

UCHWAŁA NR LXXXVIII/2872/2023
RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
z 21 września 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ul. Żwirki i Wigury, Rostafińskich i Kulskiego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, poz. 1846, poz. 2185 i poz. 2747; z 2023 r. poz. 553) w związku z uchwałą Nr LV/1702/2021 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z 14 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ul. Żwirki i Wigury, Rostafińskich i Kulskiego, Rada Miasta Stołecznego Warszawy stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy przyjętego uchwałą Nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 10 października 2006 r. (z późn. zm.¹⁾), uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ul. Żwirki i Wigury, Rostafińskich i Kulskiego, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar, którego granice przedstawiono na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1.

2. Pozostałymi załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 2) załącznik nr 3 – 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;
- 3) załącznik nr 4 – dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające

¹⁾ Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy zostały wprowadzone: uchwałą Nr L/1521/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 26 lutego 2009 r., uchwałą Nr LIV/1631/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 28 kwietnia 2009 r., uchwałą Nr XCII/2689/2010 Rady m.st. Warszawy z dnia 07 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., uchwałą Nr LIII/1611/2021 Rady m.st. Warszawy z dnia 26 sierpnia 2021 r.

informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, zapisane w formie elektronicznej.

3. W planie ustala 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;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu miejscowego;
- 14) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 15) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 16) kolorystykę obiektów budowlanych;
- 17) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

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

- 1) elementach wyposażenia powtarzalnego – należy przez to rozumieć elementy wyposażenia

przestrzeni publicznych takie jak: wiaty przystankowe, latarnie, ławki, stojaki rowerowe, kosze śmietnikowe, donice kwiatowe, barierki, słupki itp.;

- 2) historycznych: kompozycji, układzie, wystroju elewacji, geometrii dachu, materiałach, kolorystyce, formie, składzie gatunkowym, ukształtowaniu terenu, rozplanowaniu oraz innych elementach obiektów budowlanych lub zagospodarowania terenu – należy przez to rozumieć oryginalne: kompozycję, układ, wystrój elewacji, geometrię dachu, materiały, kolorystykę, formę, skład gatunkowy, ukształtowanie terenu, rozplanowanie oraz inne elementy obiektów budowlanych lub zagospodarowania terenu, zachowane w miejscu lub możliwe do ustalenia na podstawie archiwalnej dokumentacji technicznej lub innych źródeł historycznych;
- 3) obowiązujących liniach zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, wzdłuż których obowiązuje sytuowanie ścian zewnętrznych budynków, z uwzględnieniem § 9 ust. 2, przy czym dopuszczalne jest wysunięcie poza te linie, na odległość nie większą niż 2,7 m, elementów takich jak: elementy termomodernizacji, schody, podesty, daszki, pochylnie, przy czym zakazuje się realizacji ww. wysunięcia poza linie rozgraniczające terenu;
- 4) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie ograniczające obszar, wyłącznie w którym możliwa jest budowa budynków zgodnie z ustaleniami planu, z zastrzeżeniem § 9 ust. 2, przy czym dopuszczalne jest wysunięcie poza te linie, na odległość nie większą niż 1,5 m, elementów takich jak: wejścia i wjazdy do budynków lub do parkingów podziemnych, schody, pochylnie, podesty, rampy, tarasy w przyziemiu budynku, balkony, wsporniki, gzymsy, okapy, przy czym zakazuje się realizacji ww. wysunięcia poza linie rozgraniczające terenu;
- 5) nieprzekraczalnych liniach zabudowy dla ogrodów działkowych – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie ograniczające obszar, w którym możliwa jest realizacja infrastruktury ogrodowej, altan działkowych i obiektów gospodarczych;
- 6) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje określone w przepisach szczegółowych dla terenu;
- 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie danego terenu pod funkcje, których udział w zagospodarowaniu działki budowlanej jest przeważający tzn. stanowi nie mniej niż 94 % jej powierzchni;
- 8) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć ustalone w planie, możliwe do zrealizowania przeznaczenie danego terenu pod funkcje spoza zakresu przeznaczenia podstawowego, których udział w zagospodarowaniu działki budowlanej stanowi nie więcej niż 6 % jej powierzchni;
- 9) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w budynkach wolno stojących lub w lokalach użytkowych, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, przy czym działalność ta nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym jest prowadzona, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku – poza lokalem, w którym jest prowadzona;

- 10) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynków w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, a w stosunku do pozostałych obiektów budowlanych wysokość tych obiektów mierzoną od poziomu terenu do najwyższego elementu tego obiektu budowlanego;
- 11) zieleni komponowanej – należy przez to rozumieć drzewa, krzewy i rośliny zielne, w tym powierzchnie trawiaste, skomponowane we właściwych proporcjach, układach, składzie gatunkowym, w sposób zgodny z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem, tak aby stanowiły element o walorach przyrodniczych.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem cyfrowo-literowym;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy dla ogrodów działkowych;
- 7) rejony przestrzeni wymagającej szczególnej aranżacji;
- 8) główne powiązania piesze;
- 9) granice Systemu Przyrodniczego Warszawy wraz z granicami korytarza wymiany powietrza;
- 10) rejony lokalizacji rzędów drzew;
- 11) strefy zieleni;
- 12) granica strefy ochrony konserwatorskiej obszaru ujętego w gminnej ewidencji zabytków – Aleja lipowa w ciągu ul. Żwirki i Wigury;
- 13) granica strefy ochrony konserwatorskiej obszaru ujętego w gminnej ewidencji zabytków - Cmentarz Mauzoleum Żołnierzy Radzieckich KZ-A wraz z historycznymi elementami:
 - a) nawierzchnią,
 - b) zielenią,
 - c) pomnikiem,
 - d) obeliskiem,
 - e) rzeźbami,
 - f) mogiłami,
 - g) główną osią kompozycyjną,
 - h) osiami koncentrycznymi;
- 14) granica strefy ochrony konserwatorskiej nieruchomego zabytku archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków pod numerem AZP 57-66/5 KZ-OA;
- 15) obiekty objęte ochroną w planie;
- 16) granice strefy ochronnej terenu zamkniętego;
- 17) wymiary w metrach.

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

§ 4. 1. Wyznacza się na rysunku planu linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

2. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oznaczone symbolem literowym:

- 1) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) ZP – teren zieleni urządzonej – park;
- 3) ZP(U) – teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług;
- 4) ZD – teren ogrodów działkowych wraz z infrastrukturą ogrodową;
- 5) ZC – teren cmentarza;
- 6) KP – teren ciągu pieszego;
- 7) KPJ – teren ciągu pieszo-jezdnego;
- 8) KD-GP – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 9) KD-L – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 10) KD-D – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

3. Ustala się, że granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowią:

- 1) linie rozgraniczające terenów 1.KD-GP, 2.KD-GP, 3.KD-L i 4.KD-D pod wydzielanie gruntów pod drogi publiczne i drogi rowerowe, budowę, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji;
- 2) linie rozgraniczające terenów 7.ZP, 9.ZP pod wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe parki, a także ich urządzenie, w tym budowę lub przebudowę;
- 3) linie rozgraniczające terenów 2.KP, 4.KPJ pod wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe ciągi piesze, a także ich urządzenie, w tym budowę lub przebudowę.

4. Ustala się, że granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym stanowią linie rozgraniczające terenu 8.ZC pod utrzymywanie cmentarzy oraz ustanawianie i ochronę miejsc pamięci narodowej.

5. Dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego zgodnych z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania terenów ustalonymi w planie, na terenach innych niż wymienione w ust. 3 i 4.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Kształtuje się strukturę przestrzenną obszaru objętego planem poprzez:

- 1) ustalenie terenów zieleni urządzonej: parków, cmentarza oraz ogrodów działkowych, w celu zachowania i adaptacji istniejącej zieleni;
- 2) zachowanie kompozycji przestrzennej parku i Cmentarza Mauzoleum Żołnierzy Radzieckich;
- 3) kształtowanie powiązań przyrodniczych parku i Cmentarza Mauzoleum Żołnierzy Radzieckich oraz zespołu ogrodów działkowych z zewnętrznymi strukturami przyrodniczymi znajdującymi się poza obszarem planu:
 - a) w kierunku północ-południe z Parkiem J. Piłsudskiego,
 - b) w kierunku wschód-zachód z zielenią w rejonie Glinianek Szczęśliwickich, poprzez Park Z. Malickiego i zielenią Osiedla Rakowiec oraz wzdłuż ul. W. Korotyńskiego i ul. Raławickiej

przez Park G. Dreszera do terenów zieleni usytuowanych na Skarpie Warszawskiej;

- 4) wyznaczenie głównych powiązań pieszych:
 - a) w terenach 1.ZD, 10.ZD i 11.ZD zapewniających dostępność tych terenów,
 - b) w terenie 6.MW - łączące ciąg pieszo-jedny 4.KPJ z ul. S. Żaryna drogą położoną poza obszarem objętym planem,
 - c) w terenach 7.ZP i 8.ZC- zgodnie z historycznym rozplanowaniem parku i Cmentarza Mauzoleum Żołnierzy Radzieckich,
 - d) w terenie 9.ZP - łączące park i Cmentarz Mauzoleum Żołnierzy Radzieckich z drogą 4.KD-D ul. J. Kulskiego,
 - e) w terenie 1.KD-GP ul. Żwirki-Wigury - łączące główną oś kompozycyjną parku Cmentarza Mauzoleum Żołnierzy Radzieckich z terenami Osiedla Rakowiec położonymi poza obszarem planu;
- 5) wskazanie na rysunku planu głównych wejść na teren parku i Cmentarza Mauzoleum Żołnierzy Radzieckich oraz wejść na tereny ogrodów działkowych.

2. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się sytuowanie elementów wyposażenia powtarzalnego, przy czym:

- 1) ustala się ich wysokość wynoszącą nie więcej niż 3 m, z wyłączeniem latarni ulicznych;
- 2) nakazuje się stosowanie elementów wyposażenia powtarzalnego wykonanych z materiałów o wysokim standardzie jakościowym, czyli o długotrwałej odporności na proces starzenia, odpornych na uszkodzenia lub zniszczenie na skutek działania czynników mechanicznych i atmosferycznych;
- 3) ustala się ich lokalizowanie w taki sposób, aby nie kolidowały z ruchem pieszym i rowerowym, w szczególności z przemieszczaniem się osób ze szczególnymi potrzebami;
- 4) na terenach przestrzeni publicznych, o których mowa w § 8 ust. 1 ustala się stosowanie spójnych stylistycznie elementów wyposażenia powtarzalnego w granicach jednego terenu.

3. Ustala się zapewnienie dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania:

- 1) dla przestrzeni publicznych zgodnie z § 8 ust. 2 pkt 1;
- 2) dla budynków zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie kolorystyki budynków, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego:

- 1) ustala się stosowanie kolorów o odcieniach posiadających do 20 % domieszki czerni oraz nieprzekraczających 20 % chromatyczności barwy;
- 2) dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych przedziałów, wyłącznie na fragmentach ścian nieprzekraczających 10 % powierzchni każdej elewacji budynku.

5. W przypadku instalowania na dachach budynków wymienników ciepła, paneli fotowoltaicznych, stacji bazowych telefonii komórkowej, ustala się realizację wymienionych urządzeń jako elementów wkomponowanych w istniejące i projektowane budynki, przy zastosowaniu rozwiązań architektonicznych, które nadadzą im formę spójną z architekturą budynku.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1. W zakresie ochrony środowiska:

- 1) wskazuje się na rysunku planu drzewa – pomniki przyrody wraz ze strefami ochronnymi wynoszącymi 15 m od zewnętrznej krawędzi pnia drzewa, zlokalizowane na terenach 1.ZD, 2.KP, 3.ZD, 4.KPJ, 6.MW, 7.ZP, 8.ZC, 1.KD-GP, dla których obowiązują przepisy odrębne;
- 2) ustala się granice Systemu Przyrodniczego Warszawy wraz z granicami korytarza wymiany powietrza zgodnie z rysunkiem planu, w których:
 - a) ustala się ochronę funkcji przyrodniczych poprzez wyznaczenie w planie terenów:
 - ZP – teren zieleni urządzonej – park,
 - ZP(U) – teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług,
 - ZD – teren ogrodów działkowych wraz z infrastrukturą ogrodową,
 - ZC – teren cmentarza,
 - b) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej,
 - c) zakazuje się dokonywania trwałych zmian stosunków wodnych, a w szczególności prowadzenia odwodnień i innych robót powodujących trwałe obniżenie poziomu wód podziemnych lub ograniczenie zasilania poziomów wodonośnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i racjonalna gospodarka wodna,
 - d) zapewnia się swobodny przepływ i wymianę mas powietrza poprzez ustalony w planie sposób zagospodarowania terenów,
 - e) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości większej niż 3m, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej,
 - f) zakazuje się wliczania do udziału powierzchni biologicznie czynnej powierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki;

2. W zakresie kształtowania zieleni i krajobrazu:

- 1) ustala się rejony lokalizacji rzędów drzew zgodnie z rysunkiem planu, dla których nakazuje się ochronę, nasadzenie lub uzupełnienie drzew, przy czym:
 - a) nakazuje się lokalizowanie drzew gatunków dostosowanych do lokalnych warunków siedliskowych, w układach o czytelnej kompozycji liniowej, w odległości pomiędzy drzewami nie większej niż 10 m, z zastrzeżeniem lit. b oraz § 7 ust. 2 pkt 3,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie drzew w większych odstępach – w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu, takim jak np. przystanek komunikacji miejskiej lub zjazd,
 - c) nakazuje się sadzenie drzew w gruncie w sposób zapewniający ich wieloletnią wegetację, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) dopuszcza się sadzenie drzew w sposób inny niż w gruncie, zapewniający wieloletnią wegetację lub sadzenie krzewów wysokich zamiast drzew – w przypadku kolizji z istniejącą infrastrukturą techniczną;
- 2) ustala się strefy zieleni zgodnie z rysunkiem planu, dla których:
 - a) nakazuje się zagospodarowanie zielenią komponowaną w tym zielenią wysoką,
 - b) dopuszcza się maksymalny udział 30% powierzchni utwardzonej w stosunku do powierzchni strefy, przy czym jako powierzchnię utwardzoną należy rozumieć

powierzchnię niezapewniającą naturalnej wegetacji roślin, niepozwalającą na infiltrację wód opadowych i roztopowych do ziemi, w szczególności zajęta przez nieprzepuszczalne lub o ograniczonej przepuszczalności nawierzchnie: dojeżdż, chodników, powiązań rowerowych, placów, schodów, dojazdów, miejsc do parkowania;

3. W zakresie ochrony przed hałasem i drganiami:

- 1) nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, w rozumieniu przepisów odrębnych:
 - a) dla terenu 6.MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - b) dla terenów 1.ZD, 3.ZD, 7.ZP, 9.ZP, 10.ZD i 11.ZD jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 2) dla budowy lub przebudowy dróg lub torowisk nakazuje się zastosowanie rozwiązań technicznych lub przestrzennych sprzyjających ograniczeniu powstawania i rozprzestrzeniania się hałasu i drgań, polegających w szczególności na wymianie nawierzchni na generującą niższy poziom hałasu, wprowadzeniu i uzupełnieniu rzędów drzew oraz zieleni niskiej lub zmianie organizacji ruchu.

