

UCHWAŁA NR XCIII/2734/2010
RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
z dnia 21 października 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru
Mokry Ług

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. r. Nr 80 poz. 717 ze zm.²⁾), w związku z uchwałą nr LX/1637/2005 Rady m.st. Warszawy z dnia 12 września 2005 roku zmienioną uchwałą nr LXXIV/2288/2010 z dnia 18 marca 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Mokry Ług oraz stwierdzając zgodność z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m.st. Warszawy, przyjętym uchwałą Nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 10 października 2006 r. ze zm.³⁾, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne.

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **obszaru Mokry Ług** zwany dalej planem, którego granice wyznaczają:

- **od zachodu:** granica m.st. Warszawy z miastem Zielonka,
- **od północy:** granica m.st. Warszawy z miastem Zielonka,
- **od wschodu:** granica m.st. Warszawy z miastem Zielonka,
- **od południowego – wschodu:** południowa linia rozgraniczająca ulicy Mokry Ług i jej przedłużenie na odcinku od granicy m.st. Warszawy z miastem Zielonka do południowo – zachodniej granicy dz. ewid. nr 19 z obrębu 3–09–09,
- **od południowego – zachodu:** południowo-zachodnia granica dz. ewid. nr 19 z obrębu 3–09–09 od południowej linii rozgraniczającej ulicy Mokry Ług, a następnie południowo – zachodnia granica dz. ewid. nr 3 z obrębu 3–09–03.

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

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, Dz. U. z 2004r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Dz. U. z 2005r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, Dz. U. z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337, Dz. U. z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218, Dz. U. z 2008 r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458, Dz. U. z 2009 r. Nr 52 poz. 420, Nr 157 poz. 1241, Dz. U. z 2010 r. Nr 28 poz. 142, Nr 28 poz. 146, Nr 106 poz. 675.

²⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004r Nr 6 poz. 41, Nr 141, poz. 1492, Dz. U. z 2005, Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, Dz. U. z 2006 Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, Dz. U. z 2007 Nr 127 poz. 880, Dz. U. z 2008r Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413, Dz. U. z 2010 Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804.

³⁾ Zmiany studium: uchwała Nr L/1521/2009 z 26.02.2009 r., uchwała Nr LIV/1631/2009 z dnia 28.04.2009 r., uchwała XCII/2689/2010 z dnia 7.10.2010 r.

3. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych m.st. Warszawy, oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, określono w załączniku nr 3 do uchwały.

4. Lista uwag wniesionych do m.p.z.p. obszaru Mokry Ług, obejmująca uwagi nieuwzględnione przez Prezydenta m.st. Warszawy oraz sposób rozpatrzenia tych uwag przez Radę m.st. Warszawy, stanowi załącznik 2 do uchwały.

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

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru MOKRY ŁUG w Warszawie;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapach w skali 1:1000;
- 3) **przepisach szczególnych lub odrębnych** – należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **jednostce terenowej** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) **działce** – należy przez to rozumieć działkę ewidencyjną lub budowlaną;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć, że określona funkcja zajmuje co najmniej 60% powierzchni całkowitej zabudowy;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;
- 8) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy, niezabudowany i nieutwardzony, pokryty roślinnością lub wodą;
- 9) **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną powierzchnię biologicznie czynną dla danej działki wyrażoną w procentach w stosunku do powierzchni działki;
- 10) **maksymalnym wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość stosunku łącznej powierzchni zabudowy wszystkich budynków istniejących i projektowanych na działce lub terenie do powierzchni całkowitej tej działki lub tego terenu;
- 11) **maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych, mierzonych w obrysie zewnętrznym, wszystkich obiektów zlokalizowanych na danym terenie, do powierzchni terenu, którego wartość nie może być przekroczona;
- 12) **maksymalnej (lub minimalnej) wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalny (lub najmniejszy dopuszczalny) pionowy wymiar budynku w metrach, mierzony od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku (niebędącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych) do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych; pomocniczo wysokość zabudowy może też być określona liczbą kondygnacji nadziemnych budynku;
- 13) **liniach zabudowy obowiązujących i nieprzekraczalnych** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające usytuowanie ściany budynków względem ulicy, ciągu pieszego, terenu zieleni publicznej lub innych obiektów, z pominięciem balkonów, loggii i wykuszy wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1 m oraz elementów wejścia do budynku:
 - a) dla linii obowiązujących ustala się obowiązek realizacji budynku w linii wyznaczonej,
 - b) w przypadku linii nieprzekraczalnej – obowiązek zachowania co najmniej wyznaczonej tymi liniami odległości od wymienionych elementów przestrzennych;

- 14) **granicach strefy uciążliwości akustycznej** wzdłuż drogi ekspresowej i kolei – należy przez to rozumieć, oznaczone na rysunku planu, części obszarów jednostek terenowych leżących wewnątrz linii natężenia hałasu 50 dB w porze nocnej;
- 15) **granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu** – należy przez to rozumieć teren objęty szczególnymi przepisami zawartymi w Rozporządzeniu Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r.;
- 16) **dachu spadzistym lub wielospadkowym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowej nie mniejszym niż 25°;
- 17) **terenach i urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi lub nad ziemią przewody i urządzenia sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektrycznej, gazowej i telekomunikacyjnej, z wyłączeniem przyłączy do budynków;
- 18) **sieciach magistralnych infrastruktury** – należy rozumieć istniejące lub projektowane linie lub sieci przesyłowe energii elektrycznej i gazu o znaczeniu ponadlokalnym;
- 19) **usługach, bez przesądzania ich profilu** – należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne, wolnostojące lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których jest prowadzona działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem usług uciążliwych i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²;
- 20) **usługach uciążliwych** – należy przez to rozumieć wszelką działalność, która może powodować zanieczyszczenia, w tym usługi zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obligatoryjny jest obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko;
- 21) **małym obiekcie handlowym lub usługowym (kiosku)** – należy przez to rozumieć obiekt kubaturowy o funkcji handlowo-usługowej, posiadający maksymalnie jedną kondygnację naziemną, o wysokości nie większej niż 3,0 m oraz powierzchni użytkowej nie przekraczającej 12 m²;
- 22) **dominancie przestrzennej** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany wyróżniający się wśród pozostałej zabudowy lub zagospodarowania terenu gabarytami i wybitną jakością projektu, wykonawstwa i materiałów;
- 23) **reklamie** – należy przez to rozumieć grafikę na materialnym podłożu, umieszczaną na ścianach budynków, ażurowych częściach ogrodzeń lub na wolnostojącej konstrukcji nośnej – ich szczegółowa charakterystyka zawarta jest w §6 w punktach 1÷14;
- 24) **nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć obiekt składający się z samonośnej konstrukcji oraz płaszczyzny ekspozycyjnej (np. w formie tablicy), którego wiodącą funkcją jest prezentacja reklam;
- 25) **słupie ogłoszeniowym** – należy przez to rozumieć słup informacyjno-reklamowy w formie walca lub graniastosłupa;
- 26) **obiekcie malej architektury** – należy przez to rozumieć elementy zagospodarowania terenu, takie jak kapliczki, słupy ogłoszeniowe, pachołki, pojemniki z zielenią, rzeźby i elementy parkowe;
- 27) **elementach ukształtowania terenu** – należy przez to rozumieć skarpy i rowy istniejące (przeznaczone do zachowania lub usunięcia) oraz projektowane;
- 28) **miejscach i przestrzeniach publicznych** – należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w ramach niniejszego planu system przestrzeni publicznych, w skład którego wchodzi tereny dróg i ulic, zieleni urządzonej i cieków wodnych, a także tereny urządzeń infrastruktury technicznej i usług technicznych;
- 29) **nawrocie** – należy przez to rozumieć poszerzenie terenu ulicy lub plac manewrowy związany z układem jezdni, przeznaczony dla zatrzymania, postoju i zmiany kierunku

ruchu pojazdów.;

- 30) **szyldzie** - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej;
- 31) **MSI** - należy przez to rozumieć tablice i znaki informacyjne, w tym nazwy ulic i numeracja porządkowa nieruchomości obejmujące obszar m.st. Warszawy;
- 32) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

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

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole literowe określające przeznaczenie terenów;
- 4) oznaczenia dróg i ulic;
- 5) oznaczenia terenów i urządzeń infrastruktury:
 - a) przebieg sieci magistralnych – gazowej (500 mm) i elektroenergetycznej (220 kV),
 - b) stacje transformatorowe,
 - c) punkty podnoszenia ścieków,
 - d) stawy retencyjne wód opadowych (w systemie sieci kanalizacji deszczowej);
- 6) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy.

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

§ 4. 1. 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) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy itp.;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym terenów leśnych oraz terenów w strefie uciążliwości drogi ekspresowej i linii kolejowej;
- 9) zasady zachowania 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, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) zasady lokalizacji i standardy wielkości reklam.

2. Ustala się przeznaczenie jednostek terenowych:

- 1) **US** – tereny usług sportu i rekreacji;
- 2) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **MNn** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rozproszonej w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (W.O.Ch.K);
- 4) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 5) **MNL** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z udziałem zieleni o

- charakterze leśnym;
- 6) **ZL** – lasy (grunty leśne oznaczone w geodezyjnej ewidencji gruntów symbolem Ls);
 - 7) **ZP** – tereny zieleni urządzonej ogólnodostępnej;
 - 8) **WS** – ciek wodny z zielenią ochronną i ścieżką pieszą;
 - 9) **KD...** – drogi publiczne (obejmujące wyodrębnione liniami rozgraniczającymi pasy terenu przeznaczone dla ulic) z określeniem ich klasy: KDS – droga ekspresowa, KDZ – ulica zbiorcza, KDL – ulica lokalna, KDD – ulica dojazdowa;
 - 10) **KP-Pj** – drogi publiczne pieszo – jezdne;
 - 11) **KK** – teren komunikacji kolejowej;
 - 12) **I-...** – tereny i urządzenia infrastruktury technicznej, obejmujące tereny przeznaczone na lokalizację urządzeń elektroenergetycznych (E), gazowych (G), kanalizacji sanitarnej (Ks), i osadników wody deszczowej (H), z podziałem na ich przeznaczenie lokalne (-pl) i ponadlokalne (-pp).

§ 5. 1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w obszarze planu przez wyznaczenie terenów pod zabudowę, z rozróżnieniem na:

- zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - zabudowę mieszkaniową jednorodzinną rozproszoną w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (W.O.Ch.K), z wyodrębnionymi usługami w strefie uciążliwości drogi ekspresowej (W.O.W) – na działkach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową lub wyodrębnionych pod usługi,
 - zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami,
 - zabudowę jednorodzinną z zielenią leśną,
 - tereny usług sportu i rekreacji,
- oraz wyłączone spod zabudowy tereny zieleni leśnej, zieleni urządzonej i tereny wzdłuż cieku wodnego.

2. Ustala się obowiązek zachowania w maksymalnym stopniu istniejących skupisk drzew i zwartych obszarów leśnych.

3. Eksponuje się w obszarze planu teren usług sportu i rekreacji (US) przez:

- 1) usytuowanie dominanty przestrzennej,;
- 2) zachowanie otwarcie widokowych na teren sportu z ulicy O3KDZ.

