

**Uchwała Nr LXVII/2082/2009**  
**Rady miasta stołecznego Warszawy**  
**z dnia 26 listopada 2009 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**w rejonie osiedla Zaściankowa-Wschód**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami), w związku z uchwałą nr LV/1420/2005 Rady m. st. Warszawy z dnia 16 czerwca 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy uchwalonym Uchwałą Nr LXXXII/2746/2006 Rady m. st. Warszawy z dnia 10 października 2006 r. – Rada m. st. Warszawy uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**

**Ustalenia ogólne dla całego obszaru, objętego planem miejscowym**

**§ 1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie osiedla Zaściankowa-Wschód, zwany dalej w treści uchwały „planem miejscowym”, którego granice wyznaczają:
  - 1) od północy: północna granica obrębu 1-06-20 wzdłuż ul. Jarej i przedłużenie tej granicy do wschodniej granicy działki nr 2/1 z obrębu 1-06-15;
  - 2) od wschodu: wschodnia granica działki nr 2/1 z obrębu 1-06-15 wzdłuż ul. Wał Zawadowski do południowej granicy obrębu 1-06-15;
  - 3) od południa: południowa granica obrębów 1-06-15 i 1-06-20 wzdłuż ul. Zaściankowej do zachodniej obrębu 1-06-20 wzdłuż ul. Bruzdowej;
  - 4) od zachodu: zachodnia granica obrębu 1-06-20 wzdłuż ul. Bruzdowej do przedłużenia południowej granicy działki nr 7/3 z obrębu 1-06-18, południowa granica działki nr 7/3, wschodnia, południowa i przedłużenie południowej granicy działki nr 9 z obrębu 1-06-18, do zachodniej granicy obrębu 1-06-20 w ul. Sytej, zachodnia granica obrębu 1-06-20 wzdłuż ul. Sytej do północnej granicy obrębu 1-06-20 w ul. Jarej.
2. Granice planu miejscowego, o których mowa w ust. 1 wyznaczone są na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym integralną część planu miejscowego (Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały).
3. Do planu miejscowego dołącza się:
  - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

## § 2

Celem planu jest stworzenie warunków dla zrównoważonego rozwoju i realizacji polityki inwestycyjnej na terenach rozwojowych dzielnicy Wilanów, mającej doprowadzić do powstania zorganizowanej, wyposażonej w infrastrukturę techniczną i usługową jednostki osadniczej, przy jednoczesnej ochronie wartości przyrodniczych i krajobrazowych. Celem regulacji zawartych w planie jest również umożliwienie działalności różnorodnych podmiotów, przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów, wynikających z różnego przeznaczenia terenów i różnych zasad zagospodarowania.

## § 3

W planie miejscowym 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 przyrodniczego,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, krajobrazu kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, w tym: linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy, minimalny udział terenów biologicznie czynnych na działkach zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz parametry, wskaźniki i warunki zagospodarowania terenu,
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji,
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 11) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości.

## § 4

Ilekoć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **detalu urbanistycznym** – należy przez to rozumieć elementy, służące rozwiązaniu styku przestrzeni otwartej i zamkniętej (budynku) oraz wyposażenie terenów niezabudowanych, mające na celu nadanie im cech indywidualnych, np.: elementy związane z wypoczynkiem i zabawą – ławki, stoliki, huśtawki, przepłotnie itp., oświetlenie terenu, mury oporowe, schody terenowe, rampy, donice, pergole, ogrodzenia, balustrady, kosze na śmieci, elementy plastyczne – rzeźby, fontanny, oczka wodne itp.;
- 2) **dominancie przestrzennej** – należy przez to rozumieć budynek lub jego części wyróżniające się gabarytami z otoczenia, ułatwiające orientację i identyfikację danego miejsca w przestrzeni miejskiej;
- 3) **działce** – należy przez to rozumieć działkę ewidencyjną, w tym działkę budowlaną;
- 4) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową w tym zabudowaną, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej, spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z odrębnych przepisów i niniejszej uchwały;
- 5) **działce ewidencyjnej** – należy przez to rozumieć ciągły obszar gruntu, położony w granicach jednego obrębu, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą linii granicznych;

- 6) **działce własnej** – należy przez to rozumieć działkę ewidencyjną lub zespół działek ewidencyjnych, w tym działkę budowlaną, w stosunku do których inwestor lub użytkownik posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
- 7) **froncie działki budowlanej** – należy przez to rozumieć odcinek obwodu działki, bezpośrednio graniczący z drogą publiczną lub wewnętrzną, z której jest główny zjazd na działkę;
- 8) **garażach** – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone jedynie do przechowywania samochodów, o maksymalnej powierzchni całkowitej do 60 m<sup>2</sup>;
- 9) **inwestycji celu publicznego** – należy przez to rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 z późn. zmianami);
- 10) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie, wyznaczające tereny przeznaczone dla różnych funkcji lub o różnych zasadach zagospodarowania, w tym tereny komunikacji;
- 11) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** – należy przez to rozumieć linie, ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych i podziemnych, nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
- 12) **liniach zabudowy umiejscowionych (obowiązujących)** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, w których plan nakazuje usytuowanie zewnętrznej, najbliższej w stosunku do ulicy, ściany budynku oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych i podziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, bez uwzględniania balkonów, loggii i werand wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,3 m;
- 13) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalny wymiar pionowy, mierzony od poziomu terenu przy najniższym wejściu do pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku lub jego części, do górnej płaszczyzny stropu, bądź najwyższej położonej krawędzi dachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, albo najwyższej położonej górnej powierzchni innego przekrycia;
- 14) **maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik zdefiniowany jako iloraz 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;
- 15) **małym obiekcie handlowym (kiosku)** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany o funkcji handlowo-usługowej, mający maksymalnie jedną kondygnację naziemną o powierzchni użytkowej do 35 m<sup>2</sup>;
- 16) **Miejskim Systemie Informacji (MSI)** – należy przez to rozumieć system informacji w rozumieniu uchwały Nr XIII/154/2003 Rady m. st. Warszawy z dnia 12.06.2003 r. w sprawie nadania nowego statutu jednostce budżetowej miasta pod nazwą Miejski System Informacji oraz oznakowanie nazwami ulic i numerami budynków na obszarach m. st. Warszawy, na których elementy MSI nie zostały jeszcze wdrożone;
- 17) **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną powierzchnię biologicznie czynną na działce, wyrażoną w procentach;
- 18) **modernizacji zabudowy** – należy przez to rozumieć prace remontowo-budowlane mające na celu dostosowanie jej do potrzeb obecnych użytkowników;
- 19) **nieruchomości gruntowej** – należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności;
- 20) **nośniku reklamy** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w jakiegokolwiek materialnej formie, ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną – nieoświetloną,

oświetloną lub podświetloną; przeznaczone do eksponowania reklamy; nie będące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych, elementem MSI lub pojazdem samobieżnym;

- 21) **objektach lub budynkach prowizorycznych** – należy przez to rozumieć budynki posadowione bez fundamentów a także wiaty, za wyjątkiem wiat garażowych przy zabudowie jednorodzinnej;
- 22) **objektach lub budynkach tymczasowych** – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty i budynki przeznaczone do czasowego użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości technicznej, przewidziane do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki, a także obiekty budowlane nie połączone trwale z gruntem, zgodnie z przepisami art. 3 pkt. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z dnia 1 września 2006 r.);
- 23) **obszarze objętym planem miejscowym** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach, przedstawionych na rysunku planu miejscowego;
- 24) **odnawialnych źródłach energii** – należy przez to rozumieć urządzenia wytwarzające ciepło lub energię elektryczną wykorzystujące energię słońca, ziemi, wiatru, biopaliw ciekłych;
- 25) **paliwach najmniej szkodliwych dla środowiska** – należy przez to rozumieć paliwa, których spalanie nie powoduje przekroczenia wartości wskaźników dopuszczalnej emisji jednostkowej, określonych przez prawo w roku użytkowania instalacji spalającej paliwo, m.in.: gaz ziemny, wodór alkohole, estry olejów pochodzenia roślinnego, ciekłe lub gazowe alkany, biomasę oraz pochodne węglowodorów o niskiej zawartości siarki i metali ciężkich;
- 26) **planie miejscowym** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu osiedla Zaściankowa-Wschód, o którym mowa w §1, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 27) **powierzchni ekspozycyjnej** – należy przez to rozumieć część nośnika reklamy, przeznaczoną do jej eksponowania;
- 28) **powierzchni terenu biologicznie czynnego** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej zorganizowaną według zasad określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 29) **przełściach ekologicznych** – należy przez to rozumieć otwory w ogrodzeniach umożliwiające migracje drobnej zwierzyny. Powinny się one znajdować w podmurówce, przy powierzchni terenu, mieć średnicę min. 15 cm, i być rozmieszczone w odstępach nie większych niż 5 m. Przełścia ekologiczne mogą być również zrealizowane w formie prześwitu szerokości 10 cm, pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzenia, jeżeli wysokość podmurówki zostanie obniżona do 10 cm;
- 30) **przepisach szczególnych lub odrębnych** – należy przez to rozumieć inne przepisy, poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 31) **przeznaczeniu terenu lub obiektu** – należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu, które są dopuszczone na danym terenie lub w obiekcie;
- 32) **przeznaczeniu podstawowym terenu lub podstawowej funkcji obiektu** – należy przez to rozumieć, że na każdej działce budowlanej, położonej w obrębie wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi terenu o określonym przeznaczeniu, zajmuje ono co najmniej 60% powierzchni tej działki, a w odniesieniu do funkcji obiektu, że określona funkcja zajmuje co najmniej 60% jego powierzchni całkowitej;
- 33) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć, że na każdej działce budowlanej, położonej w obrębie wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi terenu o określonym przeznaczeniu, zajmuje ono co najwyżej 40% powierzchni tej działki, a w odniesieniu do funkcji obiektu, że określona funkcja zajmuje co najwyżej 40% jego powierzchni całkowitej;

- 34) **punktach charakterystycznych** – należy przez to rozumieć eksponowane, wyróżniające się części budynku, mające indywidualną formę architektoniczną, np. unikalne detale, podcienia, wykusze, rzeźby, ułatwiające identyfikację danego miejsca w przestrzeni miejskiej;
- 35) **reklamach** – należy przez to rozumieć przekazywaną w jakiegokolwiek wizualnej formie i przy wykorzystaniu nośnika reklamy informację o towarach i usługach, zachęcająca do ich nabycia;
- 36) **szyldach** – należy przez to rozumieć element informacji wizualnej, zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej;
- 37) **terenach przeznaczonych na cele publiczne** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone na cele publiczne, określone w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 46 poz. 543 z dnia 7 czerwca 2000 r.);
- 38) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
- 39) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady m. st. Warszawy, w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu osiedla Zaściankowa-Wschód, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 40) **usługach** – należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne, wolnostojące lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem usług uciążliwych i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400m<sup>2</sup>;
- 41) **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 obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obligatoryjny lub dla których raport może być wymagany;
- 42) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne, wolnostojące lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, służące do rynkowej działalności nieprodukcyjnej z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, obsługi ruchu turystycznego, transportu, administracji, obsługi finansowej itp. z wykluczeniem usług uciążliwych i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400m<sup>2</sup>;
- 43) **usługach podstawowych** – należy przez to rozumieć te funkcje usług, które są bezpośrednio związane z obsługą mieszkańców terenu w granicach planu miejscowego;
- 44) **usługach wbudowanych** – należy przez to rozumieć lokale przeznaczone na funkcje usługowe, wydzielone w budynku mieszkalnym, których powierzchnia całkowita, stanowi nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku.

## § 5

1. Rysunek planu miejscowego odnosi ustalenia zawarte w tekście planu do obszaru objętego granicami planu miejscowego (granicami opracowania).
2. Ustaleniami planu miejscowego są następujące oznaczenia graficzne, zawarte na rysunku planu:
  - 1) granica planu miejscowego,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub sposobach użytkowania, stosownie do ustaleń zawartych w tekście planu, przy użyciu oznaczeń stosowanych w rysunku planu (legenda),
  - 3) symbole literowe przeznaczenia terenów, w tym klasyfikacja funkcjonalna ulic i symbole cyfrowe, lokalizujące tereny,

- 4) linie zabudowy, wyznaczone jako umiejscowione (obowiązujące) i nieprzekraczalne,
  - 5) przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia,
  - 6) miejsca lokalizacji lokalnych dominant przestrzennych,
  - 7) miejsca lokalizacji punktów charakterystycznych,
  - 8) drzewa do bezwzględneho zachowania,
  - 9) projektowane szpalery drzew,
  - 10) miejsca lokalizacji bezkolizyjnego przejścia pieszo-rowerowego przez teren 1KD<sub>G</sub>,
  - 11) ciąg pieszo-rowerowy.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacji lub zaleceń:
- 1) granice obszaru NATURA 2000 (OSO Dolina Środkowej Wisły),
  - 2) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
  - 3) granice pasa technologicznego linii elektroenergetycznych,
  - 4) granice stref uciążliwości ponadlokalnych tras komunikacyjnych,
  - 5) miejsca lokalizacji podstacji elektroenergetycznych,
  - 6) krawężniki jezdni ulic.