4. W zakresie ochrony wód powierzchniowych, podziemnych oraz adaptacji do zmian klimatu:

- 1) dopuszcza się na obszarze objętym planem stosowanie rozwiązań zwiększających zdolność retencyjną terenu, w tym takich jak np.: nawierzchnie przepuszczalne na powiązaniach pieszych i rowerowych, ogrody deszczowe, niecki bioretencyjne, komory drenażowe, skrzynki korzeniowe;
- 2) nakazuje się stosowanie spadków nawierzchni na powiązaniach pieszych i rowerowych umożliwiających spływ wód opadowych i roztopowych na tereny zieleni lub do systemów bioretencyjnych.

5. Na obszarze objętym planem zakazuje się:

- 1) lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych.

6. Na terenach: ZP, ZP(U), ZC, ZD, KPJ i KP ustala się ochronę przed zanieczyszczeniem świetlnym poprzez stosowanie rozwiązań w tym: konstrukcji opraw świetlnych, systemów regulujących moc oświetlenia, sposobu rozmieszczenia, które nie powodują nadmiernej emisji światła i nie są uciążliwe dla ludzi i zwierząt.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej obszaru ujętego w gminnej ewidencji zabytków – Alei lipowej w ciągu ul. Żwirki i Wigury nr ID OCH34318 (obejmującego pomniki przyrody wraz z ich strefami ochronnymi, dla których obowiązują przepisy odrębne) zlokalizowanej na terenach 1.KD-GP i 2.KD-GP zgodnie z rysunkiem planu, w której:

- 1) ustala się zachowanie funkcji drogi publicznej ul. Żwirki i Wigury;
- 2) ustala się zachowanie liniowej kompozycji równoległych względem siebie rzędów drzew Alei

lipowej.

2. Ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej KZ-A obszaru ujętego w gminnej ewidencji zabytków – Cmentarza Mauzoleum Żołnierzy Armii Radzieckiej nr ID MOK04473, zlokalizowanej na terenach 5.ZP(U), 7.ZP i 8.ZC zgodnie z rysunkiem planu, w której:

- 1) na terenach 5.ZP(U), 7.ZP ustala się zachowanie funkcji zieleni urządzonej;
- 2) ustala się ochronę historycznego rozplanowania parku i Cmentarza Mauzoleum Żołnierzy Radzieckich, autorstwa Bohdana Lacherta i Władysława Niemirskiego z zespołem, w tym przebiegu głównych powiązań pieszych wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się ochronę i odtwarzanie historycznej kompozycji parku i Cmentarza Mauzoleum Żołnierzy Radzieckich, w tym układów przestrzennych: drzew, rzędów drzew, jednogatunkowych grup drzew, oraz:
 - a) gatunków roślin według historycznego założenia,
 - b) dla rzędów drzew - odległości sadzenia (roztawu) drzew w rzędzie;
- 4) nakazuje się zachowanie historycznych elementów zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) nawierzchni - układu, materiałów, kolorystyki, z wyjątkiem nawierzchni asfaltowej,
 - b) zieleni wysokiej i niskiej - układu i doboru gatunkowego,
 - c) pomnika: obelisku, rzeźb i płaskorzeźb, wraz z cokołami – układu, formy, detalu, materiałów,
 - d) mogił - układu i formy,
 - e) rozmieszczenia elementów zagospodarowania symetrycznie względem głównej osi kompozycyjnej,
 - f) powiązań widokowych na Cmentarz Mauzoleum Żołnierzy Radzieckich wzdłuż osi koncentrycznych,
 - g) otwarć w oprawie z zieleni i par drzew na zamknięciu dwóch symetrycznych głównych powiązań pieszych prowadzących przez zbiorowe mogiły;
- 5) ustala się zachowanie historycznego ukształtowania terenu;
- 6) dopuszcza się wymianę nawierzchni asfaltowej na nawierzchnię żwirową.

3. Obejmuje się ochroną, zgodnie z przepisami szczegółowymi, następujące obiekty i oznacza się je na rysunku planu jako obiekty objęte ochroną w planie:

- 1) budynek przy ul. Żwirki i Wigury 24 zlokalizowany na terenie 5.ZP(U);
- 2) obiekt, w którym funkcjonuje stacja transformatorowa, zlokalizowany na terenie 7.ZP w rejonie ul. Żwirki i Wigury i ciągu pieszo-jezdnego 4.KPJ.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Ustala się, że przestrzeniami publicznym na obszarze objętym planem są:

- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: 1.KD-GP, 2.KD-GP, 3.KD-L, 4.KD-D;
- 2) teren ciągu pieszego, oznaczony symbolem 2.KP;
- 3) teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony symbolem 4.KPJ;
- 4) tereny zieleni urządzonej – parki, oznaczone symbolami: 7.ZP, 9.ZP;
- 5) teren cmentarza, oznaczony symbolem 8.ZC.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) obowiązuje uniwersalne projektowanie w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 2) na powierzchniach terenów, z wyłączeniem terenu, o którym mowa w ust.1 pkt 2, służących do ruchu pieszego, nakazuje się stosowanie nawierzchni z materiałów o wysokim standardzie jakościowym, czyli o długotrwałej odporności na proces starzenia, odpornych na uszkodzenia lub zniszczenie na skutek działania czynników mechanicznych i atmosferycznych.

§ 9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1. Ustala się zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów:

- 1) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej w procentach;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy w metrach;
- 5) geometrię dachów w stopniach;
- 6) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji;
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej.

2. Ustala się lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym:

- 1) nowe budynki oraz budynki rozbudowywane i nadbudowywane należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, a także zgodnie z pozostałymi zasadami kształtowania zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu ustalonymi w przepisach szczegółowych;
- 2) linie zabudowy nie odnoszą się do podziemnych części budynków, w tym parkingów podziemnych, które nie wystają ponad poziom terenu.

3. W przypadku istniejącej zabudowy, zlokalizowanej niezgodnie z liniami zabudowy i z ustaleniami planu, dopuszcza się jej zachowanie z prawem do remontu i bieżącej konserwacji.

§ 10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Chopina w Warszawie, w których obowiązuje ograniczenie dopuszczalnej wysokości zabudowy oraz wszystkich urządzeń i obiektów lokalizowanych na dachach budynków zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla zabudowy obowiązują maksymalne wysokości zabudowy określone w przepisach szczegółowych dla terenów.

2. Wskazuje się na rysunku planu strefy sanitarne, w ramach których obowiązują przepisy odrębne z zakresu cmentarzy:

- 1) w odległości 50 m od cmentarza, w której obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowań

mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;

- 2) w odległości 150 m od cmentarza, w której obowiązuje zakaz lokalizacji niepodłączonych do sieci wodociągowej zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 3) w odległości 500 m od cmentarza, w której obowiązuje zakaz lokalizacji ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych.