4. Nakazuje się wzbogacanie krajobrazu w obszarze planu poprzez wprowadzenie zieleni wysokiej w formie szpalerów drzew i ich zgrupowań oraz krzewów związanych z funkcją i kompozycją przestrzenną:

- 1) w liniach rozgraniczających ulic i wzdłuż innych szlaków komunikacyjnych, jeśli ich szerokość na to pozwala;
- 2) wzdłuż istniejących i projektowanych rowów i cieków wodnych wskazanych na rysunku planu;
- 3) na terenach rekreacji, sportu i urządzeń technicznych;
- 4) na terenach istniejącej i planowanej zabudowy, przy zachowaniu wymagań realizacji zagospodarowania w myśl ustaleń planu.

§ 6. 1. Ustala się zasady lokalizacji i standardy wielkości reklam:

- 1) dopuszcza się sytuowanie znaków informacyjnych i innych obiektów Miejskiego Systemu Informacji;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie następujących rodzajów reklam, przy zachowaniu przepisów szczególnych oraz uwzględnieniu warunków określonych w ust. 2–14, pod warunkiem, że nie jest to sprzeczne z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych jednostek terenowych:
 - a) słupów ogłoszeniowych,

- b) szyldów umieszczonych na ścianach budynków lub w ich pobliżu, ale nie dalej niż 1 m od ściany budynków, w których prowadzona jest działalność gospodarcza,
 - c) reklam o powierzchniach nie większych niż 3 m², na terenach: ulic dojazdowych, ulic lokalnych, ulic zbiorczych, ulic głównych, placów i terenów obsługi komunikacyjnej wewnątrz kwartałów, jak również działek przylegających do tych terenów,
 - d) reklam o powierzchniach nie większych niż 9 m², wyłącznie na terenie ulic głównych i zbiorczych, placów oraz działek przylegających do tych ulic i placów; przy czym mogą one przyjąć formę tablicy reklamowej lub jej nośnika, reklamy świetlnej lub podświetlanej, zwiastuna szyldu albo banneru.
2. Ustala się następujące minimalne odległości od innych elementów zagospodarowania przestrzeni miejskiej:
- 1) reklamy o powierzchni nie większej niż 3 m² należy sytuować w odległościach nie mniejszych niż:
 - a) 50 m od obiektów będących dobrem kultury współczesnej,
 - b) 10 m od znaków drogowych i wolnostojących znaków Miejskiego Systemu Informacji,
 - c) 20 m od innych reklam i słupów ogłoszeniowych,
 - d) 2,5 m na zewnątrz od krawędzi jezdni,
 - e) 20 m od skrzyżowań ulic miejskich (od przecięcia osi ulic),
 - f) 20 m od torów kolejowych, mostów, wiaduktów i nasypów,
 - g) 10 m od granicy terenów zieleni miejskiej (parków, skwerów, zieleńców) i lasów,
 - h) 2,5 m od pnia drzewa;
 - 2) reklamy o powierzchni nie większej niż 9 m² należy sytuować w odległościach nie mniejszych niż:
 - a) 50 m od obiektów będących dobrem kultury współczesnej,
 - b) 20 m od znaków drogowych i wolnostojących znaków Miejskiego Systemu Informacji,
 - c) 50 m od innych reklam i słupów ogłoszeniowych,
 - d) 2,5 m od krawędzi jezdni,
 - e) 50 m od skrzyżowań ulic miejskich (od przecięcia osi ulic),
 - f) 20 m od torów kolejowych, mostów, wiaduktów i nasypów,
 - g) 20 m od granicy terenów zieleni miejskiej (parków, skwerów, zieleńców) i lasów,
 - h) 5 m od pnia drzewa;
 - 3) słupy ogłoszeniowe należy sytuować w odległościach nie mniejszych niż:
 - a) 50 m od obiektów będących dobrem kultury współczesnej,
 - b) 10 m od znaków drogowych i wolnostojących znaków Miejskiego Systemu Informacji,
 - c) 20 m od innych reklam i słupów ogłoszeniowych,
 - d) 2,5 m od krawędzi jezdni, przy czym odległość najbliższej podpory nośników reklam od zewnętrznej krawędzi jezdni nie może być mniejsza niż określona w ustawie o drogach publicznych dla danej klasy drogi, a wysokość skrajni mniejsza niż 4,90 m,
 - e) 20 m od torów kolejowych, mostów, wiaduktów i nasypów,
 - f) 10 m od granicy terenów zieleni miejskiej (parków, skwerów, zieleńców) i lasów,
 - g) 2,5 m od pnia drzewa.
3. Określa się następujące zasady sytuowania nośników reklamowych:
- 1) płaszczyzny ekspozycyjne reklam powinny nawiązywać do elementów istniejącego zagospodarowania – osi jezdni, płaszczyzn fasad zabudowy i innych charakterystycznych elementów w sąsiedztwie;
 - 2) umieszczanie reklam obok siebie na jednym nośniku możliwe jest jedynie dla nośników

reklam o powierzchni nie większej niż 3 m² i w formie zharmonizowanej, przy czym łączna powierzchnia takiego zestawu nie może przekraczać 8 m²;

- 3) w obrębie jednego skrzyżowania formaty reklam powinny być jednakowe, zawieszone na jednej wysokości;
- 4) na jednym ciągu komunikacyjnym, w obszarze podobnie zagospodarowanym, formaty reklam w grupach od 3 m² do 9 m² powinny być jednakowe, jednakowo ukierunkowane, zawieszone na jednej wysokości, możliwie w jednakowych odległościach.

4. Nie dopuszcza się umieszczania reklam, nośników reklamy i słupów ogłoszeniowych:

- 1) w pasie dzielącym jezdnie;
- 2) w sposób powodujący przesłanianie charakterystycznych widoków na obiekty będące dobrem kultury współczesnej, objęte ochroną w planie, a także nowe pomniki, rzeźby;
- 3) w sposób powodujący przesłanianie innych wartościowych elementów krajobrazu, urbanistyki lub architektury;
- 4) w sposób powodujący przesłanianie okazałych drzew lub zgrupowań zieleni;
- 5) w parkach, zadrzewionych skwerach, oraz na innych terenach zieleni miejskiej;
- 6) w szpalerach drzew;
- 7) w sposób powodujący pogarszanie warunków wegetacyjnych drzew lub przycinanie gałęzi;
- 8) w sposób ograniczający widoczność z kamer wizyjnych systemu monitoringu.

5. Nie dopuszcza się umieszczania reklam i nośników reklam:

- 1) na balustradach ażurowych balkonów i tarasów;
- 2) na barierkach oddzielających jezdnie, torowiska i przystanki;
- 3) na budowlach o funkcji barier dźwiękochłonnych, o ile elementy te nie są projektowane specjalnie jako nośniki reklamy;
- 4) na mostach, wiaduktach i kładkach;
- 5) na latarniach ulicznych;
- 6) na ogrodzeniach parków i innych terenów zieleni;
- 7) na innych ogrodzeniach w sposób, który przesłaniałby widok poprzez części ażurowe;
- 8) na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej, jak szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, na słupach trakcji elektrycznych, stacjach transformatorowych, wyrzutniach i czerpniach wentylacyjnych, itp. (o ile elementy te nie są projektowane specjalnie jako nośniki reklamy);
- 9) w odległości mniejszej niż 120 cm od znaków Miejskiego Systemu Informacji, umieszczonych na obiekcie.

6. Określa się zasady umieszczania reklam na przystankach komunikacji miejskiej (zbiorowej):

- 1) na wiatrach przystankowych dopuszcza się umieszczanie maksymalnie dwóch dwustronnych pól reklamowych o powierzchni nie większej niż 1,5 m² każde, przy czym łączna powierzchnia reklam nie powinna przekraczać 50% całkowitej powierzchni ścian;
- 2) wyklucza się umieszczanie reklam na attyce wiaty lub jej dachu.

7. Określa się zasady umieszczania reklam i szyldów na małych obiektach handlowych lub usługowych (kioskach):

- 1) dopuszcza się umieszczanie maksymalnie dwóch pól reklamowych o powierzchni łącznej nie większej niż 3 m², i nie przekraczającej 15% powierzchni wszystkich ścian kiosku;
- 2) reklamy nie mogą wystawać poza obrys ściany o więcej niż 15 cm;
- 3) nie dopuszcza się umieszczania reklam na attyce kiosku lub jego dachu;

- 4) dopuszcza się lokalizowanie szyldu wyłącznie na ścianie lub attyce, przy czym maksymalna wysokość szyldu nie powinna przekraczać proporcji 1:5 w stosunku do wysokości ściany;
- 5) wyklucza się umieszczanie szyldów na dachach, a szyldów semaforowych na ścianach.
 8. Wyklucza się umieszczanie reklam na budynkach poza obrysem ścian.
 9. Powierzchni reklam dwustronnych (przy równoległym usytuowaniu obu płaszczyzn ekspozycyjnych) oraz reklam zmiennych nie sumuje się, traktując je jak reklamy jednostronne.
 10. Reklamy świetlne (posiadające własne wewnętrzne źródło światła) i podświetlane (posiadające własne zewnętrzne źródło światła) oraz oświetlenie wystaw nie powinny być uciążliwe dla użytkowników budynku oraz powodować olśnienia przechodniów, użytkowników jezdni i maszynistów pociągów. Nośniki reklamowe ze zmienną ekspozycją obrazu lub oświetlenia, którego czas zmiany ekspozycji byłby krótszy niż 10 sekund (w tym obraz telewizyjny), mogą być umieszczane w odległości większej niż 50 metrów od krawędzi ulicy lub osi toru kolejowego i 100 m od skrzyżowania ulic.
 11. Dopuszcza się umieszczanie zwiastunów szyldów lub grup zwiastunów szyldów o powierzchni nie przekraczającej łącznie 3 m².
 12. Ustalenia w zakresie rozmieszczenia reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych nie dotyczą Miejskiego Systemu Informacji (MSI), jak również reklam i szyldów umieszczanych wewnątrz obiektów budowlanych.
 13. Tymczasowe ogrodzenia placów budowy mogą być wykorzystywane do sytuowania reklam o powierzchni do 3 m², bez ograniczania odległości między reklamami, na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy.
 14. Usytuowanie wolnostojących reklam i znaków informacyjno – plastycznych na poboczach ulic musi być zgodne z przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa ruchu drogowego i przepisami prawa budowlanego.

§ 7. 1. Określa się zasady lokalizowania ogrodzeń i warunki ich wykonania:

- 1) dopuszcza się realizację ogrodzeń poszczególnych działek oraz terenów zieleni leśnej w granicach jednostek terenowych;
- 2) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem, że ogrodzenie umożliwi migrację drobnych przedstawicieli fauny, a w szczególności płazów, gadów i drobnych ssaków i stosowanie wyłącznie ogrodzeń ażurowych lub żywopłotów;
- 3) nie uważa się za ogrodzenia elementów małej architektury takich jak pachołki, słupki, pojemniki z zielenią.