## § 6

1. Na obszarze objętym planem miejscowym ustala się następujące przeznaczenie terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **M/U**,
  - 2) tereny usług komercyjnych – symbol **U**,
  - 3) tereny transportu kolejowego – symbol **KK**,
  - 4) tereny urzędzeń ochrony przeciwpowodziowej – symbol **ZZ**,
  - 5) tereny urzędzeń infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji – symbol **IK**,
  - 6) tereny dróg publicznych: ulica główna – symbol **KD<sub>G</sub>**, ulice zbiorcze – symbol **KD<sub>Z</sub>**, ulice lokalne – symbol **KD<sub>L</sub>**, ulice dojazdowe – symbol **KD<sub>D</sub>**, place publiczne – symbol **KP<sub>P</sub>**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się ponadto szczegółowe zasady zagospodarowania, zawarte w Rozdziale 2 niniejszej uchwały, w odniesieniu do poszczególnych terenów, wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.

## § 7

Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na obszarze objętym planem miejscowym poprzez:

- 1) sytuowanie zabudowy zgodnie z ustalonymi na rysunku planu miejscowego liniami zabudowy,
- 2) podkreślenie krajobrazowego charakteru ulicy Sytej, poprzez wprowadzenie nasadzeń zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
- 3) indywidualizację przestrzeni, poprzez wprowadzenie zgodnie z rysunkiem planu miejscowego punktów charakterystycznych i lokalnych dominant przestrzennych.

## § 8

1. Ustala się obowiązek ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych występujących na terenie opracowania, to znaczy:
  - 1) istniejącego drzewostanu,
  - 2) flory i fauny,
  - 3) stosunków wodnych – wód powierzchniowych i podziemnych,
  - 4) ukształtowania terenu,

- 5) powietrza,
- 6) klimatu akustycznego.
2. Na rysunku planu miejscowego wskazuje się granice obszaru NATURA 2000 (OSO Dolina Środkowej Wisły) oraz obszaru chronionego krajobrazu, zgodnie z Rozporządzeniem Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2007 r. Nr 42 poz. 870).
3. Nakazuje się objęcie szczególną ochroną istniejącej zieleni – pojedynczych drzew lub ich skupisk, obsadzeń ulic, krzewów i żywopłotów na terenach prywatnych i publicznych w tym szczególnie wskazanych na rysunku planu miejscowego (nie dotyczy drzew owocowych i inwestycji liniowych na terenach publicznych).
4. Dopuszcza się wycinkę drzew zniszczonych i zagrażających bezpieczeństwu ludzi i nakazuje się zastąpienie drzewa usuniętego nowym, gatunku dostosowanego do lokalnego ekosystemu i aktualnych warunków środowiska.
5. Ustala się obowiązek wprowadzenia szpalerów drzew wzdłuż ulic, zgodnie z rysunkiem planu.
6. Ustala się zachowanie minimum:
  - 1) 30% powierzchni biologicznie czynnej na terenach usług komercyjnych **U**,
  - 2) 40% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działek zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem zabudowy usługowej **M/U**.
7. Zakazuje się zmiany kierunku naturalnego spływu powierzchniowego.
8. Zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych do wód powierzchniowych, gruntowych i do ziemi.
9. Nakazuje się ochronę istniejących zasobów wód podziemnych, w tym wód gruntowych oraz podjęcie działań, mających na celu ochronę i zapobieganie obniżaniu się zwierciadła wód gruntowych poprzez:
  - 1) realizację sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, zgodnie z §13 ust. 2 i ust. 3 niniejszej uchwały,
  - 2) odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków oraz z terenów utwardzonych ulic i placów miejskich zgodnie z §13 ust. 4,
  - 3) ograniczenie wprowadzania powierzchni utwardzonych na terenach prywatnych i publicznych, przez ustalenie minimalnego wskaźnika procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej.
10. Na całym obszarze objętym planem miejscowym, ze względu na potencjalne zagrożenie powodzią, ustala się:
  - 1) poprzedzenie prognozą skali potencjalnego zagrożenia oraz skutków finansowych wraz z propozycją rozwiązań technicznych i przestrzennych minimalizujących skutki ewentualnego zalewu bądź podtopienia dla nowych obiektów o szczególnym znaczeniu dla kultury i nauki oraz obiektów o utrudnionej ewakuacji,
  - 2) zakaz wprowadzania nowej i rozbudowy istniejącej zabudowy, kopania studni i innych prac, mogących osłabić stabilność wałów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego.
11. Na całym obszarze objętym planem miejscowym zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń:
  - 1) które nie dotrzymują obowiązujących standardów emisyjnych, w tym w zakresie hałasu oraz takich, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wykonanie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obligatoryjne i tych, dla których wykonanie raportu może być wymagane z wyłączeniem tych, które służą obsłudze mieszkańców w tym: inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych, przy zastosowaniu najkorzystniejszego dla środowiska wariantu, wskazanego w raporcie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,
  - 2) których uciążliwość wykracza poza granice działki, na której przewiduje się ich lokalizację.

12. Ustala się obowiązek ochrony przed hałasem i promieniowaniem istniejącej i zapewnienia właściwego standardu akustycznego dla nowopowstającej zabudowy mieszkaniowej, poprzez przestrzeganie w poszczególnych budynkach dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych przepisami Prawa ochrony środowiska, przy czym tereny M/U kwalifikuje się w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie wartości progowych poziomów hałasu jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
13. Ustala się zagospodarowanie terenów położonych w liniach rozgraniczających ulic klasy G w sposób ograniczający uciążliwość, wynikające z hałasu i zanieczyszczenia powietrza, między innymi poprzez stosowanie dostępnych rozwiązań technicznych takich jak: ekrany akustyczne, nawierzchnie cichobieżne i zielen izolacyjna.

## § 9

1. Ustala się, że układ głównych przestrzeni publicznych na terenie objętym planem miejscowym, stanowią:
  - 1) ponadlokalny ciąg komunikacyjny – ul. Czerniakowska-Bis, oznaczona na rysunku planu symbolem **1KD<sub>G</sub>**,
  - 2) ul. Syta – **3KD<sub>Z</sub>**, ul. Bruzdowa – **4KD<sub>L</sub>**, ul. Zaściankowa – **2KD<sub>Z</sub>**.
2. Wyznacza się zasięg terenów przeznaczonych na cele publiczne:
  - 1) tereny położone w liniach rozgraniczających ulic i placów, wyznaczonych na rysunku planu miejscowego,
  - 2) tereny kolejowe (**KK**),
  - 3) tereny wału przeciwpowodziowego (**ZZ**),
  - 4) tereny infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji (**IK**).
3. We wszystkich przestrzeniach publicznych ustala się:
  - 1) ochronę istniejącej zieleni wysokiej i niskiej oraz jej wzbogacenie, z zastosowaniem gatunków dobranych do potrzeb lokalnego ekosystemu,
  - 2) nasadzenia zieleni przyulicznej w ramach modernizacji i urządzania ulic miejskich,
  - 3) zapewnienie niezbędnych warunków do korzystania przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich,
  - 4) wyposażenie w elementy detalu urbanistycznego, podnoszące jakość użytkową i estetyczną przestrzeni,
  - 5) wprowadzenie Miejskiego Systemu Informacji.
4. Wyklucza się lokalizację ogrodzeń w obrębie przestrzeni publicznych – na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic, placów i ciągów pieszych, przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementów detalu urbanistycznego takich jak: pachołki, słupki, pojemniki na rośliny, okresowe ogródki kawiarniane.
5. Ustala się zasady lokalizowania małych obiektów handlowych (kiosków):
  - 1) dopuszcza się sytuowanie pojedynczych kiosków w rejonie przystanków komunikacji zbiorowej,
  - 2) maksymalna powierzchnia użytkowa kiosku nie może przekraczać 35m<sup>2</sup>, całkowita maksymalna wysokość 3,5m,
  - 3) nakazuje się stosowanie trwałych, gładkich materiałów wykończeniowych, nie dopuszcza się stosowania okładzin z blachy falistej, trapezowej itp.
  - 4) suma przeszklenia elewacji winna wynosić min. 40% powierzchni wszystkich ścian, elewacji frontowej – min. 70% powierzchni tej elewacji.
6. Ustala się zasady rozmieszczania reklam:
  - 1) zakazuje się lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych oraz reklam na budynkach i obiektach budowlanych, z wyłączeniem:
    - a. szyldów o powierzchni ekspozycyjnej do 3 m<sup>2</sup>,
    - b. nośników reklamy na wiatach przystanków autobusowych,
    - c. nośników reklamy na małych obiektach handlowych;
  - 2) zakazuje się umieszczania nośników reklamy:



- a. w miejscach i sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie,
  - b. w miejscach i w sposób zastrzeżony dla istniejącego oznakowania MSI lub w sposób utrudniający jego odczytanie,
  - e. w pasie dzielącym jezdnie oraz na barierkach oddzielających jezdnie, torowiska i przystanki,
  - f. na ażurowych balustradach balkonów i tarasów, z wyjątkiem reklam remontowo budowlanych,
  - g. na terenach ochrony przeciwpowodziowej, na zadrzewionych skwerach i na innych terenach zieleni miejskiej a także na ich ogrodzeniach,
  - h. w szpalerach drzew, na drzewach, a także w sposób powodujący pogorszenie warunków wegetacyjnych drzew,
  - i. w sposób ograniczający widoczność z kamer wizyjnych systemu monitoringu miejskiego,
  - j. na budowach o funkcji barier dźwiękochłonnych,
  - k. na mostach, wiaduktach i kładkach;
- 2) Dopuszcza się umieszczanie szyldów na elewacjach budynku, wyłącznie w obrębie kondygnacji parteru i pod warunkiem, że pozostają one w funkcjonalnym związku z użytkownikiem budynku;
  - 3) Ustala się obowiązek dostosowania kompozycji, wielkości, kolorystyki i grafiki szyldów umieszczanych na elewacjach budynków do kompozycji architektonicznej, charakteru budynku i przekroju ulicy;
  - 4) Zakazuje się umieszczania szyldów:
    - a. w miejscach i w sposób zastrzeżony dla istniejącego oznakowania MSI lub w sposób utrudniający jego odczytanie,
    - b. mających podświetlane i oświetlone powierzchnie ekspozycyjne, ze zmienną liczbą powierzchni ekspozycyjnych oraz oświetlenia wystaw, które mogą być uciążliwe dla użytkowników budynków w obszarze oddziaływania, jak również użytkowników drogi;
    - c. w sposób ograniczający widoczność z kamer wizyjnych systemu monitoringu miejskiego,
    - d. w odległości mniejszej niż 120 cm od tablic i znaków MSI na tej samej płaszczyźnie ścian budynków;
  - 5) Dopuszcza się umieszczanie na wiacie przystanku komunikacji miejskiej dwustronnych nośników reklamy o formacie 120 x 180 cm, zajmujących nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej ścian wiaty oraz zakazuje się umieszczania reklam na dachu wiaty;
  - 6) Na małych obiektach handlowych (kioskach):
    - a. dopuszcza się umieszczanie nośników reklamy o powierzchni ekspozycyjnej do 3 m<sup>2</sup>, o łącznej powierzchni nie większej niż 15% łącznej powierzchni ścian obiektu,
    - b. dopuszcza się umieszczanie szyldów na attyce obiektu, pod warunkiem, że jego wysokość nie przekracza wysokości attyki,
    - c. zakazuje się stosowania nośników reklamy wystających poza obrys ściany o więcej niż 15 cm (dotyczy również szyldów semaforowych) oraz umieszczania reklam i szyldów na dachu obiektu.

## § 10

Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1. Ustala się umiejscowione i nieprzekraczalne linie zabudowy.
2. Nakazuje się sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego liniami zabudowy.

3. O ile na rysunku planu miejscowego nie ustala się umiejscowionej linii zabudowy, nakazuje się lokalizację budynków na działce w następujący sposób:
  - 1) z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - 2) z zachowaniem szerokości drogi wewnętrznej,
  - 3) od strony drogi wewnętrznej – w odległości co najmniej 5 m od granicy działki,
  - 4) z zachowaniem minimalnej szerokości frontu działki budowlanej, zgodnie z ustaleniami dla terenów,
  - 5) zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy dla terenów:
  - 1) zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem zabudowy usługowej – 0,6,
  - 2) usług komercyjnych – 1,6.
5. Ustala się następujące zasady kształtowania architektury budynków mieszkalnych i usługowych:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy na terenach **M/U** nie może przekraczać 12 m do najwyższej położonej krawędzi dachu budynku i nie może być większa niż 3 kondygnacje, z zastrzeżeniem ustaleń § 10, ust. 6 niniejszej uchwały,
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy na terenach **U** nie może przekraczać 12 m do najwyższej krawędzi dachu budynku i nie może być większa niż 3 kondygnacje, z zastrzeżeniem ustaleń § 10, ust. 6 niniejszej uchwały,
  - 3) elewacje: kolorystyka nawiązująca do naturalnych materiałów budowlanych, tj. w tonacjach bieli, szarości, beży i brązów; zakazuje się stosowania blachy trapezowej oraz jaskrawej ceramiki i okładzin,
  - 4) dachy: w budynkach mieszkalnych dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i spadzistych o kącie nachylenia połaci 30° – 45°. W przypadku dachów spadzistych nakazuje się stosowanie dachówki lub materiałów imitujących dachówkę, w gamie czerwieni, brązów, szarości.
6. Ustala się usytuowanie lokalnych dominant przestrzennych o wysokości do 15m i punktów charakterystycznych, wskazanych na rysunku planu miejscowego.
7. Ustala się, że projekty budowlane budynków (posadowienie, podpiwniczenie, konstrukcja nośna) winny być opracowywane z uwzględnieniem zagrożenia powodziowego i poprzedzone wykonaniem stosownych badań gruntowo-wodnych.
8. Ustala się zasady lokalizowania ogrodzeń:
  - 1) nakazuje się lokalizowanie ogrodzeń w liniach rozgraniczających ulic, przy dopuszczalnym wycofaniu projektowanych bram w głąb działki maksimum 1m.
  - 2) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
  - 3) zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych o minimum 60% prześwicie w przęśle lub żywopłotów,
  - 4) na terenach **M/U** nakazuje się stosowanie ogrodzeń w formie żywopłotów lub elementów ażurowych, umożliwiających migrację drobnej zwierzyny; bez podmurówki, lub stosując w niej przy powierzchni terenu przejścia ekologiczne.
  - 5) ogrodzenia realizowane na terenie objętym planem muszą odpowiadać wymaganiom określonym w przepisach odrębnych oraz spełniać następujące warunki:
    - a. nie mogą być wyższe niż 2 m od poziomu terenu, przy dopuszczeniu lokalnego podwyższenia dla organizacji bram, furtek, wjazdów,
    - b. wysokość cokołu nie może być większa niż 0,6 m,
    - c. muszą być realizowane zgodnie z § 9 ust. 4 niniejszej uchwały.