3. Ustala się granice strefy ochronnej terenu zamkniętego zgodnie z rysunkiem planu, w której zakazuje się:

- 1) budowy, nadbudowy i rozbudowy obiektów budowlanych o wysokości przekraczającej 9 m;
- 2) budowy napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia lub wysokiego napięcia;
- 3) budowy elektrowni wiatrowych oraz innych obiektów budowlanych wytwarzających lub przetwarzających energię z energii wiatru.

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

1. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 30 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie mniej niż 60° i nie więcej niż 120°.

2. Dopuszcza się uzyskiwanie w wyniku scalania i podziału nieruchomości, działek o parametrach mniejszych niż ustalone w ust. 1, wyłącznie na potrzeby urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 12. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów.

2. Istniejące działki oraz działki powstałe po wydzieleniu z nich części pod drogę, niespełniające przepisów szczegółowych dotyczących norm powierzchniowych, zachowuje się i dopuszcza pod zainwestowanie przy zachowaniu pozostałych przepisów szczegółowych dla terenów.

3. Dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w przepisach szczegółowych wyłącznie pod realizację urządzeń infrastruktury technicznej.

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

1. W zakresie układu drogowo-ulicznego:

- 1) ustala się, że układ dróg publicznych w obszarze objętym planem stanowią wymienione poniżej tereny dróg:
 - a) 1.KD-GP – klasy głównej ruchu przyspieszonego – ul. Żwirki i Wigury,
 - b) 2.KD-GP – klasy głównej ruchu przyspieszonego – ul. Żwirki i Wigury (północny fragment),
 - c) 3.KD-L – klasy lokalnej – ul. J. i J. Rostafińskich,
 - d) 4.KD-D – klasy dojazdowej – ul. J. Kulskiego;
- 2) ustala się linie rozgraniczające, stanowiące granice pasów drogowych dróg publicznych przylegających do obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) wschodnią ul. Żwirki i Wigury – na odcinku między drogą 1.KD-GP a drogą 2.KD-GP,
 - b) północną ul. Raławickiej – na odcinku między terenem 1.KD-GP a południowo-zachodnim narożnikiem dz. ewid. nr 7 z obrębu 1-01-15;
- 3) ustala się powiązania obszaru objętego planem z zewnętrznym układem drogowym poprzez drogi: 1.KD-GP i 2.KD-GP – ul. Żwirki i Wigury oraz przylegającą do obszaru objętego planem ul. Raławicką (droga klasy głównej), będące elementami podstawowego układu drogowo-ulicznego miasta.

2. W zakresie ruchu rowerowego:

- 1) ustala się prowadzenie komunikacji rowerowej w terenie drogi 1.KD-GP ul. Żwirki i Wigury;
- 2) dopuszcza się prowadzenie komunikacji rowerowej w terenach dróg: 2.KD-GP ul. Żwirki i Wigury i 3.KD-L ul. J. i J. Rostafińskich;
- 3) dopuszcza się możliwość prowadzenia dodatkowych powiązań rowerowych w terenach innych dróg publicznych lub poza nimi z wyłączeniem terenu 8.ZC;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji Warszawskiego Roweru Publicznego oraz parkingów dla rowerów na całym obszarze objętym planem.

3. W zakresie transportu zbiorowego:

- 1) ustala się obsługę obszaru objętego planem komunikacją autobusową;
- 2) dopuszcza się obsługę obszaru objętego planem komunikacją tramwajową:
 - a) prowadzoną poza obszarem planu, wzdłuż północnej granicy obszaru objętego planem lub,
 - b) prowadzoną w terenach: 2.KD-GP ul. Żwirki i Wigury i 3.KD-L ul. J. i J. Rostafińskich;

4. W zakresie parkowania:

- 1) ustala się realizację miejsc do parkowania, w granicach działek budowlanych objętych daną inwestycją, dla poszczególnych obiektów nowo realizowanych, rozbudowywanych lub nadbudowywanych;
- 2) ustala się liczbę miejsc do parkowania, poprzez określenie wskaźników parkingowych:
 - a) dla samochodów osobowych:
 - nie mniej 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - nie mniej niż 15 i nie więcej niż 25 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej dla handlu i usług,
 - nie mniej niż 5 na teren dla ogrodów działkowych,
 - b) dla rowerów:
 - nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny dla zabudowy mieszkaniowej

- wielorodzinnej,
- nie mniej niż 6 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej dla handlu i usług,
 - nie mniej niż 15 na teren dla ogrodów działkowych,
- 3) ustala się realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie przewidzianej w przepisach odrębnych.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

1. W zakresie ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejącej infrastruktury technicznej, a także jej remonty, przebudowy lub rozbudowy, w powiązaniu z układem zewnętrznym sieci infrastruktury technicznej, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami planu i wymogami zawartymi w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się lokalizowanie przewodów oraz innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych 1.KD-GP i 2. KD-GP, 3.KD-L, 4.KD-D, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się realizację tuneli wieloprzewodowych dla przewodów i innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej lokalizowanych zgodnie z pkt 2;
- 4) w przypadku braku możliwości lokalizowania przewodów oraz innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej zgodnie z zasadami zawartymi w pkt 2, dopuszcza się ich lokalizowanie w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych na inne cele, w sposób niekolidujący z istniejącą i projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej innych niż przewody i obiekty liniowe takich jak: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, hydrofornie, stacje telekomunikacyjne, na całym obszarze objętym planem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) ustala się minimalne parametry sieci wodociągowej – DN 80;
- 3) ustala się, że sieć wodociągowa będzie realizowana w sposób umożliwiający jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się wykonywanie ujęć wód podziemnych na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych z zastrzeżeniem § 10 ust. 2.

3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej;
- 2) ustala się minimalne parametry sieci – dla kanałów grawitacyjnych sieci kanalizacyjnej – DN 150, a dla kanałów tłocznych – DN 50.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych lub nieprzepuszczalnych nawierzchni dróg publicznych do rowów odwadniających lub kanalizacji

odprowadzającej wody opadowe i roztopowe po ich uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych lub nieprzepuszczalnych nawierzchni parkingów powyżej 4 miejsc parkingowych do rowów odwadniających lub do kanalizacji odprowadzającej wody opadowe i roztopowe po ich uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla pozostałych terenów ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi w granicach działki budowlanej, przy czym odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi nie może odbywać się ze szkodą dla działek sąsiednich;
- 4) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych, dołach chłonnych a także innych urządzeniach retencyjnych, w sposób nie kolidujący z projektowanym i istniejącym zagospodarowaniem terenu, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej;
- 5) ustala się minimalne parametry sieci kanalizacyjnej odprowadzającej wody opadowe i roztopowe – DN 200;
- 6) dopuszcza się budowę systemów i obiektów zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, które oprócz funkcji retencyjnych lub infiltracyjnych będą pełniły funkcje społeczne i rekreacyjne.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 2) ustala się minimalne parametry gazodągów – DN 20;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz urządzeniach kogeneracyjnych lub trigeneracyjnych.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii;
- 2) ustala się, że indywidualne źródła energii będą wykorzystywały urządzenia kogeneracyjne, trigeneracyjne lub odnawialne źródła energii wykorzystujące wyłącznie energię promieniowania słonecznego lub geotermalną, o mocy nieprzekraczającej 500 kW dla urządzeń wolnostojących;
- 3) ustala się realizację nowych i rozbudowę istniejących linii elektroenergetycznych jako kablowych podziemnych;
- 4) ustala się minimalne parametry sieci elektroenergetycznej – 0,23 kV;
- 5) ustala się budowę nowych stacji transformatorowych jako wewnętrznych: wolnostojących, wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu lub podziemnych.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła;
- 2) ustala się, że indywidualne źródła ciepła będą zasilane: gazem, energią elektryczną lub z odnawialnych źródeł energii, o mocy nieprzekraczającej 500 kW dla urządzeń wolnostojących;
- 3) dopuszcza się wytwarzanie ciepła przy użyciu instalacji solarnych połączonych z kolektorami słonecznymi, zlokalizowanymi na budynkach lub wolnostojącymi;