2. Ustala się warunki grodzenia działek i terenów:

- 1) ogrodzenie należy lokalizować w granicy ulicy lub działki, przy dopuszczalnym miejscowym wycofaniu ogrodzenia w głąb działki maksimum 2 m od ulicy;
- 2) w przypadku realizacji budynku z usługami w parterze, dopuszcza się wycofanie ogrodzenia i zlokalizowanie go w linii zabudowy ulicy;
- 3) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 m od poziomu terenu;
- 4) ogrodzenie powinno być ażurowe, przy czym dopuszcza się wykonanie podmurówki do wysokości 0,2 m liczonej od poziomu terenu;
- 5) dopuszcza się grodzenie zieleni leśnej i zieleni urządzonej ogólnodostępnej ogrodzeniem o wysokości nie przekraczającej 1,0 m od poziomu terenu i ażurowym na całej wysokości;
- 6) nie dopuszcza się grodzenia terenów WS w poprzek cieku wodnego.

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

1. Cały obszar objęty planem leży w granicach Systemu Przyrodniczego Warszawy. Na mocy przepisów szczególnych chroniony jest wskazany na rysunku planu teren Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK) ustanowiony Rozporządzeniem Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z 13 lutego 2007 r. W granicach WOChK ustala się następujące nakazy i zakazy:

- 1) dopuszcza się wyłącznie zainwestowanie ustalone niniejszym planem, spełniające warunki w nim zapisane oraz pozostałe wymagania przepisów odrębnych, ustalających zasady ochrony tych obszarów, w tym szczególnie art. 5. ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska;
- 2) zakaz lokalizowania budynków w odległości mniejszej niż 10 m, a ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5 m od cieków wodnych;
- 3) zakaz zmian stosunków wodnych pogarszających warunki siedliskowe na terenach lasów;
- 4) zakaz usuwania i niszczenia starych drzew i krzewów, ciągów zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych (z wyjątkiem drzew i krzewów owocowych), jeśli nie kolidują z bezpieczeństwem ruchu drogowego, ustaleniami planu, zabudową lub względami sanitarnymi;
- 5) nakaz zachowania śródleśnych łąk, wrzosowisk, torfowisk oraz ochronę ich warunków siedliskowych;
- 6) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, w szczególności niekorzystnego dla gruntów obniżania zwierciadła wód gruntowych na terenach leśnych;
- 7) nakaz utrzymania i ochrony oczek wodnych, stawów, jezior, towarzyszących ekosystemom łąkowym i leśnym;
- 8) zaleca się uzupełnianie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych gatunkami roślin rodzimych dla całego obszaru;
- 9) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków deszczowych i roztopowych do wód powierzchniowych i do ziemi.

2. Nakazuje się ochronę i kształtowanie wartości przyrodniczych przez:

- 1) ochronę istniejących terenów zieleni leśnej na obszarach jednostek terenowych;
- 2) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejących drzewostanów w postaci szpalerów, skupisk i pojedynczych drzew na terenach przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną, jeśli nie kolidują z innymi ustaleniami planu;
- 3) uzupełnienie istniejących szpalerów i grup drzew i zieleni.

3. Nakazuje się ochronę zharmonizowanych z krajobrazem uwarunkowanych historycznie i kulturowo form architektonicznych.

4. Ustala się zakaz lokalizowania inwestycji szkodliwych dla środowiska, albo mogących pogorszyć stan środowiska. Z zakazu wyłącza się realizację niezbędnych urządzeń komunikacyjnych, infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, pod warunkiem zastosowania rozwiązań i technologii bezpiecznych dla środowiska przyrodniczego, oraz przy zachowaniu w obrębie każdej działki powierzchni biologicznie czynnej określonej w ustaleniach szczegółowych.

5. Ustala się ochronę wód podziemnych przez:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan tych wód;
- 2) obowiązek podłączania do sieci miejskiej wodociągowej (z wyłączeniem istniejących obiektów) i kanalizacyjnej – po jej zrealizowaniu – wszystkich obiektów, w których jest lub przewiduje się instalację wodociągową i kanalizacyjną;
- 3) dopuszcza się realizację tymczasową indywidualnych lub zbiorowych biologicznych oczyszczalni ścieków o technologii zabezpieczającej przed skażeniem wody gruntowej lub dołów szczelnych;

4) do czasu realizacji miejskiej sieci wodociągowej dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody (studni głębinowych).

6. Ustala się obowiązek tymczasowego magazynowania i segregacji odpadów stałych na każdej działce oraz ich wywóz poza obszar objęty planem, w miejsca wskazane przez gminę.

7. Ustala się obowiązek ochrony istniejącej i projektowanej zabudowy przed uciążliwością akustyczną drogi ekspresowej (ekranami akustycznymi) oraz od ulic zbiorczych i linii kolejowej, a także zapewnienia właściwego standardu akustycznego w budynkach, w tym dla nowopowstającej zabudowy wzdłuż ulic zbiorczych:

- 1) tereny MN, MNn, MN/U, MNL traktuje się jako „tereny mieszkaniowe i mieszkaniowo – usługowe” w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska, dotyczących ochrony przed uciążliwościami urządzeń technicznych.;
- 2) w strefie potencjalnej uciążliwości drogi ekspresowej O1KDS (oznaczonej na rysunku planu), i wzdłuż linii kolejowej O4KK:
 - a) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem zastosowania zabezpieczeń przed hałasem, zapewniających w pomieszczeniach standard akustyczny wymagany przepisami szczególnymi, a również przez taką lokalizację zabudowy mieszkaniowej, aby zabudowa usługowa stanowiła dla niej przesłonę akustyczną,
 - b) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej bez funkcji mieszkalnej w granicach strefy uciążliwości drogi ekspresowej,
 - c) zaleca się lokalizację zabudowy mieszkaniowej możliwie najdalej od źródła oddziaływania drogi w zakresie przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu i zanieczyszczenia środowiska.

8. W odniesieniu do drogi ekspresowej (O1KDS) nakazuje się:

- 1) zastosowanie rozwiązań technicznych ograniczających uciążliwość akustyczną drogi w sąsiedztwie terenów mieszkalnych i rekreacyjnych przez budowę ekranów akustycznych;
- 2) wykorzystanie niezabudowanej przestrzeni (skarp) wzdłuż drogi i cieków wodnych pod zielenią wysoką i niską.

§ 9. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:

- 1) ochronę kapliczek, oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym w jednostkach terenowych A2MN, B2MN i B7MNn;
- 2) dopuszcza się rozbudowę, remonty i przesunięcia obiektów wymienionych w p. 1;
- 3) nakazuje się ochronę istniejących obiektów przyrody, w tym drzew stanowiących elementy identyfikacji przestrzennej.

§ 10. Zasady kształtowania miejsc i przestrzeni publicznych:

1. Na inwestycje celu publicznego wyznacza się w planie następujące tereny:

- 1) dróg i ulic:
 - a) droga ekspresowa – KDS (WOW – Wschodnia Obwodnica Warszawy),
 - b) ulice zbiorcze – KDZ,
 - c) ulice lokalne – KDL,
 - d) ulice dojazdowe – KDD;
- 2) tereny zieleni urządzonej, ogólnodostępnej – ZP;
- 3) tereny urządzeń infrastruktury technicznej – I-E/Ks /H;
- 4) tereny usług sportu i rekreacji – US;
- 5) ciek wodny z zielenią ochronną i ścieżką pieszą – WS.

2. Zakazuje się lokalizacji nowych budynków na wszystkich terenach wyznaczonych w planie pod drogi i ulice oraz na terenach zielonych.

3. We wszystkich miejscach i przestrzeniach publicznych dopuszcza się:

- 1) sytuowanie niezbędnych urządzeń technicznych związanych z funkcją tych terenów;
- 2) lokalizowanie reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych zgodnie z ustaleniami § 6.

4. Ustala się, że lokalizacja obiektów małej architektury, reklam i urządzeń infrastruktury technicznej nie może powodować utrudnień w komunikacji pieszej i rowerowej oraz ograniczenia widoczności na skrzyżowaniach a także przysłaniania znaków i sygnalizatorów drogowych oraz obiektów stanowiących dominantę przestrzenną, nie mogą też utrudniać dojazdu do obiektów użyteczności publicznej.

§ 11. 1. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych jednostek terenowych;
- 2) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych jednostek terenowych;
- 3) minimalne powierzchnie działek pod zabudowę jednorodzinną, wolnostojącą lub bliźniaczą zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych jednostek terenowych;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy zgodny z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy zgodny z ustaleniami szczegółowymi.

2. Zasady kształtowania geometrii i pokrycia dachów:

- 1) nakazuje się stosowanie dachów spadzistych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 60°;
- 2) zakazuje się stosowania dachów płaskich na nowych budynkach na terenach zabudowy jednorodzinnej;
- 3) dopuszcza się renowację dachów płaskich lub dachów o spadku poniżej 25° na budynkach remontowanych, które miały dach płaski lub o spadku poniżej 25°;
- 4) zaleca się stosowanie dachówek ceramicznych lub z materiałów dachówkopodobnych.

3. Zasady wyznaczania linii zabudowy:

- 1) ustala się linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne dla zabudowy projektowanej zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) jeżeli na rysunku planu nie wyznaczono linii zabudowy, odległość projektowanych zabudowań od linii rozgraniczających dróg pieszo – jezdnych (KP–Pj) nie może być mniejsza niż 4 m;
- 3) wyznacza się zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu miejsca lokalizacji usług w parterach budynków;
- 4) wyznacza się, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, granice ograniczonego użytkowania terenów wzdłuż drogi ekspresowej, dopuszczając je pod zabudowę mieszkaniową, na warunkach określonych w § 8 ust. 7.

4. Nakazuje się usytuowanie budynku w granicy działki sąsiada, jeśli na tej granicy znajduje się już budynek mieszkalny lub usługowy o charakterze stałym, zdatnym do zachowania. Nakaz ten nie obowiązuje, jeśli budynek sąsiada jest drewniany, jednotraktowy lub jest nietrwały, a działki mają szerokość większą niż 16 m.

5. Dla niezabudowanych działek ustala się co następuje:

- 1) nie dopuszcza się budowy domów mieszkalnych jednotraktowych lub z dachem jednospadowym przylegających dłuższym bokiem do granicy działki;
- 2) nie dopuszcza się lokalizacji nowych budynków przy tylnej lub bocznej niezabudowanej granicy działki, za wyjątkiem segmentów zabudowy bliźniaczej.

6. Dopuszcza się na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową a leżących częściowo w strefie uciążliwości drogi ekspresowej O1KDS – na wydzielanie z działek części przeznaczonych pod zabudowę usługową. Części działek przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową muszą spełniać warunki ustaleń zawarte w ust. 1 nin. paragrafu, a części przeznaczone na cele usługowe powinny być zagospodarowane zgodnie z ustaleniami w ustępach 2, paragrafów 17, 18 i 20.

