z §5 ust. 3;
- 5) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych: zgodnie z §5 ust. 4;
- 6) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń: zgodnie z §5 ust. 5;
- 7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z §6, przy czym do terenu nie ma zastosowania §6 ust. 8, §6 ust. 9 i §6 ust. 13 pkt 1;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z §11;

- 9) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z terenu drogi publicznej klasy lokalnej A2KDL oraz z terenu drogi publicznej klasy dojazdowej A2KDD,
 - b) nakazuje się zapewnić miejsca parkingowe dla samochodów i rowerów zgodnie z §12 ust. 6–9;
- 10) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §13;
- 11) zasady dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: zgodnie z §14.

§ 21. 1. Układ komunikacyjny tworzą: teren drogi publicznej klasy ekspresowej KDS, tereny dróg publicznych klasy lokalnej KDL oraz tereny dróg publicznych klasy dojazdowej KDD.

2. Dla terenu drogi publicznej klasy ekspresowej, oznaczonej symbolem A1KDS, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy ekspresowej;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu: od 26,5 m do 53,8 m,
 - b) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 0,1%,
 - c) dopuszcza się realizację zatok przystankowych dla autobusów oraz wiat przystankowych,
 - d) ustala się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,
 - e) ustala się obsługę komunikacyjną przyległych terenów z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 3) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych: zgodnie z §5 ust. 4;
- 4) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń: zgodnie z §5 ust. 5;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z §6, przy czym nie ma zastosowania §6 ust. 13 pkt 1;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z §8;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z §11;
- 8) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §13;
- 9) zasady dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: zgodnie z §14.

3. Dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych symbolami A1KDL i A2KDL, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: drogi publiczne klasy lokalnej;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu: A1KDL od 11,4 m do 14,0 m, A2KDL od 6,0 m do 8,0 m,

- b) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 0,1%,
 - c) dopuszcza się realizację zatok przystankowych dla autobusów oraz wiat przystankowych,
 - d) ustala się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,
 - e) ustala się obsługę komunikacyjną przyległych terenów z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 3) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych: zgodnie z §5 ust. 4;
 - 4) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń: zgodnie z §5 ust. 5;
 - 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z §6, przy czym:
 - a) w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i Otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego położony jest teren A1KDL i część terenu A2KDL, dla pozostałej części terenu A2KDL nie ma zastosowania §6 ust. 9,
 - b) do terenów A1KDL i A2KDL nie ma zastosowania §6 ust. 13 pkt 1;
 - 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z §8;
 - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z §11;
 - 8) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §13;
 - 9) zasady dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: zgodnie z §14.
4. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami A1KDD, A2KDD i A3KDD, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: drogi publiczne klasy dojazdowej;
 - 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu: A1KDD od 5,1 m do 7,0 m, A2KDD od 8,6 m do 11,6 m, A3KDD od 13,8 m do 17,5 m,
 - b) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 0,1%,
 - c) ustala się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,
 - d) ustala się obsługę komunikacyjną przyległych terenów z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
 - 3) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych: zgodnie z §5 ust. 4;
 - 4) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń: zgodnie z §5 ust. 5;
 - 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z §6, przy czym:
 - a) w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i Otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego położony jest wyłącznie teren A1KDD i część terenu A2KDD, dla terenu A3KDD i pozostałej części terenu A2KDD nie ma zastosowania §6 ust. 9,
 - b) do terenów A1KDD, A2KDD i A3KDD nie ma zastosowania §6 ust. 13 pkt 1;
 - 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z §8;

- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zgodnie z §11;
- 8) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §13;
- 9) zasady dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: zgodnie z §14.

Rozdział 3

Ustalenia końcowe

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

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

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

Wiceprzewodnicząca
Rady m.st. Warszawy

Magdalena Roguska

Załącznik nr 3
do uchwały nr LXVII/2176/2022
Rady Miasta Stołecznego Warszawy
z 7 lipca 2022 r.

**Sposób realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru
Falenica Wschód – część II – część A1, 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 miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego 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 – zadania własne Miasta Stołecznego Warszawy.

2. Inwestycjami służącymi zaspokojeniu potrzeb zbiorowych mieszkańców, zapisanymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru Falenica Wschód – część II – część A1, będą m.in. inwestycje związane z realizacją infrastruktury technicznej.

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 2021 r. poz. 305 z późn. zm.), 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 miasta.

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.

III. Finansowanie inwestycji, należących do zadań własnych Miasta Stołecznego Warszawy, wynikających z planu, przebiegać będzie w oparciu o określenie terminu przystąpienia i zakończenia

realizacji tych zadań, ustalonych według celowości oraz oszczędności, z zachowaniem zasady uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów oraz w sposób umożliwiający terminową realizację zadań.

**Wiceprzewodnicząca
Rady m.st. Warszawy**

Magdalena Roguska