- 4) ustala się minimalne parametry sieci ciepłowniczej – DN 20;
- 5) dopuszcza się wytwarzanie ciepła w urządzeniach kogeneracyjnych i trigeneracyjnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

8. W zakresie dostępu do sieci telekomunikacyjnych:

- 1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną z kablowej sieci telekomunikacyjnej;
- 2) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną z radiowej sieci za pośrednictwem zewnętrznych nadawczo-odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych o nieznacznym oddziaływaniu;
- 3) ustala się realizację nowych i rozbudowę istniejących linii telekomunikacyjnych jako kablowych podziemnych.

9. W zakresie usuwania odpadów stałych obowiązują przepisy odrębne, w tym dotyczące zasad segregacji.

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

1. Do czasu realizacji zagospodarowania terenu zgodnego z ustalonym w planie dopuszcza się wykorzystywanie terenu w sposób dotychczasowy.

2. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie sezonowych ogródków kawiamianych lub pawilonów wystawowych.

§ 16. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu miejscowego dla poszczególnych terenów objętych niniejszym planem miejscowym na 30 %, z wyłączeniem terenów przeznaczonych do realizacji inwestycji celu publicznego, określonych w § 4 ust. 3 i 4, dla których nie ustala się tej stawki.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§ 17. Dla terenu 1.ZD ustala się:

1. Przeznaczenie - ogrody działkowe wraz z infrastrukturą ogrodową.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zagospodarowanie w formie rodzinnych ogrodów działkowych służących wypoczynkowi i rekreacji oraz uprawom ogrodniczym;
- 2) ustala się zachowanie kompozycji przestrzennej poprzez:
 - a) zachowanie istniejącego układu alei pieszych,
 - b) zachowanie rozmieszczenia działek w układzie prostopadłym lub równoległym do przebiegu alei,
 - c) lokalizowanie altan działkowych oraz budynku administracyjnego prostopadle lub równolegle do przebiegu alei;
- 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla ogrodów działkowych zgodnie z rysunkiem planu, w ramach których dopuszcza się zachowanie i realizację:

- a) altan działkowych związanych z użytkowaniem ogrodów działkowych o powierzchni zabudowy do 35 m², przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się tarasów, werand lub ganków, o ile ich łączna powierzchnia nie przekracza 12 m² - w liczbie jedna altana w granicach jednej działki ogrodu działkowego,
 - b) jednokondygnacyjnego budynku administracyjnego o powierzchni zabudowy do 250 m²,
 - c) infrastruktury ogrodowej,
 - d) obiektów gospodarczych zgodnie z przepisami odrębnymi o Rodzinnych Ogrodach Działkowych;
- 4) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01;
 - 5) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 0,07;
 - 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 5 m przy dachach stromych i 4 m przy dachach płaskich, przy czym dla budynku administracyjnego - 7 m;
 - 7) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80 %;
 - 8) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w procentach – 7 %;
 - 9) ustala się geometrię dachów - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 30°;
 - 10) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
 - 11) ustala się główne powiązania piesze zgodnie z rysunkiem planu, o minimalnej szerokości 2 m;
 - 12) dopuszcza się lokalizację terenów ogólnych oraz terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych, w szczególności: placów zabaw lub siłowni terenowych;
 - 13) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 174000 m²;
 - 14) teren, w zasięgu wskazanym na rysunku planu, znajduje się w strefach sanitarnych od cmentarza w odległości 150 m i 500 m, w których obowiązują przepisy odrębne, zgodnie z § 10 ust. 2.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) wskazuje się na rysunku planu drzewa – pomniki przyrody wraz ze strefami ochronnymi i strefy ochronne dla drzew – pomników przyrody zlokalizowanych na terenie 2.KP oraz w ul. Żwirki i Wigury poza obszarem objętym planem, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 1;
- 2) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy wraz z korytarzem wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1 pkt 2;
- 3) dla rejonów lokalizacji rzędów drzew obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1;
- 4) w zakresie ochrony akustycznej obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 1 lit. b;
- 5) wskazuje się na rysunku planu rejon występowania pierwszego zwierciadła wód gruntowych na głębokości płytszej niż 2 m pod poziomem terenu.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej nieruchomego zabytku archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków pod numerem AZP 57-66/5 KZ-OA, zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązują przepisy odrębne.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu od drogi 3.KD-L ul. J. i J. Rostafińskich lub ciągu pieszo-jezdnego

4.KPJ;

- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 13 ust. 4.

§ 18. Dla terenu 2.KP ustala się:

1. Przeznaczenie – ciąg pieszy.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - 8 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 90 %;
- 3) teren, w zasięgu wskazanym na rysunku planu, znajduje się w strefie sanitarnej od cmentarza w odległości 500 m, w której obowiązują przepisy odrębne zgodnie z § 10 ust. 2.
3. W zakresie inwestycji celu publicznego obowiązuje § 4 ust. 3 pkt 3.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
- 1) wskazuje się na rysunku planu drzewa – pomniki przyrody wraz ze strefami ochronnymi, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 1;
- 2) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy wraz z korytarzem wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1 pkt 2;
- 3) wskazuje się na rysunku planu rejon występowania pierwszego zwierciadła wód gruntowych na głębokości płytszej niż 2 m pod poziomem terenu.
5. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje § 8 ust. 2.
6. W zakresie obsługi komunikacyjnej - ustala się obsługę terenu od drogi 3.KD-L ul. J. i J. Rostafińskich lub ciągu pieszo-jezdnego 4.KPJ.

§ 19. Dla terenu 3.ZD ustala się:

1. Przeznaczenie - ogrody działkowe wraz z infrastrukturą ogrodową.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zagospodarowanie w formie rodzinnych ogrodów działkowych służących wypoczynkowi i rekreacji oraz uprawom ogrodnictwem;
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla ogrodów działkowych zgodnie z rysunkiem planu, w ramach których dopuszcza się zachowanie i realizację:
 - a) altan działkowych związanych z użytkowaniem ogrodów działkowych o powierzchni zabudowy do 35 m², przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się tarasów, werand lub ganków, o ile ich łączna powierzchnia nie przekracza 12 m² - w liczbie jedna altana w granicach jednej działki ogrodu działkowego,
 - b) infrastruktury ogrodowej,
 - c) obiektów gospodarczych zgodnie z przepisami odrębnymi o Rodzinnych Ogrodach Działkowych;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 0,07;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 5 m przy dachach stromych i 4 m przy dachach

płaskich;

- 6) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80 %;
 - 7) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w procentach – 7 %;
 - 8) ustala się geometrię dachów - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 30°;
 - 9) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
 - 10) dopuszcza się lokalizację terenów ogólnych oraz terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych, w szczególności: placów zabaw lub siłowni terenowych;
 - 11) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 15000 m²;
 - 12) teren, w zasięgu wskazanym na rysunku planu, znajduje się w strefie sanitarnej od cmentarza w odległości 500 m, w której obowiązują przepisy odrębne zgodnie z § 10 ust. 2.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
- 1) wskazuje się na rysunku planu drzewa – pomniki przyrody wraz ze strefami ochronnymi i strefy ochronne dla drzew – pomników przyrody zlokalizowanych na terenie 2.KP, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 1;
 - 2) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy wraz z korytarzem wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1 pkt 2;
 - 3) w zakresie ochrony akustycznej obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 1 lit. b.
4. W zakresie obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się obsługę terenu od drogi 3.KD-L ul. J. i J. Rostafińskich lub ciągu pieszo-jezdnego 4.KPJ;
 - 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 13 ust. 4.