§ 12. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) zakaz zabudowy w granicach istniejących skupisk drzew leżących na terenach przeznaczonych pod zabudowę, jeśli decyzją Wojewody Mazowieckiego nie uzyskały zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne;
- 2) ochronę istniejącego drzewostanu i obowiązek pozostawienia powierzchni zadrzewionej bez zmiany przeznaczenia, jeśli nie ma zgody na zmianę przeznaczenia terenu na cele nieleśne;
- 3) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkalnej w granicach strefy uciążliwości drogi ekspresowej O1KDS na warunkach określonych w § 8 ust. 7;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych i gospodarczych wzdłuż drogi ekspresowej O1KDS na warunkach określonych w § 8 ust. 7;
- 5) dla istniejącej napowietrznej linii 220 kV relacji Mory–Miłosna, ustala się pas technologiczny o szerokości 50 m (po 25 m w obie strony od osi linii). W pasach technologicznych linii elektroenergetycznych ustala się następujące ograniczenia użytkowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych lub innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - b) zakaz sadzenia i utrzymania roślinności wysokiej;
- 6) na całym terenie planu nie ma przeciwwskazań do posadowienia budynków na głębokości do 2 m p.p.t.;
- 7) na terenach o wysokim poziomie występowania wody gruntowej (0,0÷1,0 m p.p.t.) dopuszcza się posadowienie budynków pod warunkiem:
 - a) wykonania niezbędnych badań warunków geotechnicznych,
 - b) zastosowania drenażu odprowadzającego płytkie wody gruntowe,
 - c) stosowania izolacji wodoszczelnej fundamentów.

§ 13. Zasady tworzenia działek pod nową zabudowę:

1. Na obszarze planu nie wyznacza się obszarów podlegających procedurze scalenia i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące zasady tworzenia nowych działek budowlanych pod nową zabudowę:

- 1) dla całego obszaru objętego planem ustala się minimalne wielkości działek zgodnie z zapisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, określonymi w rozdziale 2 niniejszej uchwały;
- 2) dopuszcza się łączenie istniejących działek i ich podział na działki budowlane, z zachowaniem zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej o 15% niż w ustaleniach szczegółowych, jeśli nie ma możliwości uzyskania po podziale działki o powierzchni określonej w planie. Obowiązuje zasada, że można wyznaczyć tylko jedną działkę o obniżonej powierzchni bez względu na ilość uzyskanych działek z projektowanego podziału – pozostałe muszą mieć powierzchnię zgodną z ustaleniami szczegółowymi dla danej jednostki terenowej.

3. Dopuszcza się zabudowę działek o normatywie powierzchni mniejszym niż ustalony w planie, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo – usługową, jeśli powstały przed wejściem w życie niniejszej uchwały i pod warunkiem, że nie kolidują z ustaleniami planu odnośnie zagospodarowania terenu.

4. Ustala się zasady jakie muszą spełniać nowe działki, a także zasady wyznaczania nowych ulic i dojazdów dla ich obsługi:

- 1) projektowany podział musi zapewnić możliwość prawidłowego zagospodarowania działek sąsiadujących – zgodnie z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania jednostki terenowej, oraz przepisami odrębnymi;
- 2) każda działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej – bezpośredni lub poprzez drogę pieszo – jezdnią (KP–Pj);
- 3) nie dopuszcza się dojazdów do dróg w inny sposób niż opisany w pkt. 2 i w §14 ust. 3 pkt. 3÷5;
- 4) dla nowo wydzielonych działek przeznaczonych do zabudowy ustala się minimalną szerokość frontu działek: 16 m dla zabudowy wolnostojącej oraz 12 m dla zabudowy jednym segmentem budynku bliźniaczego;
- 5) nowotworzony podział musi zapewniać możliwość doprowadzenia sieci infrastruktury do granic działek.

5. Jeżeli w związku z podziałem nieruchomości niezbędne jest utworzenie nowej ulicy wewnętrznej, musi ona odpowiadać warunkom określonym w §14 ust. 3.

6. Zasady określone w ust. 2÷4 nie stosuje się do działek przeznaczonych w planie pod komunikację oraz do działek, których wydzielenie służy powiększeniu już istniejących działek.

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

1. Ustala się podstawowy układ ulic publicznych ponadlokalnych obszaru objętego planem:

- 1) odcinek projektowanej drogi ekspresowej o znaczeniu ponadlokalnym (O1KDS) – Wschodnia Obwodnica Warszawy;
- 2) ulica zbiorcza Mokry Ług wraz z przedłużeniem w kierunku miasta Zielonka (O2KDZ i O3KDZ).

2. Dla terenów dróg i ulic, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) linie rozgraniczające:
 - a) drogi ekspresowej (O1KDS) według rysunku planu, chronionej na całej swej długości ekranami,
 - b) ulicy Mokry Ług – 15 m, z lokalnymi poszerzeniami do 20 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekroczenie bezkolizyjne drogi ekspresowej (O1KDS) przez ulicę zbiorczą Mokry Ług (O2KDZ);
- 3) przekroczenie bezkolizyjne ulicy Budniczej (A9KDL i B28KDL) przez drogę ekspresową (O1KDS);
- 4) przekroczenie bezkolizyjne torów łącznicy kolejowej Rembertów–Zielonka przez ulicę Mokry Ług (O2KDZ) i jej przedłużenie do ulicy Sztandarów (po stronie osiedla Zygmuntówka);
- 5) dopuszcza się lokalizację wjazdów z ulicy zbiorczej O3KDZ w ulice dojazdowe oznaczone na rysunku planu na zasadzie prawoskrętów oraz na teren sportu i rekreacji;
- 6) dopuszcza się zjazdy na działki z ulic lokalnych, dojazdowych oraz zbiorczej O2KDZ jedynie w sytuacji, kiedy nie ma możliwości dojazdu do ulicy lokalnej (KDL) lub dojazdowej (KDD).

3. Ustala się szerokości i klasyfikację ulic obsługujących tereny objęte planem:

- 1) ulic lokalnych A8KDL i B21KDL szerokość w liniach rozgraniczających – 14 m;
- 2) ulic dojazdowych KDD szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m, a w wyjątkowych przypadkach uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem lub podziałem gruntu dopuszcza się szerokość 8 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dróg pieszo – jezdnych (“sięgaczy”, KP–Pj), służących obsłudze połączenia działek z ulicą publiczną, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających na co najmniej 6 m;
- 4) nakazuje się wykonanie zakończenia wszystkich nieprzejezdnych ulic publicznych i dróg pieszo – jezdnych placem dla wykonania nawrotki przez pojazdy;
- 5) dopuszcza się zamykanie bramami wjazdu na nieprzelotowe ulice pieszo – jezdne.
 4. Ustala się zasady lokalizacji i wskaźniki miejsc parkingowych:
 - 1) właściciele działek mają obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych na terenie własnej nieruchomości;
 - 2) liczba miejsc do parkowania dla poszczególnych rodzajów obiektów musi być równa lub większa od niżej podanych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 2 stanowiska/ budynek z jednym lokalem mieszkalnym i 3 stanowiska/ budynek z dwoma lokalami mieszkalnymi,
 - b) dla obiektów usługowych i lokali handlowych (sklepów):
 - o powierzchni sali do 200 m²: 4 stanowiska, ale co najmniej 2 stanowiska na 1 lokal,
 - o powierzchni 200–500 m²: 8 stanowisk, ale co najmniej 2 stanowiska na 1 lokal,
 - o pow. ponad 500 m²: 10 stanowisk, ale co najmniej 2 stanowiska na 1 lokal,
 - dla lokali gastronomicznych: 10 stanowisk/ 100 m² powierzchni sal konsumpcyjnych.
 5. Ustala się obsługę obszaru objętego planem przez komunikację autobusową w ulicy Mokry Ług, (O2KDZ i O3KDZ) i ul. Budniczej (A8KDL i B21KDL), z dopuszczeniem lokalizacji zatok przystankowych w tych ulicach i nawrotki dla autobusów w rejonie skrzyżowania ulic Mokry Ług / Pastuszków jak na rysunku planu. Dopuszcza się tymczasowo obsługę autobusową w ulicy Pastuszków do czasu realizacji ulicy O3KDZ lub A8KDL i B21KDL.

§ 15. 1. Zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

- 1) ustala się dla całego obszaru zasilanie systemów infrastruktury z miejskich i komercyjnych sieci zbiorczych;
- 2) ustala się lokalizację przewodów podziemnych w liniach rozgraniczających ulic;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie przewodów poza terenami ulic wyłącznie w przypadku braku innych możliwości;
- 4) ustala się zachowanie istniejących magistralnych linii przesyłowych gazowej i elektroenergetycznej o znaczeniu ponadlokalnych w granicach jednostek A7ZL, A6ZL, A8KDL i 04KK z możliwością ich rozbudowy, ze wskazaniem ich stref ograniczonego użytkowania;
- 5) dopuszcza się wykorzystanie części powierzchni jednostek terenowych przeznaczonych pod infrastrukturę na cele usługowe, jeśli nie nastąpi kolizja z wymogami technicznymi dla urządzeń infrastruktury;
- 6) dopuszcza się budowę linii elektroenergetycznej 400 kV albo linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej 220 kV.

2. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę rejonu objętego planem wymaga rozbudowy sieci wodociągowej magistralnej i rozdzielczej na terenie Starego Rembertowa;
- 2) ustala się, że woda będzie dostarczana z rozdzielczej sieci wodociągowej osiedla Rembertów Stary za pośrednictwem magistrali w ulicy Mokry Ług;

- 3) ustala się rozbudowę sieci rozbiorczej w układzie pierścieniowym;
- 4) do czasu realizacji sieci dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych źródeł, np. studni głębinowych, z wykluczeniem płytkich ujęć nie dających gwarancji uzysku czystej wody.

3. Zasady odprowadzenia ścieków sanitarnych:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków z obszaru objętego planem kolektorem w kierunku Starego Rembertowa do projektowanej rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) nakazuje się odprowadzenie ścieków przez włączenie lokalnych sieci do kolektora zlokalizowanego w ulicy Mokry Ług za pośrednictwem lokalnych punktów podnoszenia ścieków zaznaczonych na rysunku;
- 3) do czasu powstania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się realizację indywidualnych lub grupowych biologicznych oczyszczalni ścieków lub bezodpływowych zbiorników ścieków sanitarnych, które w przyszłości będzie można podłączyć do sieci miejskich;
- 4) na terenach zalegania wody gruntowej o przeważnie swobodnym zwierciadle w powierzchniowych utworach przepuszczalnych przy stanie wysokim na głębokości większej niż 1,0 m p.p.t – wskazanych na rysunku planu – dopuszcza się zastosowanie grupowych albo indywidualnych małych biologicznych oczyszczalni ścieków sanitarnych, zgodnie z § 12 pkt. 6 i 7, lub bezodpływowych zbiorników ścieków sanitarnych do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej;
- 5) podobne możliwości techniczne zastosowania biologicznych oczyszczalni ścieków istnieją na terenach o wyższym poziomie występowania swobodnego zwierciadła wód gruntowych, to jest na głębokości $0,0 \div 1,0$ m p.p.t. jak na terenach opisanych w punkcie 4, ale wykorzystywanych jako grupowe biologiczne oczyszczalnie ścieków, które mogą być zlokalizowane w miejscach wskazanych na rysunku planu pod przyszłe stacje podnoszenia ścieków A18, B46 i B47 I-Ks-pl, pod warunkiem ich przyszłego włączenia do sieci ogólnomiejskich, zgodnie z § 8 ust. 5 i § 12 pkt. 6 i 7. Dopuszcza się też tymczasowe realizacje bezodpływowych zbiorników ścieków sanitarnych.