## § 11

1. Na obszarze objętym planem miejscowym nie wyznacza się obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.
2. Ustala się zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości oraz parametry, wskaźniki i warunki zagospodarowania terenu:

- 1) Jako dominujący typ zagospodarowania na terenie objętym planem miejscowym ustala się zabudowę mieszkaniową jedno- i wielorodzinną.
- 2) Ustala się nakaz dokonywania podziałów nieruchomości według zasad podziałów na działki budowlane, gwarantujących zachowanie wartości użytkowej, zgodnej z przeznaczeniem w planie, wszystkich fragmentów terenu objętego podziałem.
- 3) Ustala się minimalną powierzchnię nowotworzonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej na terenach **M/U**:
  - a. dla zabudowy wolnostojącej jedno- i dwulokalowej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b. dla zabudowy bliźniaczej – 600 m<sup>2</sup> (na 1 segment),
  - c. dla zabudowy szeregowej – 200 m<sup>2</sup> (na 1 segment),
  - d. dla zabudowy wielorodzinnej – 1200 m<sup>2</sup>.
- 4) Ustala się minimalną szerokość frontu działek budowlanych:
  - a. dla zabudowy wolnostojącej jedno- i dwulokalowej – 20 m,
  - b. dla zabudowy bliźniaczej – 12 m (na 1 segment),
  - c. dla zabudowy szeregowej – 6 m (na 1 segment),
  - d. dla zabudowy wielorodzinnej – 28 m.
- 5) Istniejącą zabudowę działek mieszkaniowych i usługowych, która nie stanowi samowoli budowlanej, traktuje się jako adaptowaną. Dopuszcza się modernizację i rozbudowę zabudowy adaptowanej, pod warunkiem, że zachowany zostaje procent powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki budowlanej oraz wszystkie warunki, dotyczące zabudowy, ustalone w planie miejscowym.
- 6) Nakazuje się dostosowanie lokalizacji nowych budynków na działkach do istniejącego drzewostanu i ukształtowania terenu.
- 7) Ustala się realizację garaży jako wbudowanych w budynki mieszkalne lub usługowe i zakazuje się realizacji wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych na całym obszarze objętym planem miejscowym.

## § 12

Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

1. Ustala się linie rozgraniczające terenów przewidzianych pod komunikację kołową i pieszo-rowerową oraz określa klasyfikację funkcjonalną układu drogowego i zasady obsługi komunikacyjnej działek, zgodnie z rysunkiem planu.
2. Ustala się powiązanie:
  - 1) z zewnętrznym układem drogowym – poprzez projektowaną drogę klasy **G**: ul. Czerniakowska-Bis, oznaczoną na rysunku planu miejscowego symbolem: **1KD<sub>G</sub>** i jej skrzyżowania z ul. Zaściankową **2KD<sub>Z</sub>** i z ul. Jarą **5KD<sub>L</sub>** (skrzyżowania z sygnalizacją świetlną).
  - 2) z terenami położonymi na południe od obszaru objętego planem ul. Zaściankową, klasy **Z**, oznaczoną na rysunku planu symbolem **2KD<sub>Z</sub>**, z włączeniem do ul. Czerniakowskiej-Bis – **1KD<sub>G</sub>**.
3. Ustala się układ komunikacji kołowej i pieszo-rowerowej obsługującej teren objęty opracowaniem, w skład którego wchodzi istniejące i projektowane drogi gminne klasy L (lokalne) i klasy D (dojazdowe).
4. Ustala się przebiegi i szerokości w liniach rozgraniczających następujących ulic:
  - 1) ulica główna (**G**)
    - ul. Czerniakowska-Bis  
oznaczona na rysunku planu miejscowego symbolem **1KD<sub>G</sub>** – o szerokości minimalnej – 45 m i maksymalnej – 50 m,
  - 2) ulice zbiorcze (**Z**)
    - a. ul. Zaściankowa  
oznaczona na rysunku planu miejscowego symbolem **2KD<sub>Z</sub>** – 20m,

- b. ul. Syta  
oznaczona na rysunku planu miejscowego symbolem **3KD<sub>Z</sub>** – 18m,
- 3) ulice lokalne (**L**)  
oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **4KD<sub>L</sub>** do **6KD<sub>L</sub>** –  
o szerokości minimalnej – 12 m i maksymalnej – 15 m,
- 4) dojazdowe (**D**)  
oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **7KD<sub>D</sub>** do **14KD<sub>D</sub>** –  
10 m.
- 5. Ustala się następujące parametry i zasady prowadzenia dróg wewnętrznych:
  - 1) minimalna szerokość drogi wewnętrznej:
    - a. obsługującej od 1 do 6 działek – 6 m,
    - b. obsługującej powyżej 6 działek – 10 m.
  - 2) drogi wewnętrzne winny mieć dwa włączenia do układu ulic publicznych,
  - 3) dopuszcza się jedno włączenie drogi wewnętrznej do układu ulic publicznych, pod warunkiem, że droga wewnętrzna zakończona będzie placem manewrowym, o minimalnych wymiarach 16 m x 16 m,
  - 4) włączenia do dróg wewnętrznych z ulic publicznych winny być sytuowane w osi drogi wewnętrznej lub ulicy znajdującej się po przeciwnej stronie,
  - 5) odległość między wlotami dróg wewnętrznych oraz wlotu na drogę wewnętrzną od skrzyżowania winna wynosić minimum 60 m (mierzona w osi drogi).
- 6. W zakresie komunikacji zbiorowej ustala się obsługę terenu poprzez komunikację autobusową, doprowadzoną do istniejącej pętli pn. Kępa Zawadowska, położonej na południe od terenu objętego planem miejscowym oraz do projektowanej zajezdni autobusów miejskich, u zbiegu ul. Czerniakowskiej-Bis i Trasy na Zaporze. Przewiduje się prowadzenie tras komunikacji autobusowej w ul. Zaściankowej – **2KD<sub>Z</sub>**, ul. Sytej – **3KD<sub>Z</sub>**, i w ul. Czerniakowskiej-Bis – **1KD<sub>G</sub>**. Nie przewiduje się stałego wykorzystania ulic lokalnych i dojazdowych wewnątrz obszaru objętego planem do prowadzenia tras komunikacji zbiorowej.
- 7. Ustala się lokalizację miejsc parkingowych na terenie działek własnych, położonych w granicach terenu objętego planem miejscowym, według następujących wskaźników parkingowych:
  - 1) dla biur i urzędów: 2,5 – 3 miejsc parkingowych/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - 2) dla handlu i usług: 3 – 4 miejsc parkingowych/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - 3) minimum 1 miejsce parkingowe/1 mieszkanie i nie mniej niż 1 miejsce/60m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania, tj. dla mieszkania o powierzchni od 61m<sup>2</sup> do 120 m<sup>2</sup> – 2 miejsca parkingowe, dla mieszkania powyżej 120m<sup>2</sup> – 3 miejsca parkingowe, dla mieszkania powyżej 180 m<sup>2</sup> – 4 miejsca parkingowe.
- 8. Dopuszcza się realizację ogólnodostępnych zatok parkingowych wzdłuż ulic publicznych klasy **Z** (zbiorcze), **L** (lokalne) i **D** (dojazdowe), których szerokość w liniach rozgraniczających jest większa lub równa 12m.
- 9. Dopuszcza się realizację zjazdów na działki z każdej drogi publicznej klasy **L** (lokalne) i **D** (dojazdowe), do której przylega działka, a w przypadku braku takiej możliwości również z ulic klasy **Z** (zbiorcze). Zjazdy do zespołów zabudowy (na drogę wewnętrzną) mogą być realizowane z każdej drogi publicznej klasy **L** (lokalne) i **D** (dojazdowe).
- 10. Wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych w liniach rozgraniczających ulic i placów.

## § 13

Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

- 1. W zakresie urządzeń inżynierskich w obszarze objętym planem miejscowym ustala się utrzymanie rezerwy terenu w liniach rozgraniczających nowoprojektowanych ulic, zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu rozbiorczego, gazociągu, kabli

elektroenergetycznych średnich i niskich napięć, kanalizacji teletechnicznej oraz przewodów kanalizacji sanitarnej.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - 1) docelowo zasilanie obszaru objętego planem w wodę z systemu Wodociągów Układu Centralnego,
  - 2) zaopatrzenie w wodę poprzez istniejącą, modernizowaną i rozbudowywaną sieć wodociagową oraz sieć nowobudowaną w ulicach lokalnych i dojazdowych,
  - 3) dopuszczenie budowy ogólnodostępnych, publicznych ujęć wody podziemnej dla potrzeb lokalnych, pod warunkiem przeprowadzenia niezbędnych badań i ekspertyz oraz uzyskania wszelkich wymaganych zezwoleń,
  - 4) dopuszczenie użytkowania istniejących i nowych ujęć wód z poziomu oligoceńskiego wyłącznie jako publicznych ujęć wody pitnej, o charakterze awaryjnym,
  - 5) zakaz budowy indywidualnych ujęć wód podziemnych,
  - 6) przekroje przewodów wodociagowych będą uwzględniać zapotrzebowanie wody również dla celów przeciwpożarowych.
3. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych ustala się:
  - 1) objęcie obszaru objętego planem miejscowym miejskim systemem kanalizacji w układzie rozdzielczym,
  - 2) odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych do oczyszczalni ścieków „Południe”, poprzez istniejący kolektor Zawadowski w ulicach Bruzdowej, Glebowej i Sytej,
  - 3) lokalizację projektowanych kolektorów ściekowych w liniach rozgraniczających ulic, z dopuszczeniem prowadzenia sieci pod jezdnią klasy **L** i **D**,
  - 4) budowę pośredniej – stałej pompowni ścieków na kolektorze zawadowskim w miejscu istniejącej, tymczasowej pompowni ścieków, u zbiegu ul. Sytej i Jarej, oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem **16IK**.
  - 5) ścieki przemysłowe, z zabudowy na terenach usług komercyjnych **U**, po oczyszczeniu w obrębie działki własnej, poprzez system podczyszczający uzgodniony z organami ochrony środowiska, winny być gromadzone w szczelnych zbiornikach i odprowadzane do kanalizacji sanitarnej lub wywożone do punktu zlewnego, wskazanego przez miasto.
4. W zakresie odprowadzania ścieków deszczowych ustala się:
  - 1) odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków i powierzchni utwardzonych na działkach budowlanych zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem zabudowy usługowej **M/U**, w całości bezpośrednio do ziemi, za pomocą infiltracji powierzchniowej (trawniki, muldy trawiaste, rowki infiltracyjne),
  - 2) odprowadzenie wód opadowych z ulic utwardzonych, publicznych i wewnętrznych, do prowadzonych w ulicach publicznych kanałów deszczowych, rowów trawiastych otwartych lub krytych rowów rozsączających, z których częściowo przesiąkną do ziemi, częściowo odpłyną do zbiorników retencyjnych, usytuowanych poza obszarem objętym planem miejscowym, a następnie podczyszczone do rzeki Wisły,
  - 3) zakaz odprowadzania wód opadowych na tereny kolejowe – **KK** oraz do kolejowych urządzeń odwadniających,
  - 4) odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych na działkach na terenach usług komercyjnych **U**, po oczyszczeniu w obrębie działki własnej do systemu odwadniającego trasy komunikacyjne lub do ziemi,
  - 5) obowiązek stosowania dostosowanego do rodzaju zanieczyszczeń, związanego z prowadzoną działalnością sposobu oczyszczenia ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych na terenach **U**.
5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się pokrycie potrzeb cieplnych dla istniejącej i projektowanej zabudowy ze źródeł lokalnych i indywidualnych oraz:

- 1) nakazuje się wykorzystanie sieci gazowej, elektroenergetycznej, paliw płynnych najmniej szkodliwych dla środowiska lub odnawialnych źródeł energii jako źródła zaopatrzenia w ciepło, przy czym w przypadku wykorzystania energii wiatru, ustala się maksymalną wysokość całkowitą wiatraków – 8 m,
  - 2) dopuszcza się i zaleca zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej, po jej rozbudowie,
  - 3) zakazuje się stosowania systemów grzewczych, opartych o paliwa stałe nieodnawialne.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- 1) docelowe zasilanie w gaz z planowanego gazociągu wysokiego ciśnienia PN 2,5MPa, przebiegającego wzdłuż ul. Czerniakowskiej-Bis, poprzez stację redukcyjno-pomiarową I<sup>o</sup>, planowaną poza obszarem objętym planem miejscowym,
  - 2) gazyfikację terenu po zawarciu porozumienia pomiędzy dostawcą gazu i odbiorcą, po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla Przedsiębiorstwa Gazowniczego,
  - 3) zasięg strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia, której linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu, wynosi 8 m,
  - 4) zakaz lokalizacji budynków i sadzenia drzew oraz obowiązek uzgodnienia wszelkiej działalności realizacyjnej z zarządcą sieci gazowej w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia,
  - 5) wykorzystanie istniejącej sieci gazociągów średniego ciśnienia przebiegających w ulicach: Sytej, Jarej, Zaściankowej i wzdłuż Wału Zawadowskiego,
  - 6) lokalizowanie projektowanych przewodów gazowych średniego ciśnienia w liniach rozgraniczających ulic lokalnych i dojazdowych, w odległości min. 0,5 m od linii ogrodzeń,
  - 7) lokalizowanie otwieranych na zewnątrz szafek gazowych od strony ulic – w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach – w miejscu uzgodnionym z Zarządcą sieci,
  - 8) w przypadku modernizacji układu ulicznego, w wyniku której istniejące przewody gazowe znalazłyby się pod jezdnią – obowiązek przeniesienia gazociągów poza jezdnię na koszt inwestora,
  - 9) w przypadku realizacji nowych inwestycji budowlanych – obowiązek zabezpieczenia istniejących gazociągów przed uszkodzeniem.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- 1) zachowanie istniejącej linii elektroenergetycznej 110 kV, z możliwością jej modernizacji, rozbudowy lub skablowania, na warunkach nie powodujących zwiększenia uciążliwości dla otoczenia,
  - 2) obowiązek uzgodnienia z zarządcą linii wszelkiej działalności realizacyjnej w tzw. pasie technologicznym linii 110kV, którego zasięg (do czasu skablowania, przeniesienia bądź likwidacji linii) wynosi 19,0 m od osi linii na obie strony,
  - 3) zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi na terenach, położonych w zasięgu tzw. pasa technologicznego linii 110 kV, z dopuszczeniem odstępiania od tego zakazu na tych fragmentach pasa, dla którego rzeczywiste pomiary promieniowania elektromagnetycznego nie wykażą przekroczenia dopuszczalnego poziomu,
  - 4) zasilanie istniejącego i projektowanego zainwestowania z istniejącej sieci, rozbudowywanej z użyciem przewodów izolowanych lub kabli,
  - 5) zachowanie istniejących napowietrznych sieci niskich i średnich napięć z ich stopniowym kablowaniem, wraz z postępowaniem zagospodarowywania obszaru,
  - 6) sukcesywną, dostosowaną do rosnących wraz z realizacją planu miejscowego potrzeb odbiorców, budowę stacji transformatorowych, w formie stacji wewnętrznych lub obudowywanych, w miejscach orientacyjnie oznaczonych na rysunku planu, w obrębie działek własnych inwestycji.
8. W zakresie systemu telekomunikacyjnego ustala się:

- 1) przyłączanie nowych abonentów do sieci telekomunikacyjnej w oparciu o istniejące i projektowane linie telekomunikacyjne,
  - 2) zakaz budowy nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych oraz obowiązek stopniowej wymiany sieci napowietrznej na kablową,
  - 3) możliwość sytuowania stacji bazowych i masztów telefonii cyfrowej na terenach usług, oznaczonych symbolem **U**. Stacje obsługiwane przez różnych operatorów mogą być montowane wyłącznie na jednej, wspólnej konstrukcji masztowej, w miejscach niedostępnych dla ludzi.
9. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- 1) obowiązek wyposażenia nieruchomości w odpowiednie urządzenia (oraz miejsca), służące do gromadzenia odpadów, w tym zbieranych selektywnie oraz obowiązek zbierania tych odpadów zgodnie z wymaganiami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie dzielnicy Warszawa-Wilanów,
  - 2) wywożenie systemem zorganizowanym wszystkich odpadów, wytwarzanych na terenie obszaru objętego planem miejscowym, przez firmy posiadające stosowne zezwolenia.

## **§ 14**

Ustala się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów:

- 1) Dopuszcza się dalsze funkcjonowanie istniejących gospodarstw rolno-ogrodniczych i zabudowy zagrodowej z możliwością jej modernizacji i rozbudowy, przy zachowaniu wszystkich warunków, dotyczących programu i zasad kształtowania zabudowy, zawartych w niniejszej uchwale.
- 2) Dopuszcza się wykorzystanie ul. Bruzdowej – **4KD<sub>L</sub>** i ul. Jarej – **5KD<sub>L</sub>** do prowadzenia tras komunikacji zbiorowej do czasu realizacji ul. Czerniakowskiej-Bis, pod warunkiem wykorzystania do tego celu pojazdów o zmniejszonych gabarytach.
- 3) Dopuszcza się w okresie przejściowym zaopatrzenia w wodę z istniejącej stacji wodociągowej przy ul. Vogla i ujęć wody z poziomu oligoceńskiego, zgodnie z obowiązującymi pozwoleniami wodno-prawnymi.
- 4) Zabrania się lokalizowania obiektów tymczasowych i prowizorycznych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę.

## **Rozdział 2**

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

## **§ 15**

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem zabudowy usługowej **M/U**, w skład których wchodzi obszary oznaczone na rysunku planu symbolami: **1M/U**, **2M/U**, **3M/U**, **4M/U**, **5M/U**, **6M/U**, **7M/U**, **8M/U**, **9M/U**, **11M/U**, **12M/U**.

1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1M/U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu	<p>1) <b>Podstawowe:</b> rozwój funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego, w formie budynków wolnostojących, bliźniaczych, szeregowych i wielorodzinnego w formie budynków punktowych (jedno- lub dwuklatkowych).</p> <p>2) <b>Dopuszczalne:</b> nieuciążliwe usługi podstawowe, realizowane jako wbudowane w budynki mieszkalne lub obiekty wolnostojące.</p> <p>3) <b>Wykluczone:</b> lokalizowanie obiektów i urządzeń, wymienionych w § 8 ust. 11, pkt 1) i 2) niniejszej uchwały.</p>
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	<p>1) Minimalną powierzchnię nowotworzonej działki budowlanej:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>dla zabudowy wolnostojącej jedno- i dwulokalowej – 1000 m<sup>2</sup>,</li> <li>dla zabudowy bliźniaczej – 600 m<sup>2</sup> (na 1 segment),</li> <li>dla zabudowy szeregowej – 200 m<sup>2</sup> (na 1 segment),</li> <li>dla zabudowy wielorodzinnej – 1200 m<sup>2</sup></li> </ol> <p>2) Minimalną szerokość frontu działek budowlanych:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>dla zabudowy wolnostojącej jedno- i dwulokalowej – 20m,</li> <li>dla zabudowy bliźniaczej – 12 m (na 1 segment),</li> <li>dla zabudowy szeregowej – 6 m (na 1 segment),</li> <li>dla zabudowy wielorodzinnej – 30 m.</li> </ol> <p>3) Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6.</p> <p>4) Maksymalną wysokość zabudowy – 12 m, z uwzględnieniem §10 ust. 6.</p> <p>5) Maksymalną liczbę kondygnacji – 3.</p> <p>6) Materiał i kolorystykę elewacji: kolorystyka nawiązująca do naturalnych materiałów budowlanych, tj. w tonacjach bieli, szarości, beży i brązów; zakazuje się stosowania blachy trapezowej oraz jaskrawej ceramiki i okładzin.</p> <p>7) Forma i kolorystyka dachów: w budynkach mieszkalnych dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i spadzistych o kącie nachylenia połaci 30° – 45°. W przypadku dachów spadzistych nakazuje się stosowanie dachówki lub materiałów imitujących dachówkę, w gamie czerwieni, brązów, szarości.</p> <p>8) Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%</p> <p>9) Lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu umiejscowionymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a w przypadku, kiedy na rysunku planu miejscowego nie ustala się umiejscowionej linii zabudowy, zgodnie z przepisami § 10 ust. 3.</p> <p>10) Zasady rozmieszczania reklam – zgodnie z ustaleniami §9 ust. 6.</p> <p>11) Realizację ogrodzeń – zgodnie z ustaleniami §10 ust. 8.</p>
3. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego	<p>1) Nakazuje się objęcie szczególną ochroną istniejącej zieleni, zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 3.</p> <p>2) Dopuszcza się wycinkę drzew zniszczonych i zagrażających bezpieczeństwu ludzi, zgodnie z warunkami określonymi w § 8 ust. 4.</p> <p>3) Nakazuje się ochronę istniejących zasobów wód powierzchniowych i podziemnych, zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 7, 8, 9.</p> <p>4) Ustala się obowiązek ochrony przed hałasem i promieniowaniem, zgodnie z przepisami §8 ust. 12.</p>
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	<p>1) W zakresie ochrony przeciwpowodziowej – obowiązek przestrzegania ustaleń §8 ust. 10 i §10 ust. 7.</p> <p>2) Istniejącą zabudowę działek mieszkaniowych i usługowych, która nie stanowi samowoli budowlanej, traktuje się jako adaptowaną, zgodnie z ustaleniami §11 ust. 2, pkt. 5.</p> <p>3) Nakazuje się dostosowanie lokalizacji nowych budynków na działkach do istniejącego drzewostanu i ukształtowania terenu.</p> <p>4) Ustala się realizację garaży i budynków gospodarczych zgodnie z §11 ust. 2, pkt. 7.</p> <p>5) Ustala się ograniczenia w użytkowaniu terenów położonych w tzw. pasie technologicznym linii elektroenergetycznej 110 kV, zgodnie z ustaleniami §13, ust. 7, pkt. 2, 3.</p>
5. Zasady obsługi komunikacyjnej	<p>1) Zgodnie z ustaleniami §12 ust. 5 i 9.</p> <p>2) Wskaźniki parkingowe – zgodnie z ustaleniami §12 ust. 7.</p>
6. Zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną	Zgodnie z ustaleniami §13 niniejszej uchwały.
7. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów	Zgodnie z ustaleniami §14 niniejszej uchwały.



2. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **2M/U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu	<p>1) <b>Podstawowe:</b> rozwój funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego, w formie budynków wolnostojących, bliźniaczych, szeregowych i wielorodzinnego w formie budynków punktowych (jedno- lub dwuklatkowych).</p> <p>2) <b>Dopuszczalne:</b> nieuciążliwe usługi podstawowe, realizowane jako wbudowane w budynki mieszkalne lub obiekty wolnostojące.</p> <p>3) <b>Wykluczone:</b> lokalizowanie obiektów i urządzeń, wymienionych w § 8 ust. 11, pkt 1) i 2) niniejszej uchwały.</p>
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	<p>1) Minimalną powierzchnię nowotworzonej działki budowlanej:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>dla zabudowy wolnostojącej jedno- i dwulokalowej – 1000 m<sup>2</sup>,</li> <li>dla zabudowy bliźniaczej – 600 m<sup>2</sup> (na 1 segment),</li> <li>dla zabudowy szeregowej – 200 m<sup>2</sup> (na 1 segment),</li> <li>dla zabudowy wielorodzinnej – 1200 m<sup>2</sup>.</li> </ol> <p>2) Minimalną szerokość frontu działek budowlanych:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>dla zabudowy wolnostojącej jedno- i dwulokalowej – 20m,</li> <li>dla zabudowy bliźniaczej – 12 m (na 1 segment),</li> <li>dla zabudowy szeregowej – 6 m (na 1 segment),</li> <li>dla zabudowy wielorodzinnej – 30 m.</li> </ol> <p>3) Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6.</p> <p>4) Maksymalną wysokość zabudowy – 12 m.</p> <p>5) Maksymalną liczbę kondygnacji – 3.</p> <p>6) Materiał i kolorystykę elewacji: kolorystyka nawiązująca do naturalnych materiałów budowlanych, tj. w tonacjach bieli, szarości, beży i brązów; zakazuje się stosowania blachy trapezowej oraz jaskrawej ceramiki i okładzin.</p> <p>7) Forma i kolorystyka dachów: w budynkach mieszkalnych dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i spadzistych o kącie nachylenia połaci 30° – 45°. W przypadku dachów spadzistych nakazuje się stosowanie dachówki lub materiałów imitujących dachówkę, w gamie czerwieni, brązów, szarości.</p> <p>8) Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%</p> <p>9) Lokalizację zabudowy zgodnie z przepisami § 10 ust. 3.</p> <p>10) Zasady rozmieszczania reklam – zgodnie z ustaleniami §9 ust. 6.</p> <p>11) Realizację ogrodzeń – zgodnie z ustaleniami §10 ust. 8.</p>
3. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego	<p>1) Nakazuje się objęcie szczególną ochroną istniejącej zieleni, zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 3.</p> <p>2) Dopuszcza się wycinkę drzew zniszczonych i zagrażających bezpieczeństwu ludzi, zgodnie z warunkami określonymi w § 8 ust. 4.</p> <p>3) Nakazuje się ochronę istniejących zasobów wód powierzchniowych i podziemnych, zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 7, 8, 9.</p> <p>4) Ustala się obowiązek ochrony przed hałasem i promieniowaniem, zgodnie z przepisami §8 ust. 12.</p>
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	<p>1) W zakresie ochrony przeciwpowodziowej – obowiązek przestrzegania ustaleń §8 ust. 10 i §10 ust. 7.</p> <p>2) Istniejącą zabudowę działek mieszkaniowych i usługowych, która nie stanowi samowoli budowlanej, traktuje się jako adaptowaną, zgodnie z ustaleniami §11 ust. 2, pkt. 5.</p> <p>3) Nakazuje się dostosowanie lokalizacji nowych budynków na działkach do istniejącego drzewostanu i ukształtowania terenu.</p> <p>4) Ustala się realizację garaży i budynków gospodarczych zgodnie z §11 ust. 2, pkt. 7.</p> <p>5) Ustala się ograniczenia w użytkowaniu terenów położonych w tzw. pasie technologicznym linii elektroenergetycznej 110 kV, zgodnie z ustaleniami §13, ust. 7, pkt. 2, 3.</p>
5. Zasady obsługi komunikacyjnej	<p>1) Zgodnie z ustaleniami §12 ust. 5 i 9.</p> <p>2) Wskaźniki parkingowe – zgodnie z ustaleniami §12 ust. 7.</p>
6. Zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną	Zgodnie z ustaleniami §13 niniejszej uchwały.
7. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów	Zgodnie z ustaleniami §14 niniejszej uchwały.

3. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **3M/U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu	<p>1) <b>Podstawowe:</b> rozwój funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego, w formie budynków wolnostojących, bliźniaczych, szeregowych i wielorodzinnego w formie budynków punktowych (jedno- lub dwuklatkowych).</p> <p>2) <b>Dopuszczalne:</b> nieuciążliwe usługi podstawowe, realizowane jako wbudowane w budynki mieszkalne lub obiekty wolnostojące.</p> <p>3) <b>Wykluczone:</b> lokalizowanie obiektów i urządzeń, wymienionych w § 8 ust. 11, pkt 1) i 2) niniejszej uchwały.</p>
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	<p>1) Minimalną powierzchnię nowotworzonej działki budowlanej:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>dla zabudowy wolnostojącej jedno- i dwulokalowej – 1000 m<sup>2</sup>,</li> <li>dla zabudowy bliźniaczej – 600 m<sup>2</sup> (na 1 segment),</li> <li>dla zabudowy szeregowej – 200 m<sup>2</sup> (na 1 segment),</li> <li>dla zabudowy wielorodzinnej – 1200 m<sup>2</sup>.</li> </ol> <p>2) Minimalną szerokość frontu działek budowlanych:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>dla zabudowy wolnostojącej jedno- i dwulokalowej – 20m,</li> <li>dla zabudowy bliźniaczej – 12 m (na 1 segment),</li> <li>dla zabudowy szeregowej – 6 m (na 1 segment),</li> <li>dla zabudowy wielorodzinnej – 30 m.</li> </ol> <p>3) Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6.</p> <p>4) Maksymalną wysokość zabudowy – 12 m.</p> <p>5) Maksymalną liczbę kondygnacji – 3.</p> <p>6) Materiał i kolorystykę elewacji: kolorystyka nawiązująca do naturalnych materiałów budowlanych, tj. w tonacjach bieli, szarości, beży i brązów; zakazuje się stosowania blachy trapezowej oraz jaskrawej ceramiki i okładzin.</p> <p>7) Forma i kolorystyka dachów: w budynkach mieszkalnych dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i spadzistych o kącie nachylenia połaci 30° – 45°. W przypadku dachów spadzistych nakazuje się stosowanie dachówki lub materiałów imitujących dachówkę, w gamie czerwieni, brązów, szarości.</p> <p>8) Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%</p> <p>9) Lokalizację zabudowy zgodnie z przepisami § 10 ust. 3.</p> <p>10) Zasady rozmieszczania reklam – zgodnie z ustaleniami §9 ust. 6.</p> <p>11) Realizację ogrodzeń – zgodnie z ustaleniami §10 ust. 8.</p>
3. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego	<p>1) Nakazuje się objęcie szczególną ochroną istniejącej zieleni, zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 3.</p> <p>2) Dopuszcza się wycinkę drzew zniszczonych i zagrażających bezpieczeństwu ludzi, zgodnie z warunkami określonymi w § 8 ust. 4.</p> <p>3) Nakazuje się ochronę istniejących zasobów wód powierzchniowych i podziemnych, zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 7, 8, 9.</p> <p>4) Ustala się obowiązek ochrony przed hałasem i promieniowaniem, zgodnie z przepisami §8 ust. 12.</p>
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	<p>1) W zakresie ochrony przeciwpowodziowej – obowiązek przestrzegania ustaleń §8 ust. 10 i §10 ust. 7.</p> <p>2) Istniejącą zabudowę działek mieszkaniowych i usługowych, która nie stanowi samowoli budowlanej, traktuje się jako adaptowaną, zgodnie z ustaleniami §11 ust. 2, pkt. 5.</p> <p>3) Nakazuje się dostosowanie lokalizacji nowych budynków na działkach do istniejącego drzewostanu i ukształtowania terenu.</p> <p>4) Ustala się realizację garaży i budynków gospodarczych zgodnie z §11 ust. 2, pkt. 7.</p>
5. Zasady obsługi komunikacyjnej	<p>1) Zgodnie z ustaleniami §12 ust. 5 i 9.</p> <p>2) Wskaźniki parkingowe – zgodnie z ustaleniami §12 ust. 7.</p>
6. Zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną	Zgodnie z ustaleniami §13 niniejszej uchwały.
7. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów	Zgodnie z ustaleniami §14 niniejszej uchwały.

4. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **4M/U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu	<p>1) <b>Podstawowe:</b> rozwój funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego, w formie budynków wolnostojących, bliźniaczych, szeregowych i wielorodzinnego w formie budynków punktowych (jedno- lub dwuklatkowych).</p> <p>2) <b>Dopuszczalne:</b> nieuciążliwe usługi podstawowe, realizowane jako wbudowane w budynki mieszkalne lub obiekty wolnostojące.</p> <p>3) <b>Wykluczone:</b> lokalizowanie obiektów i urządzeń, wymienionych w § 8 ust. 11, pkt 1) i 2) niniejszej uchwały.</p>
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	<p>1) Minimalną powierzchnię nowotworzonej działki budowlanej:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>dla zabudowy wolnostojącej jedno- i dwulokalowej – 1000 m<sup>2</sup>,</li> <li>dla zabudowy bliźniaczej – 600 m<sup>2</sup> (na 1 segment),</li> <li>dla zabudowy szeregowej – 200 m<sup>2</sup> (na 1 segment),</li> <li>dla zabudowy wielorodzinnej – 1200 m<sup>2</sup>.</li> </ol> <p>2) Minimalną szerokość frontu działek budowlanych:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>dla zabudowy wolnostojącej jedno- i dwulokalowej – 20m,</li> <li>dla zabudowy bliźniaczej – 12 m (na 1 segment),</li> <li>dla zabudowy szeregowej – 6 m (na 1 segment),</li> <li>dla zabudowy wielorodzinnej – 30 m.</li> </ol> <p>3) Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6.</p> <p>4) Maksymalną wysokość zabudowy – 12 m.</p> <p>5) Maksymalną liczbę kondygnacji – 3.</p> <p>6) Materiał i kolorystykę elewacji: kolorystyka nawiązująca do naturalnych materiałów budowlanych, tj. w tonacjach bieli, szarości, beży i brązów; zakazuje się stosowania blachy trapezowej oraz jaskrawej ceramiki i okładzin.</p> <p>7) Forma i kolorystyka dachów: w budynkach mieszkalnych dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i spadzistych o kącie nachylenia połaci 30° – 45°. W przypadku dachów spadzistych nakazuje się stosowanie dachówki lub materiałów imitujących dachówkę, w gamie czerwieni, brązów, szarości.</p> <p>8) Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%</p> <p>9) Lokalizację zabudowy zgodnie z przepisami § 10 ust. 3.</p> <p>10) Zasady rozmieszczania reklam – zgodnie z ustaleniami §9 ust. 4.</p> <p>11) Realizację ogrodzeń – zgodnie z ustaleniami §10 ust. 8.</p>
3. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego	<p>1) Nakazuje się objęcie szczególną ochroną istniejącej zieleni, zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 3.</p> <p>2) Dopuszcza się wycinkę drzew zniszczonych i zagrażających bezpieczeństwu ludzi, zgodnie z warunkami określonymi w § 8 ust. 4.</p> <p>3) Nakazuje się ochronę istniejących zasobów wód powierzchniowych i podziemnych, zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 7, 8, 9.</p> <p>4) Ustala się obowiązek ochrony przed hałasem i promieniowaniem, zgodnie z przepisami §8 ust. 12.</p>
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	<p>1) W zakresie ochrony przeciwpowodziowej – obowiązek przestrzegania ustaleń §8 ust. 10 i §10 ust. 7.</p> <p>2) Istniejącą zabudowę działek mieszkaniowych i usługowych, która nie stanowi samowoli budowlanej, traktuje się jako adaptowaną, zgodnie z ustaleniami §11 ust. 2, pkt. 5.</p> <p>3) Nakazuje się dostosowanie lokalizacji nowych budynków na działkach do istniejącego drzewostanu i ukształtowania terenu.</p> <p>4) Ustala się realizację garaży i budynków gospodarczych zgodnie z §11 ust. 2, pkt. 7.</p>
5. Zasady obsługi komunikacyjnej	<p>1) Zgodnie z ustaleniami §12 ust. 5 i 9.</p> <p>2) Wskaźniki parkingowe – zgodnie z ustaleniami §12 ust. 7.</p>
6. Zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną	Zgodnie z ustaleniami §13 niniejszej uchwały.
7. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów	Zgodnie z ustaleniami §14 niniejszej uchwały.

5. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **5M/U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu	<p>1) <b>Podstawowe:</b> rozwój funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego, w formie budynków wolnostojących, bliźniaczych, szeregowych i wielorodzinnego w formie budynków punktowych (jedno- lub dwuklatkowych).</p> <p>2) <b>Dopuszczalne:</b> nieuciążliwe usługi podstawowe, realizowane jako wbudowane w budynki mieszkalne lub obiekty wolnostojące.</p> <p>3) <b>Wykluczone:</b> lokalizowanie obiektów i urządzeń, wymienionych w § 8 ust. 11, pkt 1) i 2) niniejszej uchwały.</p>
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	<p>1) Minimalną powierzchnię nowotworzonej działki budowlanej:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>dla zabudowy wolnostojącej jedno- i dwulokalowej – 1000 m<sup>2</sup>,</li> <li>dla zabudowy bliźniaczej – 600 m<sup>2</sup> (na 1 segment),</li> <li>dla zabudowy szeregowej – 200 m<sup>2</sup> (na 1 segment),</li> <li>dla zabudowy wielorodzinnej – 1200 m<sup>2</sup>.</li> </ol> <p>2) Minimalną szerokość frontu działek budowlanych:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>dla zabudowy wolnostojącej jedno- i dwulokalowej – 20m,</li> <li>dla zabudowy bliźniaczej – 12 m (na 1 segment),</li> <li>dla zabudowy szeregowej – 6 m (na 1 segment),</li> <li>dla zabudowy wielorodzinnej – 30 m.</li> </ol> <p>3) Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6.</p> <p>4) Maksymalną wysokość zabudowy – 12 m.</p> <p>5) Maksymalną liczbę kondygnacji – 3.</p> <p>6) Materiał i kolorystykę elewacji: kolorystyka nawiązująca do naturalnych materiałów budowlanych, tj. w tonacjach bieli, szarości, beży i brązów; zakazuje się stosowania blachy trapezowej oraz jaskrawej ceramiki i okładzin.</p> <p>7) Forma i kolorystyka dachów: w budynkach mieszkalnych dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i spadzistych o kącie nachylenia połaci 30° – 45°. W przypadku dachów spadzistych nakazuje się stosowanie dachówki lub materiałów imitujących dachówkę, w gamie czerwieni, brązów, szarości.</p> <p>8) Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%</p> <p>9) Lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu umiejscowionymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a w przypadku, kiedy na rysunku planu miejscowego nie ustala się umiejscowionej linii zabudowy, zgodnie z przepisami § 10 ust. 3.</p> <p>10) Zasady rozmieszczania reklam – zgodnie z ustaleniami §9 ust. 4.</p> <p>11) Realizację ogrodzeń – zgodnie z ustaleniami §10 ust. 8.</p>
3. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego	<p>1) Nakazuje się objęcie szczególną ochroną istniejącej zieleni, zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 3.</p> <p>2) Dopuszcza się wycinkę drzew zniszczonych i zagrażających bezpieczeństwu ludzi, zgodnie z warunkami określonymi w § 8 ust. 4.</p> <p>3) Nakazuje się ochronę istniejących zasobów wód powierzchniowych i podziemnych, zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 7, 8, 9.</p> <p>4) Ustala się obowiązek ochrony przed hałasem i promieniowaniem, zgodnie z przepisami §8 ust. 12.</p>
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	<p>1) W zakresie ochrony przeciwpowodziowej – obowiązek przestrzegania ustaleń §8 ust. 10 i §10 ust. 7.</p> <p>2) Istniejącą zabudowę działek mieszkaniowych i usługowych, która nie stanowi samowoli budowlanej, traktuje się jako adaptowaną, zgodnie z ustaleniami §11 ust. 2, pkt. 5.</p> <p>3) Nakazuje się dostosowanie lokalizacji nowych budynków na działkach do istniejącego drzewostanu i ukształtowania terenu.</p> <p>4) Ustala się realizację garaży i budynków gospodarczych zgodnie z §11 ust. 2, pkt. 7.</p>
5. Zasady obsługi komunikacyjnej	<p>1) Zgodnie z ustaleniami §12 ust. 5 i 9.</p> <p>2) Wskaźniki parkingowe – zgodnie z ustaleniami §12 ust. 7.</p>
6. Zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną	<p>Zgodnie z ustaleniami §13 niniejszej uchwały.</p>
7. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów	<p>Zgodnie z ustaleniami §14 niniejszej uchwały.</p>

6. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **6M/U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu	<p>1) <b>Podstawowe:</b> rozwój funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego, w formie budynków wolnostojących, bliźniaczych, szeregowych i wielorodzinnego w formie budynków punktowych (jedno- lub dwuklatkowych).</p> <p>2) <b>Dopuszczalne:</b> nieuciążliwe usługi podstawowe, realizowane jako wbudowane w budynki mieszkalne lub obiekty wolnostojące.</p> <p>3) <b>Wykluczone:</b> lokalizowanie obiektów i urządzeń, wymienionych w § 8 ust. 11, pkt 1) i 2) niniejszej uchwały.</p>
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	<p>1) Minimalną powierzchnię nowotworzonej działki budowlanej:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>dla zabudowy wolnostojącej jedno- i dwulokalowej – 1000 m<sup>2</sup>,</li> <li>dla zabudowy bliźniaczej – 600 m<sup>2</sup> (na 1 segment),</li> <li>dla zabudowy szeregowej – 200 m<sup>2</sup> (na 1 segment),</li> <li>dla zabudowy wielorodzinnej – 1200 m<sup>2</sup>.</li> </ol> <p>2) Minimalną szerokość frontu działek budowlanych:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>dla zabudowy wolnostojącej jedno- i dwulokalowej – 20m,</li> <li>dla zabudowy bliźniaczej – 12 m (na 1 segment),</li> <li>dla zabudowy szeregowej – 6 m (na 1 segment),</li> <li>dla zabudowy wielorodzinnej – 30 m.</li> </ol> <p>3) Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6.</p> <p>4) Maksymalną wysokość zabudowy – 12 m.</p> <p>5) Maksymalną liczbę kondygnacji – 3.</p> <p>6) Materiał i kolorystykę elewacji: kolorystyka nawiązująca do naturalnych materiałów budowlanych, tj. w tonacjach bieli, szarości, beży i brązów; zakazuje się stosowania blachy trapezowej oraz jaskrawej ceramiki i okładzin.</p> <p>7) Forma i kolorystyka dachów: w budynkach mieszkalnych dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i spadzistych o kącie nachylenia połaci 30° – 45°. W przypadku dachów spadzistych nakazuje się stosowanie dachówki lub materiałów imitujących dachówkę, w gamie czerwieni, brązów, szarości.</p> <p>8) Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%</p> <p>9) Lokalizację zabudowy zgodnie z przepisami § 10 ust. 3.</p> <p>10) Zasady rozmieszczania reklam – zgodnie z ustaleniami §9 ust. 6.</p> <p>11) Realizację ogrodzeń – zgodnie z ustaleniami §10 ust. 8.</p>
3. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego	<p>1) Nakazuje się objęcie szczególną ochroną istniejącej zieleni, zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 3.</p> <p>2) Dopuszcza się wycinkę drzew zniszczonych i zagrażających bezpieczeństwu ludzi, zgodnie z warunkami określonymi w § 8 ust. 4.</p> <p>3) Nakazuje się ochronę istniejących zasobów wód powierzchniowych i podziemnych, zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 7, 8, 9.</p> <p>4) Ustala się obowiązek ochrony przed hałasem i promieniowaniem, zgodnie z przepisami §8 ust. 12.</p>
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	<p>1) W zakresie ochrony przeciwpowodziowej – obowiązek przestrzegania ustaleń §8 ust. 10 i §10 ust. 7.</p> <p>2) Istniejącą zabudowę działek mieszkaniowych i usługowych, która nie stanowi samowoli budowlanej, traktuje się jako adaptowaną, zgodnie z ustaleniami §11 ust. 2, pkt. 5.</p> <p>3) Nakazuje się dostosowanie lokalizacji nowych budynków na działkach do istniejącego drzewostanu i ukształtowania terenu.</p> <p>4) Ustala się realizację garaży i budynków gospodarczych zgodnie z §11 ust. 2, pkt. 7.</p>
5. Zasady obsługi komunikacyjnej	<p>1) Zgodnie z ustaleniami §12 ust. 5 i 9.</p> <p>2) Wskaźniki parkingowe – zgodnie z ustaleniami §12 ust. 7.</p>
6. Zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną	Zgodnie z ustaleniami §13 niniejszej uchwały.
7. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów	Zgodnie z ustaleniami §14 niniejszej uchwały.

7. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **7M/U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu	<p>1) <b>Podstawowe:</b> rozwój funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego, w formie budynków wolnostojących, bliźniaczych, szeregowych i wielorodzinnego w formie budynków punktowych (jedno- lub dwuklatkowych).</p> <p>2) <b>Dopuszczalne:</b> nieuciążliwe usługi podstawowe, realizowane jako wbudowane w budynki mieszkalne lub obiekty wolnostojące.</p> <p>3) <b>Wykluczone:</b> lokalizowanie obiektów i urządzeń, wymienionych w § 8 ust. 11, pkt 1) i 2) niniejszej uchwały.</p>
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	<p>1) Minimalną powierzchnię nowotworzonej działki budowlanej:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>dla zabudowy wolnostojącej jedno- i dwulokalowej – 1000 m<sup>2</sup>,</li> <li>dla zabudowy bliźniaczej – 600 m<sup>2</sup> (na 1 segment),</li> <li>dla zabudowy szeregowej – 200 m<sup>2</sup> (na 1 segment),</li> <li>dla zabudowy wielorodzinnej – 1200 m<sup>2</sup>.</li> </ol> <p>2) Minimalną szerokość frontu działek budowlanych:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>dla zabudowy wolnostojącej jedno- i dwulokalowej – 20m,</li> <li>dla zabudowy bliźniaczej – 12 m (na 1 segment),</li> <li>dla zabudowy szeregowej – 6 m (na 1 segment),</li> <li>dla zabudowy wielorodzinnej – 30 m.</li> </ol> <p>3) Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6.</p> <p>4) Maksymalną wysokość zabudowy – 12 m.</p> <p>5) Maksymalną liczbę kondygnacji – 3.</p> <p>6) Materiał i kolorystykę elewacji: kolorystyka nawiązująca do naturalnych materiałów budowlanych, tj. w tonacjach bieli, szarości, beży i brązów; zakazuje się stosowania blachy trapezowej oraz jaskrawej ceramiki i okładzin.</p> <p>7) Forma i kolorystyka dachów: w budynkach mieszkalnych dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i spadzistych o kącie nachylenia połaci 30° – 45°. W przypadku dachów spadzistych nakazuje się stosowanie dachówki lub materiałów imitujących dachówkę, w gamie czerwieni, brązów, szarości.</p> <p>8) Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%</p> <p>9) Lokalizację zabudowy zgodnie z przepisami § 10 ust. 3.</p> <p>10) Zasady rozmieszczania reklam – zgodnie z ustaleniami §9 ust. 6.</p> <p>11) Realizację ogrodzeń – zgodnie z ustaleniami §10 ust. 8.</p>
3. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego	<p>1) Nakazuje się objęcie szczególną ochroną istniejącej zieleni, zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 3.</p> <p>2) Dopuszcza się wycinkę drzew zniszczonych i zagrażających bezpieczeństwu ludzi, zgodnie z warunkami określonymi w § 8 ust. 4.</p> <p>3) Nakazuje się ochronę istniejących zasobów wód powierzchniowych i podziemnych, zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 7, 8, 9.</p> <p>4) Ustala się obowiązek ochrony przed hałasem i promieniowaniem, zgodnie z przepisami §8 ust. 12.</p>
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	<p>1) W zakresie ochrony przeciwpowodziowej – obowiązek przestrzegania ustaleń §8 ust. 10 i §10 ust. 7.</p> <p>2) Istniejącą zabudowę działek mieszkaniowych i usługowych, która nie stanowi samowoli budowlanej, traktuje się jako adaptowaną, zgodnie z ustaleniami §11 ust. 2, pkt. 5.</p> <p>3) Nakazuje się dostosowanie lokalizacji nowych budynków na działkach do istniejącego drzewostanu i ukształtowania terenu.</p> <p>4) Ustala się realizację garaży i budynków gospodarczych zgodnie z §11 ust. 2, pkt. 7.</p>
5. Zasady obsługi komunikacyjnej	<p>1) Zgodnie z ustaleniami §12 ust. 5 i 9.</p> <p>2) Wskaźniki parkingowe – zgodnie z ustaleniami §12 ust. 7.</p>
6. Zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną	Zgodnie z ustaleniami §13 niniejszej uchwały.
7. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów	Zgodnie z ustaleniami §14 niniejszej uchwały.

8. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **8M/U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu	<p>1) <b>Podstawowe:</b> rozwój funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego, w formie budynków wolnostojących, bliźniaczych, szeregowych i wielorodzinnego w formie budynków punktowych (jedno- lub dwuklatkowych).</p> <p>2) <b>Dopuszczalne:</b> nieuciążliwe usługi podstawowe, realizowane jako wbudowane w budynki mieszkalne lub obiekty wolnostojące.</p> <p>3) <b>Wykluczone:</b> lokalizowanie obiektów i urządzeń, wymienionych w § 8 ust. 11, pkt 1) i 2) niniejszej uchwały.</p>
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	<p>1) Minimalną powierzchnię nowotworzonej działki budowlanej:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>dla zabudowy wolnostojącej jedno- i dwulokalowej – 1000 m<sup>2</sup>,</li> <li>dla zabudowy bliźniaczej – 600 m<sup>2</sup> (na 1 segment),</li> <li>dla zabudowy szeregowej – 200 m<sup>2</sup> (na 1 segment),</li> <li>dla zabudowy wielorodzinnej – 1200 m<sup>2</sup>.</li> </ol> <p>2) Minimalną szerokość frontu działek budowlanych:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>dla zabudowy wolnostojącej jedno- i dwulokalowej – 20m,</li> <li>dla zabudowy bliźniaczej – 12 m (na 1 segment),</li> <li>dla zabudowy szeregowej – 6 m (na 1 segment),</li> <li>dla zabudowy wielorodzinnej – 30 m.</li> </ol> <p>3) Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6.</p> <p>4) Maksymalną wysokość zabudowy – 12 m.</p> <p>5) Maksymalną liczbę kondygnacji – 3.</p> <p>6) Materiał i kolorystykę elewacji: kolorystyka nawiązująca do naturalnych materiałów budowlanych, tj. w tonacjach bieli, szarości, beży i brązów; zakazuje się stosowania blachy trapezowej oraz jaskrawej ceramiki i okładzin.</p> <p>7) Forma i kolorystyka dachów: w budynkach mieszkalnych dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i spadzistych o kącie nachylenia połaci 30° – 45°. W przypadku dachów spadzistych nakazuje się stosowanie dachówki lub materiałów imitujących dachówkę, w gamie czerwieni, brązów, szarości.</p> <p>8) Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%</p> <p>9) Lokalizację zabudowy zgodnie z przepisami § 10 ust. 3.</p> <p>10) Zasady rozmieszczania reklam – zgodnie z ustaleniami §9 ust. 6.</p> <p>11) Realizację ogrodzeń – zgodnie z ustaleniami §10 ust. 8.</p>
3. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego	<p>1) Nakazuje się objęcie szczególną ochroną istniejącej zieleni, zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 3.</p> <p>2) Dopuszcza się wycinkę drzew zniszczonych i zagrażających bezpieczeństwu ludzi, zgodnie z warunkami określonymi w § 8 ust. 4.</p> <p>3) Nakazuje się ochronę istniejących zasobów wód powierzchniowych i podziemnych, zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 7, 8, 9.</p> <p>4) Ustala się obowiązek ochrony przed hałasem i promieniowaniem, zgodnie z przepisami §8 ust. 12.</p>
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	<p>1) W zakresie ochrony przeciwpowodziowej – obowiązek przestrzegania ustaleń §8 ust. 10 i §10 ust. 7.</p> <p>2) Istniejącą zabudowę działek mieszkaniowych i usługowych, która nie stanowi samowoli budowlanej, traktuje się jako adaptowaną, zgodnie z ustaleniami §11 ust. 2, pkt. 5.</p> <p>3) Nakazuje się dostosowanie lokalizacji nowych budynków na działkach do istniejącego drzewostanu i ukształtowania terenu.</p> <p>4) Ustala się realizację garaży i budynków gospodarczych zgodnie z §11 ust. 2, pkt. 7.</p>
5. Zasady obsługi komunikacyjnej	<p>1) Zgodnie z ustaleniami §12 ust. 5 i 9.</p> <p>2) Wskaźniki parkingowe – zgodnie z ustaleniami §12 ust. 7.</p>
6. Zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną	Zgodnie z ustaleniami §13 niniejszej uchwały.
7. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów	Zgodnie z ustaleniami §14 niniejszej uchwały.

9. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **9M/U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu	<p>1) <b>Podstawowe:</b> rozwój funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego, w formie budynków wolnostojących, bliźniaczych, szeregowych i wielorodzinnego w formie budynków punktowych (jedno- lub dwuklatkowych).</p> <p>2) <b>Dopuszczalne:</b> nieuciążliwe usługi podstawowe, realizowane jako wbudowane w budynki mieszkalne lub obiekty wolnostojące.</p> <p>3) <b>Wykluczone:</b> lokalizowanie obiektów i urządzeń, wymienionych w § 8 ust. 11, pkt 1) i 2) niniejszej uchwały.</p>
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	<p>1) Minimalną powierzchnię nowotworzonej działki budowlanej:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>dla zabudowy wolnostojącej jedno- i dwulokalowej – 1000 m<sup>2</sup>,</li> <li>dla zabudowy bliźniaczej – 600 m<sup>2</sup> (na 1 segment),</li> <li>dla zabudowy szeregowej – 200 m<sup>2</sup> (na 1 segment),</li> <li>dla zabudowy wielorodzinnej – 1200 m<sup>2</sup>.</li> </ol> <p>2) Minimalną szerokość frontu działek budowlanych:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>dla zabudowy wolnostojącej jedno- i dwulokalowej – 20m,</li> <li>dla zabudowy bliźniaczej – 12 m (na 1 segment),</li> <li>dla zabudowy szeregowej – 6 m (na 1 segment),</li> <li>dla zabudowy wielorodzinnej – 30 m.</li> </ol> <p>3) Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6.</p> <p>4) Maksymalną wysokość zabudowy – 12 m.</p> <p>5) Maksymalną liczbę kondygnacji – 3.</p> <p>6) Materiał i kolorystykę elewacji: kolorystyka nawiązująca do naturalnych materiałów budowlanych, tj. w tonacjach bieli, szarości, beży i brązów; zakazuje się stosowania blachy trapezowej oraz jaskrawej ceramiki i okładzin.</p> <p>7) Forma i kolorystyka dachów: w budynkach mieszkalnych dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i spadzistych o kącie nachylenia połaci 30° – 45°. W przypadku dachów spadzistych nakazuje się stosowanie dachówki lub materiałów imitujących dachówkę, w gamie czerwieni, brązów, szarości.</p> <p>8) Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%</p> <p>9) Lokalizację zabudowy zgodnie z przepisami § 10 ust. 3.</p> <p>10) Zasady rozmieszczania reklam – zgodnie z ustaleniami §9 ust. 6.</p> <p>11) Realizację ogrodzeń – zgodnie z ustaleniami §10 ust. 8.</p>
3. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego	<p>1) Nakazuje się objęcie szczególną ochroną istniejącej zieleni, zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 3.</p> <p>2) Dopuszcza się wycinkę drzew zniszczonych i zagrażających bezpieczeństwu ludzi, zgodnie z warunkami określonymi w § 8 ust. 4.</p> <p>3) Nakazuje się ochronę istniejących zasobów wód powierzchniowych i podziemnych, zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 7, 8, 9.</p> <p>4) Ustala się obowiązek ochrony przed hałasem i promieniowaniem, zgodnie z przepisami §8 ust. 12.</p>
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	<p>1) W zakresie ochrony przeciwpowodziowej – obowiązek przestrzegania ustaleń §8 ust. 10 i §10 ust. 7.</p> <p>2) Istniejącą zabudowę działek mieszkaniowych i usługowych, która nie stanowi samowoli budowlanej, traktuje się jako adaptowaną, zgodnie z ustaleniami §11 ust. 2, pkt. 5.</p> <p>3) Nakazuje się dostosowanie lokalizacji nowych budynków na działkach do istniejącego drzewostanu i ukształtowania terenu.</p> <p>4) Ustala się realizację garaży i budynków gospodarczych zgodnie z §11 ust. 2, pkt. 7.</p>
5. Zasady obsługi komunikacyjnej	<p>1) Zgodnie z ustaleniami §12 ust. 5 i 9.</p> <p>2) Wskaźniki parkingowe – zgodnie z ustaleniami §12 ust. 7.</p>
6. Zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną	Zgodnie z ustaleniami §13 niniejszej uchwały.
7. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów	Zgodnie z ustaleniami §14 niniejszej uchwały.



10. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **11M/U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu	<p>1) <b>Podstawowe:</b> rozwój funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego, w formie budynków wolnostojących, bliźniaczych, szeregowych i wielorodzinnego w formie budynków punktowych (jedno- lub dwuklatkowych).</p> <p>2) <b>Dopuszczalne:</b> nieuciążliwe usługi podstawowe, realizowane jako wbudowane w budynki mieszkalne lub obiekty wolnostojące.</p> <p>3) <b>Wykluczone:</b> lokalizowanie obiektów i urządzeń, wymienionych w § 8 ust. 11, pkt 1) i 2) niniejszej uchwały.</p>
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	<p>1) Minimalną powierzchnię nowotworzonej działki budowlanej:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>dla zabudowy wolnostojącej jedno- i dwulokalowej – 1000 m<sup>2</sup>,</li> <li>dla zabudowy bliźniaczej – 600 m<sup>2</sup> (na 1 segment),</li> <li>dla zabudowy szeregowej – 200 m<sup>2</sup> (na 1 segment),</li> <li>dla zabudowy wielorodzinnej – 1200 m<sup>2</sup>.</li> </ol> <p>2) Minimalną szerokość frontu działek budowlanych:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>dla zabudowy wolnostojącej jedno- i dwulokalowej – 20m,</li> <li>dla zabudowy bliźniaczej – 12 m (na 1 segment),</li> <li>dla zabudowy szeregowej – 6 m (na 1 segment),</li> <li>dla zabudowy wielorodzinnej – 30 m.</li> </ol> <p>3) Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6.</p> <p>4) Maksymalną wysokość zabudowy – 12 m.</p> <p>5) Maksymalną liczbę kondygnacji – 3.</p> <p>6) Materiał i kolorystykę elewacji: kolorystyka nawiązująca do naturalnych materiałów budowlanych, tj. w tonacjach bieli, szarości, beży i brązów; zakazuje się stosowania blachy trapezowej oraz jaskrawej ceramiki i okładzin.</p> <p>7) Forma i kolorystyka dachów: w budynkach mieszkalnych dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i spadzistych o kącie nachylenia połaci 30° – 45°. W przypadku dachów spadzistych nakazuje się stosowanie dachówki lub materiałów imitujących dachówkę, w gamie czerwieni, brązów, szarości.</p> <p>8) Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%</p> <p>9) Lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu umiejscowionymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a w przypadku, kiedy na rysunku planu miejscowego nie ustala się umiejscowionej linii zabudowy, zgodnie z przepisami § 10 ust. 3.</p> <p>10) Zasady rozmieszczania reklam – zgodnie z ustaleniami §9 ust. 6.</p> <p>11) Realizację ogrodzeń – zgodnie z ustaleniami §10 ust. 8.</p>
3. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego	<p>1) Nakazuje się objęcie szczególną ochroną istniejącej zieleni, zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 3.</p> <p>2) Dopuszcza się wycinkę drzew zniszczonych i zagrażających bezpieczeństwu ludzi, zgodnie z warunkami określonymi w § 8 ust. 4.</p> <p>3) Nakazuje się ochronę istniejących zasobów wód powierzchniowych i podziemnych, zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 7, 8, 9.</p> <p>4) Ustala się obowiązek ochrony przed hałasem i promieniowaniem, zgodnie z przepisami §8 ust. 12.</p>
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	<p>1) W zakresie ochrony przeciwpowodziowej – obowiązek przestrzegania ustaleń §8 ust. 10 i §10 ust. 7.</p> <p>2) Istniejącą zabudowę działek mieszkaniowych i usługowych, która nie stanowi samowoli budowlanej, traktuje się jako adaptowaną, zgodnie z ustaleniami §11 ust. 2, pkt. 5.</p> <p>3) Nakazuje się dostosowanie lokalizacji nowych budynków na działkach do istniejącego drzewostanu i ukształtowania terenu.</p> <p>4) Ustala się realizację garaży i budynków gospodarczych zgodnie z §11 ust. 2, pkt. 7.</p>
5. Zasady obsługi komunikacyjnej	<p>1) Zgodnie z ustaleniami §12 ust. 5 i 9.</p> <p>2) Wskaźniki parkingowe – zgodnie z ustaleniami §12 ust. 7.</p>
6. Zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną	Zgodnie z ustaleniami §13 niniejszej uchwały.
7. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów	Zgodnie z ustaleniami §14 niniejszej uchwały.

11. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **12M/U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu	<p>1) <b>Podstawowe:</b> rozwój funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego, w formie budynków wolnostojących, bliźniaczych, szeregowych i wielorodzinnego w formie budynków punktowych (jedno- lub dwuklatkowych).</p> <p>2) <b>Dopuszczalne:</b> nieuciążliwe usługi podstawowe, realizowane jako wbudowane w budynki mieszkalne lub obiekty wolnostojące.</p> <p>3) <b>Wykluczone:</b> lokalizowanie obiektów i urządzeń, wymienionych w § 8 ust. 11, pkt 1) i 2) niniejszej uchwały.</p>
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	<p>1) Minimalną powierzchnię nowotworzonej działki budowlanej:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>dla zabudowy wolnostojącej jedno- i dwulokalowej – 1000 m<sup>2</sup>,</li> <li>dla zabudowy bliźniaczej – 600 m<sup>2</sup> (na 1 segment),</li> <li>dla zabudowy szeregowej – 200 m<sup>2</sup> (na 1 segment),</li> <li>dla zabudowy wielorodzinnej – 1200 m<sup>2</sup>.</li> </ol> <p>2) Minimalną szerokość frontu działek budowlanych:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>dla zabudowy wolnostojącej jedno- i dwulokalowej – 20m,</li> <li>dla zabudowy bliźniaczej – 12 m (na 1 segment),</li> <li>dla zabudowy szeregowej – 6 m (na 1 segment),</li> <li>dla zabudowy wielorodzinnej – 30 m.</li> </ol> <p>3) Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6.</p> <p>4) Maksymalną wysokość zabudowy – 12 m.</p> <p>5) Maksymalną liczbę kondygnacji – 3.</p> <p>6) Materiał i kolorystykę elewacji: kolorystyka nawiązująca do naturalnych materiałów budowlanych, tj. w tonacjach bieli, szarości, beży i brązów; zakazuje się stosowania blachy trapezowej oraz jaskrawej ceramiki i okładzin.</p> <p>7) Forma i kolorystyka dachów: w budynkach mieszkalnych dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i spadzistych o kącie nachylenia połaci 30° – 45°. W przypadku dachów spadzistych nakazuje się stosowanie dachówki lub materiałów imitujących dachówkę, w gamie czerwieni, brązów, szarości.</p> <p>8) Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%</p> <p>9) Lokalizację zabudowy zgodnie z przepisami § 10 ust. 3.</p> <p>10) Zasady rozmieszczania reklam – zgodnie z ustaleniami §9 ust. 6.</p> <p>11) Realizację ogrodzeń – zgodnie z ustaleniami §10 ust. 8.</p>
3. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego	<p>1) Nakazuje się objęcie szczególną ochroną istniejącej zieleni, zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 3.</p> <p>2) Dopuszcza się wycinkę drzew zniszczonych i zagrażających bezpieczeństwu ludzi, zgodnie z warunkami określonymi w § 8 ust. 4.</p> <p>3) Nakazuje się ochronę istniejących zasobów wód powierzchniowych i podziemnych, zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 7, 8, 9.</p> <p>4) Ustala się obowiązek ochrony przed hałasem i promieniowaniem, zgodnie z przepisami §8 ust. 12.</p>
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	<p>1) W zakresie ochrony przeciwpowodziowej – obowiązek przestrzegania ustaleń §8 ust. 10 i §10 ust. 7.</p> <p>2) Istniejącą zabudowę działek mieszkaniowych i usługowych, która nie stanowi samowoli budowlanej, traktuje się jako adaptowaną, zgodnie z ustaleniami §11 ust. 2, pkt. 5.</p> <p>3) Nakazuje się dostosowanie lokalizacji nowych budynków na działkach do istniejącego drzewostanu i ukształtowania terenu.</p> <p>4) Ustala się realizację garaży i budynków gospodarczych zgodnie z §11 ust. 2, pkt. 7.</p>
5. Zasady obsługi komunikacyjnej	<p>1) Zgodnie z ustaleniami §12 ust. 5 i 9.</p> <p>2) Wskaźniki parkingowe – zgodnie z ustaleniami §12 ust. 7.</p>
6. Zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną	Zgodnie z ustaleniami §13 niniejszej uchwały.
7. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów	Zgodnie z ustaleniami §14 niniejszej uchwały.

## § 16

Wyznacza się tereny usług komercyjnych **U**, w skład których wchodzi kwartały oznaczone na rysunku planu symbolami: **10U**, **13U**.

1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **10U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu	1) <b>Podstawowe:</b> rozwój funkcji usługowych z zakresu handlu, administracji, obsługi finansowej, rzemiosła nieprodukcyjnego, gastronomii. 2) <b>Wykluczone:</b> lokalizowanie budynków mieszkalnych jedno- i wielorodzinnych oraz obiektów i urządzeń, wymienionych w § 8 ust. 10, pkt 1) i 2) niniejszej uchwały.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	1) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,6. 2) Maksymalną wysokość zabudowy – 12 m. 3) Maksymalną liczbę kondygnacji – 3. 4) Materiał i kolorystykę elewacji: tynki w gamie kolorów od białego do kremowego oraz kamień i drewno w barwach naturalnych: zakazuje się stosowania jaskrawej ceramiki i okładzin. 5) Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30% 6) Lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu umiejscowionymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a w przypadku, kiedy na rysunku planu miejscowego nie ustala się umiejscowionej linii zabudowy, zgodnie z przepisami § 10 ust. 3. 7) Usytuowanie punktów charakterystycznych zgodnie z rysunkiem planu. 8) Zasady rozmieszczania reklam – zgodnie z ustaleniami §9 ust. 6. 9) Realizację ogrodzeń – zgodnie z ustaleniami §10 ust. 8.
3. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego	1) Nakazuje się objęcie szczególną ochroną istniejącej zieleni, zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 3. 2) Dopuszcza się wycinkę drzew zniszczonych i zagrażających bezpieczeństwu ludzi, zgodnie z warunkami określonymi w § 8 ust. 4. 3) Nakazuje się ochronę istniejących zasobów wód powierzchniowych i podziemnych, zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 7, 8, 9.
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	1) W zakresie ochrony przeciwpowodziowej – obowiązek przestrzegania ustaleń §8 ust. 10 i §10 ust. 7. 2) Istniejącą zabudowę działek usługowych, która nie stanowi samowoli budowlanej, traktuje się jako adaptowaną, zgodnie z ustaleniami §11 ust. 2, pkt. 5. 3) Nakazuje się dostosowanie lokalizacji nowych budynków na działkach do istniejącego drzewostanu i ukształtowania terenu. 4) Ustala się realizację garaży i budynków gospodarczych zgodnie z ustaleniami §11 ust. 2, pkt. 7.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej	1) Zgodnie z ustaleniami §12 ust. 5 i 9. 2) Wskaźniki parkingowe – zgodnie z ustaleniami §12 ust. 7.
6. Zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną	Zgodnie z ustaleniami §13 niniejszej uchwały.
7. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów	Zgodnie z ustaleniami §14 niniejszej uchwały.

2. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **13U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu	<p>1) <b>Podstawowe:</b> rozwój funkcji usługowych z zakresu handlu, administracji, obsługi finansowej, rzemiosła nieprodukcyjnego, gastronomii.</p> <p>2) <b>Wykluczone:</b> lokalizowanie budynków mieszkalnych jedno- i wielorodzinnych oraz obiektów i urządzeń, wymienionych w § 8 ust. 10, pkt 1) i 2) niniejszej uchwały.</p>
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego	<p>1) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,6.</p> <p>2) Maksymalną wysokość zabudowy – 12 m.</p> <p>3) Maksymalną liczbę kondygnacji – 3.</p> <p>4) Materiał i kolorystykę elewacji: tynki w gamie kolorów od białego do kremowego oraz kamień i drewno w barwach naturalnych: zakazuje się stosowania jaskrawej ceramiki i okładzin.</p> <p>5) Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%</p> <p>6) Lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu umiejscowionymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a w przypadku, kiedy na rysunku planu miejscowego nie ustala się umiejscowionej linii zabudowy, zgodnie z przepisami § 10 ust. 3.</p> <p>7) Usytuowanie punktów charakterystycznych zgodnie z rysunkiem planu.</p> <p>8) Zasady rozmieszczania reklam – zgodnie z ustaleniami §9 ust. 6.</p> <p>9) Realizację ogrodzeń – zgodnie z ustaleniami §10 ust. 8.</p>
3. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego	<p>1) Nakazuje się objęcie szczególną ochroną istniejącej zieleni, zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 3.</p> <p>2) Dopuszcza się wycinkę drzew zniszczonych i zagrażających bezpieczeństwu ludzi, zgodnie z warunkami określonymi w § 8 ust. 4.</p> <p>3) Nakazuje się ochronę istniejących zasobów wód powierzchniowych i podziemnych, zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 7, 8, 9.</p>
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	<p>1) W zakresie ochrony przeciwpowodziowej – obowiązek przestrzegania ustaleń §8 ust. 10 i §10 ust. 7.</p> <p>2) Istniejącą zabudowę działek usługowych, która nie stanowi samowoli budowlanej, traktuje się jako adaptowaną, zgodnie z ustaleniami §11 ust. 2, pkt. 5.</p> <p>3) Nakazuje się dostosowanie lokalizacji nowych budynków na działkach do istniejącego drzewostanu i ukształtowania terenu.</p> <p>4) Ustala się realizację garaży i budynków gospodarczych zgodnie z ustaleniami §11 ust. 2, pkt. 7.</p>
5. Zasady obsługi komunikacyjnej	<p>1) Zgodnie z ustaleniami §12 ust. 5 i 9.</p> <p>2) Wskaźniki parkingowe – zgodnie z ustaleniami §12 ust. 7.</p>
6. Zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną	Zgodnie z ustaleniami §13 niniejszej uchwały.
7. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów	Zgodnie z ustaleniami §14 niniejszej uchwały.

## § 17

Wyznacza się teren transportu kolejowego, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **14KK**, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie terenu	Transport kolejowy.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	<ol style="list-style-type: none"><li>1) Adaptacja istniejącego zagospodarowania – boczniczy kolejowej do EC Siekierki, z możliwością modernizacji i przebudowy, związanej z realizacją ulicy Czerniakowskiej-Bis oraz wykorzystaniem dla potrzeb transportu pasażerskiego.</li><li>2) Obowiązek przestrzegania przepisów ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2007 r. Nr 16, poz. 94, z późn. zmianami).</li><li>2) Obowiązek przestrzegania ustaleń §9 ust. 3.</li><li>3) Zasady rozmieszczania reklam – zgodnie z ustaleniami §9 ust. 6.</li><li>4) Zasady lokalizowania małych obiektów handlowych (kiosków) – zgodnie z §9 ust. 5.</li><li>5) Realizację ogrodzeń – zgodnie z ustaleniami §10 ust. 8.</li></ol>
3. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego	<ol style="list-style-type: none"><li>1) Nakazuje się objęcie szczególną ochroną istniejącej zieleni, zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 3.</li><li>2) Dopuszcza się wycinkę drzew zniszczonych i zagrażających bezpieczeństwu ludzi, zgodnie z warunkami określonymi w § 8 ust. 4.</li></ol>
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	<ol style="list-style-type: none"><li>1) W zakresie ochrony przeciwpowodziowej – obowiązek przestrzegania ustaleń §8 ust. 10 i §10 ust. 7.</li><li>2) Zakazuje się lokalizowania obiektów kubaturowych, nie związanych z podstawową funkcją terenu.</li></ol>
5. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów	Zgodnie z ustaleniami §14, ust. 3 niniejszej uchwały.

## § 18

Wyznacza się teren urządzeń ochrony przeciwpowodziowej – wał przeciwpowodziowy rzeki Wisły, oznaczony na rysunku planu symbolem **15ZZ**, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie terenu	Teren urządzeń ochrony przeciwpowodziowej – wału przeciwpowodziowego rzeki Wisły
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	<ol style="list-style-type: none"><li>1) Adaptacja i ochrona istniejącego zagospodarowania.</li><li>2) Dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów technicznych, służących wyłącznie funkcji podstawowej – ochronie przeciwpowodziowej oraz wprowadzenie specjalnych nawierzchni dla ruchu rowerowego i pieszego.</li><li>3) Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 85%.</li><li>4) Obowiązek przestrzegania ustaleń §9 ust. 3.</li><li>5) Zasady rozmieszczania reklam – zgodnie z ustaleniami §9 ust. 6, pkt 2)g.</li></ol>
3. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego	<ol style="list-style-type: none"><li>1) Nakazuje się objęcie szczególną ochroną istniejącej zieleni, zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 3.</li><li>2) Dopuszcza się wycinkę drzew zniszczonych i zagrażających bezpieczeństwu ludzi, zgodnie z warunkami określonymi w § 8 ust. 4.</li><li>3) Nakazuje się ochronę istniejących zasobów wód powierzchniowych i podziemnych, zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 7, 9, 11.</li></ol>
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	Zakazuje się lokalizowania obiektów kubaturowych, nie związanych z podstawową funkcją terenu.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej	Zakaz wjazdu dla pojazdów samochodowych, z wyłączeniem technicznych i awaryjnych dojazdów służb miejskich.
6. Zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną	Zgodnie z ustaleniami §13 niniejszej uchwały.
7. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów	Zgodnie z ustaleniami §14, ust. 3 niniejszej uchwały.

## § 19

Wyznacza się teren infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **16IK**, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie terenu	Teren urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	1) Wymiana istniejącej pompowni ścieków na kolektorze zawadowskim 2) Dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów technicznych, służących wyłącznie funkcji podstawowej terenu. 3) Obowiązek wprowadzenia zieleni wysokiej i niskiej wzdłuż granic działki. 4) Zasady rozmieszczania reklam – zgodnie z ustaleniami §9 ust. 6. 5) Realizację ogrodzeń – zgodnie z ustaleniami §10 ust. 8.
3. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego	1) Nakazuje się objęcie szczególną ochroną istniejącej zieleni, nie kolidującej z funkcją podstawową terenu, zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 3. 2) Dopuszcza się wycinkę drzew zniszczonych i zagrażających bezpieczeństwu ludzi, zgodnie z warunkami określonymi w § 8 ust. 4. 3) Nakazuje się ochronę istniejących zasobów wód powierzchniowych i podziemnych, zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 7, 9, 11.
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	1) Zakazuje się lokalizowania innych funkcji i obiektów. 2) W zakresie ochrony przeciwpowodziowej – obowiązek przestrzegania ustaleń §10. ust. 7.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej	Zgodnie z ustaleniami §12 ust. 5 i 9.
6. Zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną	Zgodnie z ustaleniami §13 niniejszej uchwały.
7. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów	Zgodnie z ustaleniami §14, ust. 3 niniejszej uchwały.

## § 20

1. Wprowadza się następujące ustalenia dla budowli komunikacji kołowej i pieszej przyjmując, że drogi opisane w tabeli są drogami publicznymi:

Lp.	Symbol terenu	Nazwa obiektu	Funkcja ulicy	Szerokość w liniach rozgraniczających	Zasady zagospodarowania przekroju poprzecznego
1	2	3	4	5	6
1.	<b>1KD<sub>G</sub></b>	Czerniakowska-Bis	Główna	45 – 50 m	Przekrój 2x2, wydzielone 2 jezdnie, chodniki i ścieżki rowerowe. Zagospodarowanie zgodnie z § 8 ust. 13. Możliwość realizacji gazociągu wysokiego ciśnienia w pasie drogowym, poza jezdnią, w uzgodnieniu z Zarządcą drogi.
2.	<b>2KD<sub>Z</sub></b>	Ul. Zaściankowa	Zbiorcza	20 m (ustalana pn. linia rozgraniczająca)	Przekrój 1x2, wydzielone: jezdnia, chodniki, szpaler drzew, ścieżka rowerowa. Skrzyżowanie z ul. Czerniakowską-Bis.
3.	<b>3KD<sub>Z</sub></b>	Ul. Syta	Zbiorcza	18 m (ustalana pd-wsch. linia rozgraniczająca)	Przekrój 1x2, wydzielone: jezdnia, chodniki, szpaler drzew. Ścieżka rowerowa zalecana po zachodniej stronie ulicy.
4.	<b>4KD<sub>L</sub></b>	Ul. Bruzdowa (od ul. Jarej do ul. Zaściankowej)	Lokalna	15 m (ustalana wsch. linia rozgraniczająca)	Przekrój 1x2, wydzielone: jezdnia, chodniki, szpaler drzew, ścieżka rowerowa lub pas rowerowy.
5.	<b>5KD<sub>L</sub></b>	Ul. Jara	Lokalna	15 m (ustalana pd. linia rozgraniczająca)	Przekrój 1x2, wydzielone: jezdnia, chodniki, szpaler drzew, ścieżka rowerowa lub pas rowerowy.

6.	<b>6KD<sub>L</sub></b>	Projektowana	Lokalna	15 m	Przekrój 1x2, wydzielone: jezdnia, chodniki, szpaler drzew.
7.	<b>7KD<sub>D</sub></b>	Projektowana	Dojazdowa	11m	Przekrój 1x2, wydzielone: jezdnia, chodniki lub jednoprzestrzenna.
8.	<b>8KD<sub>D</sub></b>	Projektowana	Dojazdowa	10,5m	Przekrój 1x2, wydzielone: jezdnia, chodniki lub jednoprzestrzenna.
9.	<b>9KD<sub>D</sub></b>	Ul. Bruzdowa (od <b>4KD<sub>L</sub></b> do <b>6KD<sub>L</sub></b> )	Dojazdowa	10,5m	Przekrój 1x2, wydzielone: jezdnia, chodniki lub jednoprzestrzenna.
10.	<b>10KD<sub>D</sub></b>	Projektowana	Dojazdowa	10m	Przekrój 1x2, wydzielone: jezdnia, chodniki lub jednoprzestrzenna.
11.	<b>11KD<sub>D</sub></b>	Projektowana	Dojazdowa	10m	Przekrój 1x2, wydzielone: jezdnia, chodniki lub jednoprzestrzenna.
12.	<b>12KD<sub>D</sub></b>	Projektowana	Dojazdowa	10m	Przekrój 1x2, wydzielone: jezdnia, chodniki lub jednoprzestrzenna.
13.	<b>13KD<sub>D</sub></b>	Projektowana	Dojazdowa	10m	Przekrój 1x2, wydzielone: jezdnia, chodniki lub jednoprzestrzenna.
14.	<b>14KD<sub>D</sub></b>	Projektowana	Dojazdowa	10m	Przekrój 1x2, wydzielone: jezdnia, chodniki lub jednoprzestrzenna.
15.	<b>15KP<sub>P</sub></b>	Projektowany	Plac	nie dotyczy	Nawierzchnia utwardzona, nasadzenia zieleni wysokiej i niskiej, wyposażenie w detal urbanistyczny, podwyższający walory użytkowe i estetyczne

2. Ustala się, że minimalna szerokość wewnętrznych ulic dojazdowych, nie mających charakteru dróg publicznych, w obrębie obszarów wydzielonych liniami rozgraniczającymi wynosić będzie 8 m. W przypadku, gdy droga taka ma formę sięgacza, winna być zakończona placikiem do zawracania o minimalnych wymiarach 16mx16m.

### § 21

Określa się, że w wyniku uchwalenia planu wartość terenów ulegnie zmianie. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości określa się na 25%. Powyższa opłata będzie ulegała zmniejszeniu proporcjonalnie do wielkości terenu przekazanego nieodpłatnie m. st. Warszawie na cele publiczne na obszarze objętym planem miejscowym.

### § 22

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

### § 23

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi m.st. Warszawy.

### § 24

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

**Wiceprzewodniczący  
Rady m.st. Warszawy  
(-)  
Marek Rojszyk**