§ 20. Dla terenu 4.KPJ ustala się:

1. Przeznaczenie – ciąg pieszo-jezdny.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - nie mniej niż 7,7 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 30 %;
- 3) ustala się rejon przestrzeni wymagającej szczególnej aranżacji, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego:
 - a) nakazuje się kształtowanie kompozycji: zieleni, posadzki, elementów wyposażenia powtarzalnego, z uwzględnieniem głównych kierunków ruchu pieszego,
 - b) ustala się stosowanie spójnych wzorów, materiałów i kolorystyki posadzki,
 - c) ustala się na nieutwardzonych częściach nawierzchni realizację zieleni komponowanej,
 - d) zakazuje się lokalizacji naziemnych miejsc do parkowania dla samochodów, z wyjątkiem miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
3. W zakresie inwestycji celu publicznego obowiązuje § 4 ust. 3 pkt 3.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) wskazuje się na rysunku planu strefy ochronne dla drzew – pomników przyrody zlokalizowanych na terenach: 6.MW oraz 1.KD-GP ul. Żwirki i Wigury, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 1;
- 2) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy wraz z korytarzem wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1 pkt 2;
- 3) wskazuje się na rysunku planu rejon występowania pierwszego zwierciadła wód gruntowych na głębokości płytszej niż 2 m pod poziomem terenu.
 5. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje § 8 ust. 2.
 6. W zakresie obsługi komunikacyjnej - ustala się obsługę terenu od drogi 1.KD-GP ul. Żwirki i Wigury.

§ 21. Dla terenu 5.ZP(U) ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zieleń urządzona;
- 2) dopuszczalne – usługi związane z funkcją podstawową terenu z zakresu:
 - a) gastronomii, kultury, sportu i rekreacji,
 - b) handlu – maksymalnie do 25% powierzchni całkowitej budynku;

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 0,14;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 7 m, w tym 1 kondygnacja i poddasze użytkowe;
- 5) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80 %;
- 6) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej w procentach – 6 %;
- 7) ustala się geometrię dachów – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 30°;
- 8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 3500 m²;
- 9) teren, w zasięgu wskazanym na rysunku planu, znajduje się w strefie sanitarnej od cmentarza w odległości 150 m, w której obowiązują przepisy odrębne zgodnie z § 10 ust. 2.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy wraz z korytarzem wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1 pkt 2;
- 2) dla rejonu lokalizacji rzędu drzew obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla strefy ochrony konserwatorskiej KZ-A obszaru ujętego w gminnej ewidencji zabytków – Cmentarza Mauzoleum Żołnierzy Radzieckich obowiązuje § 7 ust. 2;
- 2) dla obiektu objętego ochroną w planie, o którym mowa w § 7 ust. 3 pkt 1:
 - a) zakazuje się nadbudowy i rozbudowy,

- b) ustala się zachowanie istniejących historycznych: wystroju elewacji, geometrii dachu,
- c) dopuszcza się przywrócenie niezachowanych historycznych: wystroju, materiałów i kolorystyki elewacji, materiałów dachu, formy i materiałów stolarki okiennej i drzwiowej,
- d) zakazuje się stosowania zewnętrznych okładzin termomodernizacyjnych oraz innych metod docieplania budynku mogących spowodować zmianę wyglądu elewacji, zniszczenie jej wystroju, utratę zabytkowego charakteru i cech stylowych elewacji;

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu od ciągu pieszo-jezdnego 4.KPJ;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 13 ust. 4.

§ 22. Dla terenu 6.MW ustala się:

1. Przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,1;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 0,8, w tym dla części nadziemnej – 0,4;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 9 m, w tym 2 kondygnacje;
- 5) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60 %;
- 6) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej w procentach – 20 %;
- 7) ustala się geometrię dachów – dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 4500 m²;
- 9) ustala się główne powiązanie piesze zgodnie z rysunkiem planu, o minimalnej szerokości 2 m;
- 10) teren, w zasięgu wskazanym na rysunku planu, znajduje się w strefie sanitarnej od cmentarza w odległości 500 m, w której obowiązują przepisy odrębne zgodnie z § 10 ust. 2.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) wskazuje się na rysunku planu drzewa – pomniki przyrody wraz ze strefami ochronnymi i strefę ochronną dla drzewa – pomnika przyrody zlokalizowanego poza obszarem objętym planem, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 1;
- 2) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy wraz z korytarzem wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1 pkt 2;
- 3) dla strefy zieleni obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2;
- 4) w zakresie ochrony akustycznej obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 1 lit. a.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) wskazuje się obsługę terenu od ul. S. Żaryna – drogi położonej poza obszarem objętym planem;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 13 ust. 4.

§ 23. Dla terenu 7.ZP ustala się:

1. Przeznaczenie – zieleń urządzona – park.
2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80 %;
 - 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej stacji transformatorowej w obiekcie objętym ochroną w planie, o którym mowa w § 7 ust. 3 pkt 2, lub dopuszcza się jego przebudowę na funkcje związane z przeznaczeniem terenu z zakresu: kawiarni, cukierni, pawilonu wystawowego, ogólnodostępnej toalety, z uwzględnieniem ust. 5 pkt 2;
 - 3) ustala się obowiązujące linie zabudowy;
 - 4) dla obiektu zlokalizowanego w obowiązujących liniach zabudowy ustala się powierzchnię zabudowy 55 m² i wysokość 5 m;
 - 5) ustala się główne powiązania piesze zgodnie z rysunkiem planu, o minimalnej szerokości 2 m;
 - 6) zakazuje się realizacji urządzeń i obiektów sportowych oraz wybiegów dla psów;
 - 7) teren, w zasięgu wskazanym na rysunku planu, znajduje się w strefach sanitarnych od cmentarza w odległości 50 m, 150 m i 500 m, w których obowiązują przepisy odrębne zgodnie z § 10 ust. 2.
3. W zakresie inwestycji celu publicznego obowiązuje § 4 ust. 3 pkt 2.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
 - 1) wskazuje się na rysunku planu strefy ochronne dla drzew – pomników przyrody zlokalizowanych na terenach: 6.MW oraz 1.KD-GP ul. Żwirki i Wigury, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 1;
 - 2) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy wraz z korytarzem wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1 pkt 2;
 - 3) ustala się ochronę drzewostanu parku, w tym drzew, rzędów drzew, jednogatunkowych grup drzew, a w szczególności grup drzew iglastych zamykających wnętrza parkowe zlokalizowanych w rejonie wschodniego odcinka ciągu pieszo-jezdnego 4.KPJ i w rejonie wejścia na teren ROD Ogrodnik, z dopuszczeniem działań w ramach bieżącej gospodarki drzewostanem;
 - 4) dla rejonów lokalizacji rzędów drzew obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1;
 - 5) w zakresie ochrony akustycznej obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 1 lit. b.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) dla strefy ochrony konserwatorskiej KZ-A obszaru ujętego w gminnej ewidencji zabytków – Cmentarza Mauzoleum Żołnierzy Radzieckich obowiązuje § 7 ust. 2;
 - 2) dla obiektu objętego ochroną w planie, o którym mowa w § 7 ust. 3 pkt 2:
 - a) zakazuje się nadbudowy i rozbudowy,
 - b) ustala się zachowanie istniejących historycznych: wystroju elewacji, geometrii dachu,
 - c) dopuszcza się przywrócenie niezachowanych historycznych: wystroju, materiałów i kolorystyki elewacji, materiałów dachu,
 - d) zakazuje się stosowania zewnętrznych okładzin termomodernizacyjnych oraz innych metod docieplania mogących spowodować zmianę wyglądu elewacji, zniszczenie jej

- wystroju, utratę zabytkowego charakteru i cech stylowych elewacji;
6. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje § 8 ust. 2.
7. W zakresie obsługi komunikacyjnej - ustala się obsługę terenu od ciągu pieszo-jezdnego
- 4.KPJ.