4. Zasady odprowadzenia wód deszczowych:

- 1) nakazuje się odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych z terenów komunikacji przez wpusty uliczne do sieci kanalizacji deszczowej i dalej, przez stawy retencyjne zlokalizowane na terenach A6ZL i B18ZP – z zastosowaniem urządzeń podczyszczania ścieków – do rowów lub do gruntu;
- 2) ustala się, że stawy retencyjne będą stanowiły element krajobrazowy na terenach A6ZL i B18ZP o charakterze parkowym;
- 3) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych z terenów posesji na powierzchnię gruntu.

5. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) teren objęty planem będzie zasilany ze źródeł energii zlokalizowanych poza obszarem planu;
- 2) nakazuje się zastąpienie istniejących linii napowietrznych 15kV przechodzących przez teren objęty planem liniami kablowymi;
- 3) nakazuje się sukcesywną przebudowę istniejących linii napowietrznych nn na linie kablowe;
- 4) nakazuje się budowę nowych sieci wyłącznie jako skablowanych;
- 5) ustala się rezerwę terenu pod każdą stacją transformatorową wolnostojącą, w miejscach wskazanych na rysunku planu oraz w innych miejscach odpowiednio do zapotrzebowania na moc przez odbiorców, z zapewnionym dojazdem z drogi publicznej;
- 6) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników i instalacji gazowych do czasu realizacji gazociągu.

6. Zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) nakazuje się zasilanie terenu objętego planem w gaz z przewodów gazu średniego ciśnienia;
- 2) ustala się, że główny przewód zasilający średniego ciśnienia będzie przedłużeniem gazociągu w ulicy Czwartaków w osiedlu "Zygmuntówka", ulicą Mokry Ług, a następnie – w układzie pierścieniowym – wzdłuż wszystkich ulic ujętych w planie;
- 3) nakazuje się zasilanie wszystkich działek w gaz o ciśnieniu roboczym z istniejącego gazociągu średniego ciśnienia za pośrednictwem punktów redukcyjnych;
- 4) nakazuje się lokalizację przewodów w liniach rozgraniczających w odległości 0,5 m od granicy ulic publicznych i wewnętrznych;
- 5) ustala się lokalizację punktów redukcyjnych w liniach rozgraniczających ulic i działek;
- 6) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników i instalacji gazu do czasu realizacji gazociągu.

7. Zasady zaopatrzenia w energię ciepłą:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych źródeł ciepła lub z kotłowni lokalnych;
- 2) ustala się, że indywidualnymi źródłami ciepła mogą być wyłącznie paliwa i systemy grzewcze nieszkodliwe ekologicznie: gaz ziemny, gaz płynny, olej niskosiarkowy, energia grzewcza elektryczna lub proekologiczne niekonwencjonalne źródła energii, w tym odnawialne (słoneczne, geotermalne).

8. Obsługa telekomunikacyjna:

- 1) dopuszcza się obsługę zabudowy na obszarze objętym planem z central automatycznych zlokalizowanych poza terenem poprzez sieć istniejących i projektowanych kabli telekomunikacyjnych;
- 2) nakazuje się sukcesywną wymianę istniejących linii napowietrznych na linie okablowane w ziemi;
- 3) zakazuje się budowy instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych oraz radiolokacyjnych i stacji telefonii komórkowej w jednostkach terenowych przeznaczonych w planie pod zabudowę mieszkaniową (MN, MNn, MNL), mieszkaniową z usługami (MN/U), usług sportu i rekreacji (US) oraz w terenach zieleni urządzonej ogólnodostępnej (ZP);
- 4) dopuszcza się budowę stacji telefonii komórkowej poza jednostkami terenowymi opisanymi w pkt. 1 pod warunkiem ograniczenia ich uciążliwości dla obszarów zabudowy mieszkaniowej (MN, MNn, MNL) i mieszkaniowej z usługami (MN/U).

9. Ustala się obowiązek wywozu odpadów stałych z obszaru objętego planem sposobem zorganizowanym na wyznaczone dla potrzeb miasta tereny składowania, przeróbki lub spalania.

10. Dopuszcza się eksploatację istniejących sieci infrastruktury, lokalnych i indywidualnych ujęć wody, bezodpływowych zbiorników wody opadowej i bezodpływowych zbiorników ścieków sanitarnych lub oczyszczalni grupowych i indywidualnych do czasu realizacji nowych sieci, uwzględniających ich włączenie do tych sieci.

§ 16. Dopuszcza się tymczasowe użytkowanie terenów objętych planem w sposób dotychczasowy do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami niniejszej uchwały.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe dla terenów.

§ 17. Dla jednostek terenowych: **A1MN, A2MN, A3MN, B1MN, B2MN, B3MN**

1. Przeznaczenie terenu:
1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – w postaci budynków wolnostojących i bliźniaczych; 2) dopuszczalne: – usługi nieuciążliwe na powierzchni nie przekraczającej 30% całkowitej powierzchni budynku, – lokalizacja budynków usługowych lub gospodarczych, bez powierzchni mieszkalnej, wzdłuż drogi ekspresowej O1KDS i ulicy Mokry Ług (A2MN, A3MN, B2MN, B1MN) oraz w pierwszej linii działek wzdłuż ulicy O3KDZ i O2KDZ, pod warunkiem, że łączna powierzchnia zabudowy nie przekroczy 40% całkowitej powierzchni działki, – usługi z zakresu: handlu detalicznego, biur, obsługi finansowej, rzemiosła, kultury, turystyki, gastronomii, zdrowia, oświaty, poczty i telekomunikacji, zgodnie z §2 pkt. 19.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania przestrzennego terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60%; 2) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 12 m; 3) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki pod nową zabudowę – 500 m²; 4) minimalna powierzchnia działki zabudowanej pozostawionej po podziale – 400 m²; 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%; 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5; 7) na istniejących działkach mogą być remontowane, rozbudowywane lub nadbudowywane budynki istniejące, realizowane nowe budynki wraz z dojazdami, podjazdami, podwórzami, oraz garaże, ogrody przydomowe i zewnętrzne urządzenia infrastruktury technicznej; 8) zasady tworzenia działek muszą uwzględniać warunki określone w § 13; 9) maksymalna wysokość budynków niemieszkalnych – 8 m; 10) obowiązują zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodne z § 11 ust. 1÷6; 11) obowiązują przepisy § 7 ust. 1 i 2 dotyczące ogrodzeń; 12) w zakresie zasad lokalizacji i standardów wielkości reklam obowiązują ustalenia § 6 ust. 1÷14; 13) obowiązują ustalenia § 8 ust. 2÷8 dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego; 14) obowiązują ustalenia § 12 dotyczące warunków zagospodarowania terenów; 15) obowiązują ustalenia § 9 pkt. 1÷3 dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej.
3. Lokalne ograniczenia i wymagania szczególne dla zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) dla jednostek terenowych A3MN i B2MN leżących wzdłuż drogi ekspresowej O1KDS: – wprowadza się ograniczenie zabudowy mieszkaniowej w granicach strefy uciążliwości akustycznej tej drogi, zgodnie z § 8 ust. 7 i § 11 ust. 3 pkt. 4, – dopuszcza się lokalizację budynków usługowych i gospodarczych jako zabudowę chroniącą przed uciążliwością akustyczną budynki mieszkalne, zgodnie z § 8 i § 11; 2) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w dopuszczalnym przeznaczeniu terenu, w szczególności zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej oraz obiektów takich jak: stacje paliw, warsztaty samochodowe, stacje obsługi pojazdów, myjnie, hurtownie i składy, wymienione w § 2 pkt. 20.
4. Zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną:

obowiązują warunki i zasady budowy sieci infrastruktury technicznej zawarte w § 8, § 12 i § 15.
5. Warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej:
1) obowiązują ustalenia dotyczące rozmieszczenia i ilości miejsc parkingowych zawarte w § 14 ust. 4 pkt. 1 i 2; 2) obowiązują ustalenia w zakresie kształtowania dróg i ulic zawarte w § 14 ust. 2 pkt. 5 i 6, ust. 3 pkt. 2÷5.
6. Warunki tymczasowego użytkowania terenu:
obowiązują warunki tymczasowego użytkowania terenu określone w § 16.

§ 18. Dla jednostek: A1MNn, A1aMNn, B3MNn, B4MNn, B5MNn, B6MNn, B7MNn, B8MNn, B9MNn, B10MNn

1. Przeznaczenie terenu:
1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna rozproszona; 2) dopuszczalne: – usługi nieuciążliwe na powierzchni nie przekraczającej 30% całkowitej powierzchni budynku, – lokalizacja budynków usługowych lub gospodarczych, bez powierzchni mieszkalnej, wzdłuż drogi ekspresowej O1KDS i ulicy Mokry Ług (O2KDZ) w pierwszej od ulicy linii zabudowy, pod warunkiem, że łączna powierzchnia zabudowy nie przekroczy 30% całkowitej powierzchni działki, – usługi z zakresu: handlu detalicznego, biur, obsługi finansowej, rzemiosła, kultury, turystyki, gastronomii, zdrowia, oświaty, poczty i telekomunikacji, zgodnie z § 2 pkt. 19.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania przestrzennego terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 70%; 2) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 12 m; 3) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki pod nową zabudowę – 800 m ² ; 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%; 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4; 6) zabudowa w postaci domów wolnostojących i bliźniaczych (jeden segment na działce) oraz dojścia, podjazdy, podwórza, budynki gospodarcze, garaże, ogrody przydomowe i zewnętrzne urządzenia infrastruktury technicznej; 7) zasady tworzenia działek muszą uwzględniać warunki zawarte w § 13; 8) maksymalna wysokość budynków niemieszkalnych – 6 m; 9) obowiązują zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodne z § 11 ust. 1÷6; 10) obowiązują przepisy § 7 ust. 1 i 2 dotyczące ogrodzeń; 11) obowiązują ustalenia § 6 ust. 1÷14 dotyczące reklam; 12) obowiązują ustalenia § 9 pkt. 1÷3 dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej; 13) obowiązują zasady § 8 ust. 1÷8 dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego; 14) obowiązują ustalenia § 12 dotyczące warunków zagospodarowania terenów.
3. Lokalne ograniczenia i wymagania szczególne dla zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dla jednostek terenowych B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9 i B10 obowiązują zasady ochrony zadrzewień zawarte w § 8 ust. 2 pkt. 1 i 2; 2) dla jednostek terenowych B3 i B10 leżących wzdłuż drogi ekspresowej O1KDS: – wprowadza się ograniczenie zabudowy mieszkaniowej w granicach strefy uciążliwości tej drogi, zgodnie z § 8 ust. 7 i § 11 ust. 3 pkt. 4, – dopuszcza się lokalizację budynków usługowych i gospodarczych jako pierzei zabudowy chroniącej przed uciążliwością akustyczną, zgodnie z § 8 i § 11; 3) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w dopuszczalnym przeznaczeniu terenu, w szczególności zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej oraz obiektów takich jak: stacje paliw, warsztaty samochodowe, stacje obsługi pojazdów, myjnie, hurtownie i składy itp., zgodnie z § 2 pkt. 20.
4. Zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną:
obowiązują warunki i zasady budowy sieci infrastruktury technicznej zawarte w § 8, § 12 i § 15.
5. Warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej:
1) obowiązują ustalenia dotyczące rozmieszczenia i ilości miejsc parkingowych zawarte w § 14 ust. 4 pkt. 1 i 2; 2) obowiązują ustalenia w zakresie kształtowania dróg i ulic zgodnie z zapisami § 14 ust. 2 pkt. 5 oraz 6 ust. 3 pkt. 1÷5.
6. Warunki tymczasowego użytkowania terenu:
obowiązują warunki tymczasowego użytkowania terenu określone w § 16.

§ 19. Dla jednostek terenowych: A4MN/U, A5MN/U, B12MN/U, B13MN/U, B14MN/U, B19MN/U

1. Przeznaczenie terenu:
1) podstawowe: – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, – usługi wewnątrz domów mieszkalnych lub w budynkach wolnostojących, – usługi z zakresu: handlu detalicznego, rzemiosła, zdrowia, oświaty, obsługi finansowej, telekomunikacji, sportu i rekreacji, kultury, turystyki, zgodnie z § 2 pkt. 19.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania przestrzennego terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 70%; 2) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m; 3) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki pod nową zabudowę – 800 m²; 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%; 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6; 6) zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza (jeden segment bliźniaka na działce) z usługami w tym samym lub w odrębnym budynku na działce budowlanej, obejmuje też dojścia, podjazdy, podwórza, budynki gospodarcze, garaże, ogrody i zewnętrzne urządzenia infrastruktury technicznej; 7) dopuszcza się zabudowę działki budynkiem usługowym bez powierzchni mieszkalnej w strefie uciążliwości drogi ekspresowej (O1KDS); 8) zasady tworzenia działek muszą być zgodne z warunkami zawartymi w § 13; 9) obowiązują zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodne z § 11;

10) obowiązują przepisy § 7 ust. 1 i 2 dotyczące ogrodzeń działek;
11) obowiązują ustalenia § 6 ust. 1÷14 dotyczące reklam;
12) obowiązują zasady § 8 pkt. 1÷8 dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
13) obowiązują ustalenia § 12 dotyczące warunków zagospodarowania terenów.
3. Lokalne ograniczenia i wymagania szczególne dla zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) dla terenów B12, B13 i B14 obowiązują zasady ochrony zadrzewień zawarte w § 8 ust. 2 pkt. 2;
2) dla jednostek terenowych A4, A5 i B9 wprowadza się ograniczenie użytkowania terenu wzdłuż drogi ekspresowej O1KDS ograniczające zabudowę mieszkaniową w granicach strefy uciążliwości tej drogi, zgodnie z § 8 ust. 7 i § 11 ust. 3 pkt. 4;
3) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych i gospodarczych jako pierzei zabudowy chroniącej przed uciążliwością akustyczną zgodnie z § 8 i § 11;
4) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w dopuszczalnym przeznaczeniu terenu, w szczególności zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej oraz obiektów wymienionych w § 2 pkt. 20.
4. Zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną:
obowiązują warunki i zasady budowy infrastruktury technicznej zawarte w § 12, § 15 i § 18.
5. Warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej:
1) obowiązują ustalenia dotyczące rozmieszczenia i ilości miejsc parkingowych zawarte w § 14 ust. 4;
2) obowiązują ustalenia w zakresie kształtowania dróg i ulic zgodnie z zapisami § 14 ust. 2 pkt. 5, 6 oraz ust. 3.
6. Warunki tymczasowego użytkowania terenu:
obowiązują warunki tymczasowego użytkowania terenu określone w § 16.

§ 20. Dla jednostki terenowej: **B11MNL**

1. Przeznaczenie terenu:
1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach z udziałem zieleni o charakterze leśnym;
2) dopuszczalne: – usługi nieuciążliwe na powierzchni nie przekraczającej 30% całkowitej powierzchni budynku, – lokalizacja budynków usługowych lub gospodarczych wzdłuż drogi ekspresowej O1KDS, pod warunkiem, że łączna powierzchnia zabudowy nie przekroczy 30% całkowitej powierzchni działki, – usługi z zakresu: handlu detalicznego, biur, administracji, obsługi finansowej, rzemiosła, kultury, turystyki, gastronomii, zdrowia, oświaty, zgodnie z § 2 pkt. 19.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania przestrzennego terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
2) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 12 m;
3) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki pod zabudowę – 900 m ² ;

4) maksymalna wysokość budynków niemieszkalnych – 6 m; 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%; 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4; 7) zabudowa w postaci domów wolnostojących, bliźniaczych lub trzech segmentów oraz dojścia, podjazdy, podwórza, budynki gospodarcze, garaże, ogrody przydomowe i zewnętrzne urządzenia infrastruktury technicznej; 8) obowiązują ustalenia § 13 dotyczące zasad tworzenia działek; 9) obowiązują zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodne z § 11; 10) obowiązują przepisy § 7 ust. 1÷2 dotyczące ogrodzeń działek; 11) obowiązuje zakaz stawiania reklam; 12) obowiązują ustalenia § 8 pkt. 1÷8 dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego; 13) obowiązują ustalenia § 12 dotyczące warunków zagospodarowania terenów.
3. Lokalne ograniczenia i wymagania szczególne dla zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1÷2 odnośnie ochrony zadrzewień; 2) wprowadza się ograniczenie użytkowania terenu wzdłuż drogi ekspresowej O1KDS: – ograniczające zabudowę mieszkaniową w granicach strefy uciążliwości tej drogi, zgodnie z § 8 ust. 7 i § 11 ust. 3 pkt. 4, – dopuszcza się lokalizację budynków usługowych i gospodarczych jako pierzei zabudowy chroniącej przed uciążliwością akustyczną, zgodnie z § 8 i § 11; 3) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w dopuszczalnym przeznaczeniu terenu, w szczególności zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz obiektów takich jak stacje paliw, warsztaty samochodowe, stacje obsługi pojazdów, myjnie, hurtownie i składy, zgodnie z § 2 pkt. 20.
4. Zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną:
obowiązują warunki i zasady budowy sieci infrastruktury technicznej zawarte w § 8, § 12 i § 15.
5. Warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej:
1) obowiązują ustalenia dotyczące rozmieszczenia i ilości miejsc parkingowych zawarte w § 14 ust. 4 pkt. 1 i 2; 2) obowiązują ustalenia w zakresie kształtowania dróg i ulic zgodnie z § 14 ust. 3 pkt. 2.
6. Warunki tymczasowego użytkowania terenu:
obowiązują warunki tymczasowego użytkowania terenu określone w § 16.

§ 21. Dla jednostki terenowej: **A6ZL, A7ZL, B15ZL, B16ZL**

1. Przeznaczenie terenu:
1) podstawowe: tereny zieleni leśnej; 2) dopuszczalne: tereny i urządzenia infrastruktury technicznej związane z siecią kanalizacji deszczowej na terenie A6 – zbiornik retencyjny (A19I–H).
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania przestrzennego terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) zakaz zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne; 2) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam;

3) dopuszcza się sytuowanie tablic z informacją turystyczną;
4) obowiązują przepisy § 7 ust. 1 i 2 dotyczące ogrodzeń;
5) obowiązują przepisy § 8 pkt. 1÷5 dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
3. Lokalne ograniczenia i wymagania szczególne dla zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) zakaz lokalizacji zabudowy;
2) staw retencyjny w terenie jednostki A6ZL stanowić ma osadnik piasku w systemie odprowadzenia wód deszczowych. Ustala się wykorzystanie stawu jako elementu krajobrazowego w terenach zieleni leśnej;
3) dopuszcza się lokalizację obiektów rekreacyjnego urządzenia lasów, obiektów ochrony przyrody, śmietników, sanitariatów oraz oświetlenia ścieżek i dróg;
4) zakazuje się stawiania ogrodzeń wewnątrz terenów lasów.
4. Zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną:
zakazuje się wprowadzenia urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w obręb terenów leśnych, za wyjątkiem przewodów magistralnych sieci.
5. Warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej:
zakazuje się wprowadzania dróg i ulic publicznych wewnątrz lasów, za wyjątkiem dróg pieszych.

§ 22. Dla jednostki terenowej: **B18ZP, B20ZP, B20aZP**

1. Przeznaczenie terenu:
1) podstawowe: tereny zieleni urządzonej ogólnodostępnej;
2) dopuszczalne: obiekty małej architektury związane z funkcją terenów zieleni i rekreacji, zgodnie z § 2 pkt. 26.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania przestrzennego terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) powierzchnia biologicznie czynna – min. 70%;
2) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam za wyjątkiem informacji turystycznej lub miejskiej, według § 6 ust 1 pkt. 1;
3) obowiązują przepisy § 7 ust. 1 pkt. 3 i ust. 2 pkt. 5 i 6 dotyczące ogrodzeń;
4) obowiązują przepisy § 10 pkt. 1÷5 dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych;
5) obowiązują przepisy § 8 ust. 1, 2, 4, 5 i 8 dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
6) obowiązują ustalenia § 5 ust. 2 i 4 dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
3. Lokalne ograniczenia i wymagania szczególne dla zabudowy i zagospodarowania terenu:
staw retencyjny B45I–H–pl w terenie B18ZP stanowić ma osadnik piasku w systemie odprowadzenia wód deszczowych. Ustala się wykorzystanie go jako elementu krajobrazowego w terenie zieleni urządzonej przez krajobrazowe ukształtowanie stawu.
4. Zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną:
obowiązują ustalenia zawarte w § 8, § 12 i § 15, odnośnie realizacji sieci infrastruktury technicznej.

5. Warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej:
nie dopuszcza się budowy powierzchni parkingowych na terenie jednostek B18ZP, B20ZP i B20aZP.

§ 23. Dla jednostki terenowej: **B17US**

1. Przeznaczenie terenu:
1) podstawowe: teren usług sportu i rekreacji; 2) dopuszczalne: – zabudowa usługowa na potrzeby funkcji podstawowej, związana z nią przestrzennie i kompozycyjnie, – urządzenia sportowe lub rekreacyjne kryte, – obiekty techniczne służące na potrzeby funkcji podstawowej, a także administracyjne, hotelowe i kultury oraz inne drobne usługi ściśle związane z funkcją podstawową, – zieleń towarzysząca.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania przestrzennego terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej (wraz z naturalną nawierzchnią boisk sportowych) – 70%; 2) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, bez ograniczenia wysokości urządzeń i obiektów sportowych; 3) obowiązują zasady kształtowania ładu przestrzennego zgodne z § 5, ust. 1÷4; 4) obowiązują przepisy § 7 ust. 1 i 2 dotyczące ogrodzeń; 5) obowiązują ustalenia § 6 ust. 1 pkt. 1 dotyczące reklam; 6) obowiązują ustalenia § 8 ust. 1 pkt. 3, 4, 8 i 9, ust. 2 pkt. 1, 2, 3 oraz ust. 4÷6 dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego; 7) obowiązują ustalenia § 5 ust. 2, 3 i 4 pkt. 1, 2, 3 dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
3. Lokalne ograniczenia i wymagania szczególne dla zabudowy i zagospodarowania terenu:
ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia zagospodarowania terenu zgodnie z § 10 pkt. 1÷5.
4. Zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną:
obowiązują warunki i zasady budowy sieci infrastruktury technicznej zawarte w § 8, § 12 i § 15.
5. Warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej:
obowiązują ustalenia § 14 ust. 4 pkt. 1 i 2 dotyczące rozmieszczenia i ilości miejsc parkingowych.