§ 24. Dla terenu 8.ZC ustala się:

1. Przeznaczenie – cmentarz.
2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się zagospodarowanie w formie cmentarza wojennego - mauzoleum;
 - 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej zgodnie ze stanem istniejącym – 35 %.
 3. W zakresie inwestycji celu publicznego obowiązuje § 4 ust. 4 pkt 1.
 4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
 - 1) wskazuje się na rysunku planu strefy ochronne dla drzew – pomników przyrody zlokalizowanych na terenie 1.KD-GP ul. Żwirki i Wigury, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 1;
 - 2) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy wraz z korytarzem wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1 pkt 2;
 - 3) dla strefy zieleni obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2.
 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) dla strefy ochrony konserwatorskiej KZ-A obszaru ujętego w gminnej ewidencji zabytków – Cmentarza Mauzoleum Żołnierzy Radzieckich obowiązuje § 7 ust. 2;
 - 2) wskazuje się na rysunku planu Miejsce Pamięci Narodowej poświęcone poległym w II Wojnie Światowej żołnierzom radzieckim, dla którego obowiązują przepisy odrębne.
 6. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje § 8 ust. 2.
 7. W zakresie obsługi komunikacyjnej - ustala się obsługę terenu od drogi 1.KD-GP ul. Żwirki i Wigury.

§ 25. Dla terenu 9.ZP ustala się:

1. Przeznaczenie – zieleni urządzona – park.
2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się kształtowanie zieleni wysokiej i niskiej w układzie liniowym w północnej części terenu wzdłuż głównego powiązania pieszego o przebiegu wschód-zachód;
 - 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80 %;
 - 3) ustala się główne powiązanie piesze zgodnie z rysunkiem planu, o minimalnej szerokości 2 m;
 - 4) dopuszcza się lokalizację terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych, w szczególności: placów zabaw, siłowni terenowych, placów do gier terenowych;
 - 5) teren, w zasięgu wskazanym na rysunku planu, znajduje się w strefach sanitarnych od cmentarza w odległości 150 m i 500 m, w których obowiązują przepisy odrębne zgodnie z § 10

ust. 2;

6) dla strefy ochronnej terenu zamkniętego obowiązuje § 10 ust. 3.

3. W zakresie inwestycji celu publicznego obowiązuje § 4 ust. 3 pkt 2.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy wraz z korytarzem wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1 pkt 2;

2) dla rejonu lokalizacji rzędu drzew obowiązuje § 6 ust. 2;

3) w zakresie ochrony akustycznej obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 1 lit. b.

5. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje § 8 ust. 2.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej - ustala się obsługę terenu od drogi 4.KD-D ul. J.

Kulskiego.

§ 26. Dla terenu 10.ZD ustala się:

1. Przeznaczenie - ogrody działkowe wraz z infrastrukturą ogrodową.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się zagospodarowanie w formie rodzinnych ogrodów działkowych służących wypoczynkowi i rekreacji oraz uprawom ogrodnictwem;

2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla ogrodów działkowych zgodnie z rysunkiem planu, w ramach których dopuszcza się zachowanie i realizację:

a) altan działkowych związanych z użytkowaniem ogrodów działkowych o powierzchni zabudowy do 35 m², przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się tarasów, werand lub ganków, o ile ich łączna powierzchnia nie przekracza 12 m² - w liczbie jedna altana w granicach jednej działki ogrodu działkowego,

b) jednokondygnacyjnego budynku administracyjnego o powierzchni zabudowy do 250 m², na każdy Rodzinny Ogród Działkowy,

c) infrastruktury ogrodowej,

d) obiektów gospodarczych zgodnie z przepisami odrębnymi o Rodzinnych Ogrodach Działkowych;

3) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01;

4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 0,1;

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 5 m przy dachach stromych i 4 m przy dachach płaskich, przy czym dla budynku administracyjnego - 7 m;

6) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80 %;

7) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w procentach – 11 %;

8) ustala się geometrię dachów - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 30°;

9) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;

10) ustala się główne powiązania piesze zgodnie z rysunkiem planu, o minimalnej szerokości 2 m;

11) dopuszcza się lokalizację terenów ogólnych oraz terenowych urządzeń sportowych i

rekreacyjnych, w szczególności: placów zabaw lub siłowni terenowych;

- 12) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 76500 m²;
- 13) teren, w zasięgu wskazanym na rysunku planu, znajduje się w strefach sanitarnych od cmentarza w odległości 150 m i 500 m, w których obowiązują przepisy odrębne zgodnie z § 10 ust. 2;
- 14) dla strefy ochronnej terenu zamkniętego obowiązuje § 10 ust. 3.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy wraz z korytarzem wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1 pkt 2;
- 2) w zakresie ochrony akustycznej obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 1 lit. b;
- 3) wskazuje się na rysunku planu rejon występowania pierwszego zwierciadła wód gruntowych na głębokości płytszej niż 2 m pod poziomem terenu.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu od drogi 4.KD-D ul. J. Kulskiego poprzez teren 9.ZP lub od ul. Raławickiej – drogi przylegającej do obszaru objętego planem;
- 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 13 ust. 4.

§ 27. Dla terenu 11.ZD ustala się:

1. Przeznaczenie - ogrody działkowe wraz z infrastrukturą ogrodową.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zagospodarowanie w formie rodzinnych ogrodów działkowych służących wypoczynkowi i rekreacji oraz uprawom ogrodniczym;
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla ogrodów działkowych zgodnie z rysunkiem planu, w ramach których dopuszcza się zachowanie i realizację:
 - a) altan działkowych związanych z użytkowaniem ogrodów działkowych o powierzchni zabudowy do 35 m², przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się tarasów, werand lub ganków, o ile ich łączna powierzchnia nie przekracza 12 m² - w liczbie jedna altana w granicach jednej działki ogrodu działkowego,
 - b) jednokondygnacyjnego budynku administracyjnego o powierzchni zabudowy do 250 m²,
 - c) infrastruktury ogrodowej,
 - d) obiektów gospodarczych zgodnie z przepisami odrębnymi o Rodzinnych Ogrodach Działkowych;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 0,1;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 5 m przy dachach stromych i 4 m przy dachach płaskich, przy czym dla budynku administracyjnego – 7 m;
- 6) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80 %;
- 7) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w procentach – 10 %;
- 8) ustala się geometrię dachów - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż

30°;

- 9) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
- 10) ustala się główne powiązania piesze zgodnie z rysunkiem planu, o minimalnej szerokości 2 m;
- 11) dopuszcza się lokalizację terenów ogólnych oraz terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych, w szczególności: placów zabaw lub siłowni terenowych;
- 12) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 18500 m²;
- 13) teren, w zasięgu wskazanym na rysunku planu, znajduje się w strefie sanitarnej od cmentarza w odległości 500 m, w której obowiązują przepisy odrębne zgodnie z § 10 ust. 2;
- 14) dla strefy ochronnej terenu zamkniętego obowiązuje § 10 ust. 3.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy wraz z korytarzem wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1 pkt 2;
 - 2) w zakresie ochrony akustycznej obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 1 lit. b.
4. W zakresie obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się obsługę terenu od drogi 4.KD-D ul. J. Kulskiego;
 - 2) w zakresie parkowania obowiązuje § 13 ust. 4.