§ 24. Dla jednostek terenowych: **B37WS, B38WS, B39WS, B40WS, B41WS i B41aWS**

1. Przeznaczenie terenu:
1) podstawowe: ciek wodny z zielenią ochronną i drogą pieszą, pomocniczo – przejazd gospodarczy.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania przestrzennego terenu oraz zasady ochrony i

kształtowania ładu przestrzennego:
1) szerokość w liniach rozgraniczających – minimum 10 m; 2) zakaz zabudowy w odległości 10,0 m od krawędzi cieków, z każdej jego strony; 3) szerokość ścieżki pieszej – 2,5 m – również jako przejazd gospodarczy; 4) powierzchnia biologicznie czynna poza pasmem ścieżki pieszej – minimum 70%; 5) obowiązują ustalenia § 8 ust. 1 pkt. 2, 4, 8, 9 i ust. 2 dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego; 6) dopuszcza się stawianie ogrodzeń na granicy działek budowlanych i terenu cieków wodnych (patrz pkt. 1) zgodnie z zasadami § 7 ust. 1 pkt. 1, 2 i 3, ust. 2 pkt. 1, 3, 4 i 6 oraz § 8 ust. 8 pkt. 2; 7) zakaz grodzenia terenów WS poprzecznie do kierunku cieków; 8) ustala się zakaz lokalizacji reklam.
3. Lokalne ograniczenia i wymagania szczególne dla zabudowy i zagospodarowania terenu:
wprowadza się według § 5 ust. 4 pkt. 2.
4. Zasady obsługi terenu infrastruktura techniczną:
nakazuje się oświetlenie i odwodnienie deszczowe drogi pieszej do otaczającego gruntu.
5. Szczególne warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej:
1) nakazuje się budowę drogi pieszej i dojazdu dla potrzeb konserwacji cieków wodnych; 2) dopuszcza się realizację niezbędnych przejazdów przez strumień i szpaler drzew do przylegających działek z projektowanej ulicy w jednostce B36KDD.

§ 25. Dla jednostki terenowej: **O1KDS**

1. Przeznaczenie terenu:
1) podstawowe: publiczna droga ekspresowa o znaczeniu ponadlokalnym – Warszawska Obwodnica Wschodnia (WOW); 2) Dopuszczalne: – urządzenia techniczne i łączności, – zieleń ochronna i krajobrazowa, – reklamy i informacja drogowa, – odrębna sieć infrastruktury technicznej związana z funkcją i konstrukcją drogi, – wykorzystanie ulic A15KDD i B36KDD jako jezdni serwisowych drogi ekspresowej.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania przestrzennego terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) szerokość w liniach rozgraniczających – według rysunku planu; 2) szerokość jezdni – 2'10,5 m; 3) powierzchnia biologicznie czynna – poza powierzchnią jezdni i urządzeń technicznych związanych z funkcją drogi; 4) obowiązują przepisy § 7 ust. 1 i ust. 2 pkt. 1÷4 dotyczące ogrodzeń; 5) nakazuje się zastosowanie barier akustycznych na całym odcinku drogi w sąsiedztwie terenów objętych mpzp obszaru Mokry Ług, zgodnie z § 8 ust. 8 pkt. 1 i 2; 6) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy wzdłuż drogi ekspresowej zgodnie z § 8 ust. 7 pkt. 2; 7) Ustala się linię ograniczającą zabudowę mieszkaniową wzdłuż drogi ekspresowej zgodnie z § 8 ust. 7; 8) Obowiązują ustalenia § 6 ust. 1÷14 dotyczące reklam;

9) Obowiązują ustalenia § 8 ust. 8 pkt. 2 dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
3. Lokalne ograniczenia i wymagania szczególne dla zabudowy i zagospodarowania terenu: nakazuje się realizację otuliny zielonej drogi ekspresowej na całym odcinku przez Mokry Ług na terenie jednostki O1KDS i wzdłuż ulic A15KDD i B36KDD.
4. Zasady uzbrojenia terenu infrastrukturą techniczną: dla drogi ekspresowej dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, niezależnej od sieci miejskiej.
5. Szczególne warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej: ustala się bezkolizyjne przekroczenia drogi ekspresowej z ulicą Mokry Ług (O2KDZ) i ulicą Budniczą (A9KDL i B28KDL) oraz linią kolejową (O4KK), zgodnie z rysunkiem planu.

§ 26. Dla jednostki terenowej: **O2KDZ, O3KDZ**

1. Przeznaczenie terenu: 1) podstawowe: – droga publiczna – ulica zbiorcza Mokry Ług; 2) dopuszczalne: – ścieżka rowerowa wewnątrz linii rozgraniczających ulicy, – zieleń urządzona, – reklamy i informacja drogowa.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania przestrzennego terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: 1) szerokość w liniach rozgraniczających – minimum 15 m; 2) szerokość jezdni – 7 m; 3) powierzchnia biologicznie czynna – poza powierzchnią jezdni i chodników; 4) ustala się warunki techniczne realizacji ulic O2KDZ i O3KDZ zgodnie z § 14 ust. 1 pkt. 2, ust 2 pkt. 1, 2, 4, 5 i 6; 5) obowiązują ustalenia § 10 pkt. 1÷4 odnośnie kształtowania przestrzeni publicznych; 6) obowiązują ustalenia § 6 ust. 1÷14 dotyczące reklam; 7) obowiązują ustalenia § 8 ust. 2÷5 oraz 7 i 8 dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
3. Lokalne ograniczenia i wymagania szczególne dla zabudowy i zagospodarowania terenu: obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt. 4, 8 i ust. 2 pkt. 2 odnośnie ochrony i realizacji ciągów zieleni wysokiej;
4. Zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: obowiązują ustalenia zawarte w § 15, odnośnie realizacji sieci infrastruktury technicznej.
5. Szczególne warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej: 1) obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 2 pkt. 5 i 6 odnośnie wjazdów na działki z ulic zbiorczych; 2) obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 5 odnośnie linii autobusowej w ulicy Mokry Ług i Budniczej oraz lokalizacji przystanków autobusowych.

§ 27. Dla jednostek terenowych: **A8KDL, B21KDL**

1. Przeznaczenie terenu:
1) podstawowe: – droga publiczna – ulica lokalna Budnicza; 2) dopuszczalne: – ścieżka rowerowa, – zieleń urządzona, – reklamy i informacja drogowa.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania przestrzennego terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) szerokość w liniach rozgraniczających – 14 m; 2) szerokość jezdni – 6,0 m; 3) ścieżka rowerowa wewnątrz linii rozgraniczających ulicy; 4) ustala się przejazd ulicy Budniczej pod wiaduktem drogi ekspresowej O1KDS; 5) obowiązują ustalenia § 6 ust. 1÷14 dotyczące reklam; 6) obowiązują ustalenia § 8 ust. 1 pkt. 4 i 8, ust. 2 oraz ust. 5 pkt. 2 dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
3. Lokalne ograniczenia i wymagania szczególne dla zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt. 4 i 8 oraz ust. 2 pkt. 2 dotyczące ochrony i kontynuacji szpalerów drzew; 2) obowiązują ustalenia dotyczące ochrony zabudowy mieszkaniowej przed hałasem, zgodnie z § 8 ust. 7.
4. Zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną:
obowiązują ustalenia § 15 dotyczące budowy sieci infrastruktury technicznej.
5. Szczególne warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej:
dopuszcza się poprowadzenie dodatkowej trasy autobusowej w ul. Budniczej po realizacji tej ulicy i zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w jej sąsiedztwie.

§ 28. Dla jednostek terenowych: A9KDD

1. Przeznaczenie terenu:
1) podstawowe: droga publiczna – ulica dojazdowa; 2) dopuszczalne: – sieci infrastruktury technicznej w całej szerokości ulicy.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania przestrzennego terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) szerokość w liniach rozgraniczających – 8 m z lokalnym poszerzeniem do 16 m; 2) dopuszczalna szerokość jezdni (w liniach rozgraniczających) – nie ogranicza się; 3) obowiązują ustalenia § 7 ust. 1 pkt. 1 i 2 oraz ust. 2 pkt. 1÷4 dotyczące ogrodzeń; 4) nie dopuszcza się lokalizacji reklam; 5) obowiązują ustalenia § 13 ust. 4 pkt. 1÷3, 5 i § 14 ust 3 pkt. 2÷5 dotyczące zasad wyznaczania ulic dojazdowych i ciągów pieszo – jezdnych.
3. Lokalne ograniczenia i wymagania szczególne dla zabudowy i zagospodarowania terenu:
ustala się lokalizację zabudowy możliwie najdalej od granic ulicy.
4. Zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną:

obowiązują ustalenia § 15 dotyczące realizacji sieci infrastruktury technicznej.
5. Warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej:
nie ustala się.

§ 29. Dla jednostek terenowych: A10, A11, A12, A13, A14, A15, B22, B23, B24, B25, B26, B27, B28, B29, B30, B31, B32, B33, B34, B35, B36, B48, B49 – KDD

1. Przeznaczenie terenu
1) podstawowe: drogi publiczne – ulice dojazdowe; 2) dopuszczalne: – zagospodarowanie zielenią wysoką i niską w terenach ulic o szerokości 10 m i szerszych, – budowa zatok parkingowych w zależności od szerokości ulicy i linii zabudowy, – reklamy i informacja drogowa.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania przestrzennego terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m lub 8 m (ulice B32, B33, B34 i B49), zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; 2) szerokość jezdni – 6,0 m; 3) obowiązują ustalenia § 13 ust. 4 pkt. 2, 3, 5 i ust. 5 oraz § 14 ust. 3 pkt. 2÷5 dotyczące zasad tworzenia działek; 4) obowiązują ustalenia § 7 ust. 2 pkt. 1÷5 dotyczące ogrodzeń; 5) obowiązują ustalenia § 6 ust. 1÷14 dotyczące reklam; 6) obowiązują ustalenia § 8 ust. 1 pkt. 4 i 8, ust. 2 oraz ust. 5 pkt. 2 i 3 dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
3. Lokalne ograniczenia i wymagania szczególne dla zabudowy i zagospodarowania terenu:
– zachowanie i uzupełnienie drzew wzdłuż ulicy Pastuszków (B31KDD); – możliwość dojazdu do dz. ewid. 23 i 24 z obrębu 3–09–02 z ulicy B36KDD i B48KDD z dopuszczeniem ewentualnej koniecznej wycinki drzew.
4. Zasady obsługi terenu infrastruktura techniczną:
obowiązują ustalenia § 15 dotyczące sieci infrastruktury technicznej.
5. Warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej:
nie ustala się.

§ 30. Dla jednostek terenowych: A20, A21, A22, B50 – KP–Pj

1. Przeznaczenie terenu:
1) podstawowe: drogi pieszo – jezdne; 2) dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej w całej szerokości pasa drogowego.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania przestrzennego terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) szerokość w liniach rozgraniczających – 6 m; 2) długość zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, zakończona nawrotką, w przypadku braku drugiego wjazdu w ulicę;

3) szerokość jezdni – nie ogranicza się;
4) obowiązują ustalenia § 13 ust. 4 i 5 dotyczące zasad tworzenia działek;
5) obowiązują ustalenia § 7 ust. 1 i 2 pkt. 1÷4 dotyczące ogrodzeń;
6) obowiązuje zakaz budowy reklam wolnostojących lub na ogrodzeniach;
7) ustala się wydzielanie dróg pieszo-jezdných o szerokości 6 lub 8 m do działek położonych wewnątrz bloków, zgodnie z § 14 ust. 3 pkt. 3÷5;
8) obowiązują ustalenia § 8 ust. 1 pkt. 4 i 8 oraz ust. 2 i 5 pkt. 2 dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
3. Lokalne ograniczenia i wymagania szczególne dla zabudowy i zagospodarowania terenu:
nakazuje się stosowanie nawierzchni rozbieralnych (kostka brukowa, płyty betonowe, ...).
4. Zasady obsługi terenu infrastruktura techniczną:
obowiązują ustalenia § 8, § 12 i § 15 dotyczące sieci infrastruktury technicznej.
5. Warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej:
powiązania dróg pieszo – jezdnych zgodnie z § 14 ust. 3 pkt. 3÷5.

§ 31. Dla jednostek terenowych: A16, A17, B42, B43 i B44 – I-E-pl, A18, B46 i B47 – I-Ks-pl oraz A19 i B45 – I-H-pl

1. Przeznaczenie terenu:
1) podstawowe: a) stacje transformatorowe: A16I-E-pl, A17I-E-pl, B42I-E-pl, B43I-E-pl, B44I-E-pl, b) punkty podnoszenia ścieków kanalizacji sanitarnej: A18I-Ks-pl, B46I-Ks-pl, B47I-Ks-pl, czasowo – grupowe biologiczne oczyszczalnie ścieków sanitarnych, c) osadniki wody deszczowej: A19I-H-pl, B45I-H-pl;
2) dopuszczalne: – zieleń urządzonej i izolacyjna.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania przestrzennego terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) ustala się granice jednostek terenowych przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z rysunkiem planu i zgodnie z podstawowym przeznaczeniem poszczególnych terenów;
2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną na całym terenie wolnym od urządzeń infrastruktury technicznej;
3) obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawarte w § 8 ust. 1 pkt. 1÷4, 8 i 9 oraz ust. 4 i 5;
4) obowiązują ustalenia § 10 pkt. 1÷4 dotyczące zasad kształtowania przestrzeni publicznych;
5) obowiązują ustalenia § 13 ust. 4 pkt. 1, 2, 3 i 5 dotyczące zasad tworzenia działek:
a) ustala się minimalne wielkości działek pod urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z wymogami technicznymi dla odpowiednich urządzeń,
b) ustala się zasady tworzenia działek zgodnie z § 13 ust. 4 pkt. 1, 2, 3;
6) obowiązują przepisy § 7 ust. 1 i 2 dotyczące ogrodzeń;
7) obowiązują ustalenia § 6 ust. 1÷14 dotyczące reklam.
3. Lokalne ograniczenia i wymagania szczególne dla zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) w odniesieniu do wszystkich jednostek terenowych, dla urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują zasady ochrony zadrzewień zawarte w § 8.
2) wyznaczone w granicach planu granice działek przeznaczonych pod urządzenia

infrastruktury technicznej określają ich maksymalne rozmiary. W miarę technicznych możliwości urządzeń dopuszcza się ograniczenie wielkości działek.
4. Zasady obsługi terenu infrastruktura techniczną:
obowiązują ustalenia § 15 oraz § 8 i § 12 odnośnie sieci infrastruktury technicznej.
5. Szczególne warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej:
obowiązują ustalenia § 13 ust. 4 pkt. 1, 2, 3 i 5 odnośnie sieci drogowej.

§ 32. Dla jednostki terenowej: O4KK

1. Przeznaczenie terenu:
jednostka terenowa obejmuje w swoich granicach teren w użytkowaniu kolei.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania przestrzennego terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
nie ustala się warunków zagospodarowania.
3. Lokalne ograniczenia i wymagania szczególne dla zabudowy i zagospodarowania terenu:
obowiązuje zakaz zabudowy mieszkaniowej – dla strefy uciążliwości akustycznej kolei, zgodnie z § 8 ust. 7.
4. Zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną:
nie ustala się.
5. Szczególne warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej:
– nakazuje się realizację bezkolizyjnego przekroczenia linii kolejowej O4KK przez drogę O1KDS (Wschodnią Obwodnicę Warszawy) i przez O2KDZ – ulicę Mokry Ług, zgodnie z ustaleniami § 25 i § 26;
– dopuszcza się lokalizację przystanku kolejowego na terenach O4KK i O2KDZ.

Rozdział 3 Przepisy końcowe.

§ 33. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w § 36 ust. 4 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15 %.

§ 34. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi m. st. Warszawy.

§ 36. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

**Przewodnicząca
Rady m. st. Warszawy**

Ewa Malinowska-Grupińska

Załącznik nr 3
do uchwały nr XCIII/2734/2010
Rady Miasta Stołecznego Warszawy
z dnia 21 października 2010 r.

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

I. Inwestycje infrastruktury technicznej objęte ustaleniami i obszarem planu.

Zasady obsługi oraz charakterystyka rozwiązań infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnej, obszaru planu obszaru Mokry Ług zostały określone w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – tj. w uchwale w sprawie uchwalenia planu oraz w części graficznej planu (stanowiącej integralną część uchwały).

W zakresie należącym do zadań własnych m.st. Warszawy zapisano w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Remonty, rozbudowa i budowa układu komunikacyjnego:

- 1) Budowa trasy Wschodniej Obwodnicy Warszawy – w klasie ulicy głównej ruchu przyspieszonego KDS, o min. projektowanym przekroju 2x3 pasy, z jezdniami głównymi trasy na estakadzie oraz jezdniami odbarczeniowymi o szerokości min. 6 m w obie strony realizowanymi w poziomie terenu. Jezdnie główne Trasy przebiegające na estakadzie i na terenie należy ekranować. Obustronne szpalery drzew.
- 2) Nakazuje się rozbudowę ulicy Mokry Ług – w klasie ulicy KDZ, poszerzenie o kolejne pasy ruchu oraz realizację jezdni na estakadach nad skrzyżowaniami z linią kolejową i obwodnicą KDS;
- 3) Układ drogowy lokalny obejmuje ulice i drogi oznaczone jako KDL. Pozostałe ulice lokalnego układu obsługującego stanowią ulice dojazdowe (KDD) lub aleje pieszo-jezdne (KP-Pj);
- 4) Budowę ścieżek rowerowych.

Całość inwestycji komunikacyjnych obejmuje także urządzenia towarzyszące, w tym m.in.: chodniki, zieleń, oświetlenie, sygnalizację i urządzenia sterowania ruchem.

2. Remonty, rozbudowa i budowa pozostałych systemów infrastruktury technicznej, obejmujących:

1) Zaopatrzenie w wodę:

Remonty i rozbudowa miejskiego systemu zaopatrzenia w wodę w oparciu o projektowane rurociągi.

2) Odprowadzenia ścieków i wód opadowych:

Budowa systemów kanalizacji rozdzielczej, w oparciu o projektowany system kanalizacji;

- 3) Budowa sieci energetycznej w istniejących i projektowanych ulicach;
- 4) Budowa sieci gazowej w istniejących i projektowanych ulicach.

II. Sposób realizacji zadań należących do zadań własnych Miasta zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru Mokry Ług.

Podstawą prawną realizacji zadań własnych Miasta, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są zapisy:

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy, uchwalone uchwałą nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 10 października 2006 r., które dla terenów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ustala funkcje: mieszkaniową o przewadze zabudowy mieszkaniowej – jednorodzinnej, zieleni urządzonej z udziałem terenów sportu i rekreacji, zieleni leśnej, obiektów i urządzeń komunikacji miejskiej oraz dróg i ulic publicznych klasy ekspresowej, zbiorczej, lokalnej i dojazdowej.

Przewidziane w planie inwestycje mogą być realizowane w różnych formach organizacyjno – prawnych np. poprzez powołanie jednostek organizacyjnych, działających na zasadach partnerstwa publiczno – prywatnego, zgodnie z Ustawą z dnia 28 lipca 2005 roku o partnerstwie publiczno – prywatnym (Dz. U. z dnia 6 września 2005 r. Nr 169, poz. 1420).

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej mogą być realizowane przez miejskie jednostki organizacyjne, takie jak Zarząd Dróg Miejskich, Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji oraz inne przedsiębiorstwa (spółki) realizujące ww. zadania.

III. Zasady finansowania zadań należących do zadań własnych m.st. Warszawy.

Z opracowanej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w 2007 roku, prognozy skutków finansowych uchwalenia m.p.z.p. obszaru Mokry Ług wynika, że suma prognozowanych wpływów dla przyjętego okresu prognozy 10 lat wyniesie 20.440 tys. złotych, wydatków wyniesie 39.500 tys. złotych, natomiast skumulowany bilans skutków finansowych planu jest ujemny i wynosi (-) 19.060 tys. zł., co daje średnio (-) 1.906 tys. zł rocznie.

Projektowane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej oszacowano w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego na kwotę rzędu 32.500 tys. zł.*, w tym orientacyjnie:

- 1) wykup gruntów pod cel publiczny – 8.300 tys. zł **;
- 2) koszt budowy dróg wł. z utwardzeniem i nawierzchnią – 14.200 tys. zł.*
- 3) koszt budowy infrastruktury wodno-kanalizacyjnej – 17.000 tys. zł *

* Powyższe koszty powinny być aktualizowane i uszczegóławiane na podstawie konkretnych rozwiązań technicznych (studiów wykonalności, projektów koncepcyjnych, budowlanych). Każdorazowo, przy modernizacji, przebudowie lub budowie ulicy należy uwzględnić remonty lub rozbudowę sieci infrastruktury technicznej.

** Podano koszty wykupu gruntów na rok 2007, zgodnie z prognozą skutków finansowych.

Zasady finansowania w/w inwestycji odbywać się będą zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych poprzez wydatki inwestycyjne z budżetu miasta zgodnie z uchwałami budżetowymi.

Koszty przewidziane na realizację zadań, powinny być przewidziane w Wieloletnim Programie Inwestycyjnym m. st. Warszawy (WPI), a także w nowych uchwałach budżetowych Rady m.st. Warszawy.

Obszar objęty planem charakteryzuje się niskim stopniem urbanizacji. Około 15% obszaru planu zajmują tereny zabudowy jednorodzinnej (MW, MW/U). Zabudowa mieszkaniowa ma najczęściej, typowy dla zabudowy przedmiejskiej, charakter zabudowy o niskiej intensywności.

Ujemny wynik skumulowanego bilansu skutków finansowych jest rezultatem sposobu zagospodarowania obszaru oraz istniejącego niskiego stopnia wyposażenia w infrastrukturę techniczną. Jednocześnie mały udział gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste dostarcza małe wpływy tytułem opłat rocznych. Rekomenduje się przeznaczenie bilansu na budowę istniejącej infrastruktury, mając na uwadze jej obecny stan oraz kierunki rozwoju obszaru.

Przewodnicząca
Rady m.st. Warszawy

Ewa Malinowska-Grupińska