§ 28. Dla terenu 1.KD-GP – ul. Żwirki i Wigury ustala się:

1. Przeznaczenie – droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się przebieg wschodniej granicy pasa drogowego wyznaczonego linią rozgraniczającą, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) ustala się powiązania z ul. Raławicką – drogą przylegającą do obszaru objętego planem;
 - 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40 %;
 - 4) ustala się główne powiązanie piesze z terenami Osiedla Rakowiec położonymi poza obszarem planu, w rejonie głównej osi kompozycyjnej zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5) ustala się rejon przestrzeni wymagającej szczególnej aranżacji, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego:
 - a) nakazuje się kształtowanie kompozycji: zieleni, posadзки, elementów wyposażenia powtarzalnego, z uwzględnieniem głównych kierunków ruchu pieszego,
 - b) ustala się stosowanie spójnych wzorów, materiałów i kolorystyki posadзки,
 - c) ustala się na nieutwardzonych częściach nawierzchni realizację zieleni komponowanej,
 - d) zakazuje się lokalizacji naziemnych miejsc do parkowania dla samochodów;
3. W zakresie inwestycji celu publicznego obowiązuje § 4 ust. 3 pkt 1.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
- 1) wskazuje się na rysunku planu drzewa – pomniki przyrody wraz ze strefami ochronnymi, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 1;
 - 2) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy wraz z korytarzem wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1 pkt 2;
 - 3) dla rejonu lokalizacji rzędu drzew obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1;

- 4) dla strefy zieleni obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 2;
- 5) w zakresie ochrony akustycznej obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 2.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – dla strefy ochrony konserwatorskiej obszaru ujętego w gminnej ewidencji zabytków – Alei lipowej w ciągu ul. Żwirki i Wigury, obowiązuje § 7 ust. 1.

6. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje § 8 ust. 2.

§ 29. Dla terenu 2.KD-GP – ul. Żwirki i Wigury, ustala się:

1. Przeznaczenie – droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego.
2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania

ładu przestrzennego:

- 1) ustala się przebieg wschodniej granicy pasa drogowego wyznaczonego linią rozgraniczającą, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się powiązania z drogą 3.KD-L ul. J. i J. Rostafińskich;
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10 %.
3. W zakresie inwestycji celu publicznego obowiązuje § 4 ust. 3 pkt 1.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
- 1) wskazuje się na rysunku planu strefy ochronne dla drzew – pomników przyrody zlokalizowanych w ul. Żwirki i Wigury poza obszarem objętym planem, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 1;
- 2) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy wraz z korytarzem wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1 pkt 2;
- 3) w zakresie ochrony akustycznej obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 2;
- 4) wskazuje się na rysunku planu rejon występowania pierwszego zwierciadła wód gruntowych na głębokości płytszej niż 2 m pod poziomem terenu.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - dla strefy ochrony konserwatorskiej obszaru ujętego w gminnej ewidencji zabytków – Alei lipowej w ciągu ul. Żwirki i Wigury, obowiązuje § 7 ust. 1.

6. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje § 8 ust. 2.

§ 30. Dla terenu 3.KD-L – ul. J. i J. Rostafińskich, ustala się:

1. Przeznaczenie – droga publiczna klasy lokalnej.
2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania

ładu przestrzennego:

- 1) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi - nie mniej niż 14 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powiązania z drogą 2.KD-GP ul. Żwirki i Wigury zgodnie z ustaleniami dla tego terenu;
- 3) ustala się, przy prowadzeniu komunikacji tramwajowej, obsadzenie torowiska tramwajowego roślinnością, z wyjątkiem miejsc wymagających powierzchni utwardzonej ze względów technicznych;
- 4) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5 %.

3. W zakresie inwestycji celu publicznego obowiązuje § 4 ust. 3 pkt 1 i ust. 4 pkt 2.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
 - 1) wskazuje się na rysunku planu strefy ochronnej dla drzew – pomników przyrody zlokalizowanych na terenie 2.KP, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 1;
 - 2) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy wraz z korytarzem wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1 pkt 2;
 - 3) w zakresie ochrony akustycznej obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 2;
 - 4) wskazuje się na rysunku planu rejon występowania pierwszego zwierciadła wód gruntowych na głębokości płytszej niż 2 m pod poziomem terenu.
5. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje § 8 ust. 2.

§ 31. Dla terenu 4.KD-D - ul. J. Kułskiego, ustala się:

1. Przeznaczenie – droga publiczna klasy dojazdowej.
2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi - nie mniej niż 15 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) ustala się powiązania z ul. J. K. Chodkiewicza – drogą poza obszarem objętym planem;
 - 3) ustala się zakończenie drogi placem do zawracania;
 - 4) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10 %;
 - 5) dla strefy ochronnej terenu zamkniętego obowiązuje § 10 ust. 3.
 3. W zakresie inwestycji celu publicznego obowiązuje § 4 ust. 3 pkt 1.
 4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
 - 1) dla Systemu Przyrodniczego Warszawy wraz z korytarzem wymiany powietrza obowiązuje § 6 ust. 1 pkt 2;
 - 2) dla rejonów lokalizacji rzędów drzew obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1;
 - 3) w zakresie ochrony akustycznej obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 2.
 5. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje § 8 ust. 2.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 32. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stołecznego Warszawy.

§ 33. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy.

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

**Wiceprzewodnicząca
Rady m.st. Warszawy**

Magdalena Roguska

Załącznik nr 3
do uchwały nr LXXXVIII/2872/2023
Rady Miasta Stołecznego Warszawy
z 21 września 2023 r.

Sposób realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ul. Żwirki i Wigury, Rostafińskich i Kułskiego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych m.st. Warszawy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

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

1. Inwestycje służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym – zadania własne Miasta Stołecznego Warszawy.
2. Inwestycjami służącymi zaspokojeniu potrzeb zbiorowych mieszkańców zapisanymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, będą inwestycje związane z realizacją zieleni urządzonej, sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej.
3. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa w kompetencji których leży rozwój sieci.
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 (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1634, 1725, 1747, 1768, 1964, 2414, z 2023 r. poz. 412, 497, 658), w oparciu o:

1. wydatki inwestycyjne z budżetu miasta, zgodnie z uchwałami budżetowymi;
2. współfinansowanie środkami zewnętrznymi poprzez budżet miasta, w ramach między innymi:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów, pożyczek bankowych,
 - e) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
 - f) innych środków zewnętrznych;
3. wydatki majątkowe miasta określone odrębnymi uchwałami Rady m.st. Warszawy.

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

III. Finansowanie inwestycji, należących do zadań własnych Miasta Stołecznego Warszawy, wynikających z ustaleń 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