tabelaofert
ANALIZY

DZ. EW. NR 7/21, 7/32, 7/33, 11/7, 22 OBR. 4-05-15, WARSZAWA, BIAŁOŁĘKA, UL. R. PALESTERA
INFORMACJA O SĄSIEDZTWIE INWESTYCJI



Spis treści

1. LOKALIZACJA PLANOWANEJ INWESTYCJI 2

2. INFORMACJE DOTYCZĄCE OBIEKTÓW ISTNIEJĄCYCH POŁOŻONYCH W SĄSIEDZTWIE INWESTYCJI I WPŁYWAJĄCYCH NA WARUNKI ŻYCIA 2

3. MATERIAŁY WYKORZYSTANE DO SPORZĄDZENIA RAPORTU 4

4. PLANOWANE INWESTYCJE W PROMIENIU 1 KILOMETRA OD PRZEDMIOTOWEJ DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ 4

4.1. Inwestycje wynikające z Planu ogólnego gminy m. st. Warszawy 4

4.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego 5

4.3. Wydane decyzje środowiskowe dotyczące planowanych inwestycji w promieniu 1 km 17

4.4. Rejestr decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu 17

4.5. Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego 18

4.6. Rejestr decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej 19

4.7. Mapy zagrożenia oraz ryzyka powodziowego 19

5. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU INWESTYCJI ORAZ DZIAŁEK W PROMIENIU 100 METRÓW OD PRZEDMIOTOWEJ INWESTYCJI 20

5.1. Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym 20

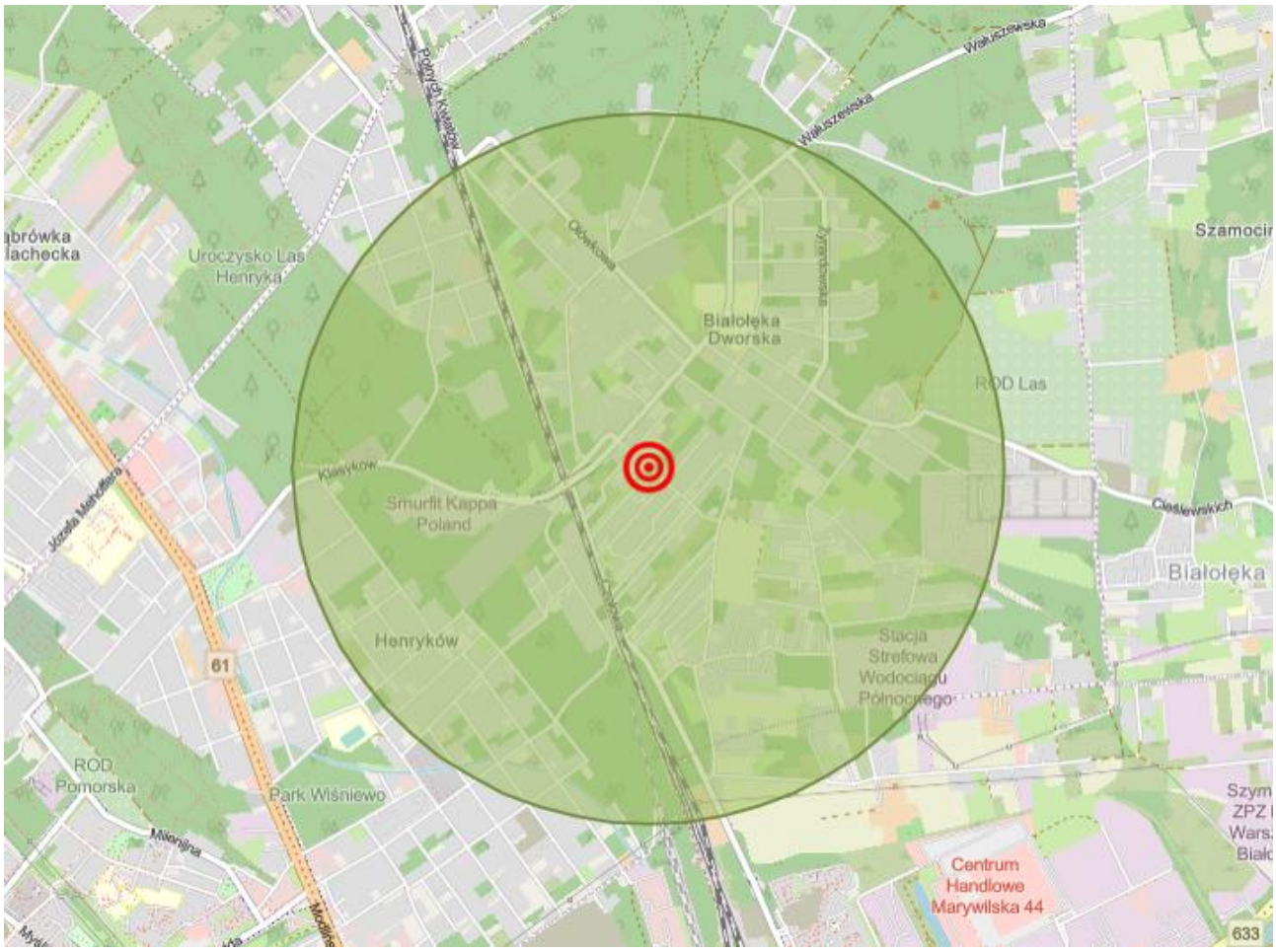
5.2. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim 23

tabelaofert ANALIZY

1. LOKALIZACJA PLANOWANEJ INWESTYCJI

Planowana inwestycja realizowana będzie w województwie mazowieckim, w Warszawie, w dzielnicy Białołęka, przy ul. R. Palestera, na działkach ewidencyjnych nr 7/32, 7/33, 7/21, 11/7, 22, zlokalizowanych w obrębie ewidencyjnym 4-05-15.

Na poniższym rysunku zaprezentowano obszar znajdujący się w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji.



źródło: Opracowanie Tabelaofert.pl dział analiz, na podstawie mapy OpenStreetMap

2. INFORMACJE DOTYCZĄCE OBIEKTÓW ISTNIEJĄCYCH POŁOŻONYCH W SĄSIEDZTWIE INWESTYCJI I WPŁYWAJĄCYCH NA WARUNKI ŻYCIA

Poniżej przedstawiono uwarunkowania lokalizacji planowanej inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości):

- bezpośrednie sąsiedztwo ul. Romana Palestera - możliwe uciążliwości hałasowe,
- bezpośrednie sąsiedztwo ul. Epopei - możliwe uciążliwości hałasowe,
- bezpośrednie sąsiedztwo ul. Lucyny Messal - możliwe uciążliwości hałasowe,
- sąsiedztwo ul. Bohaterów - możliwe uciążliwości hałasowe,
- sąsiedztwo linii kolejowej nr 9 i stacji kolejowej Warszawa Płudy,

- sąsiedztwo Kanału Henrykowskiego,
- sąsiedztwo rodzinnych ogrodów działkowych przy ul. Cieślewskich,
- sąsiedztwo terenów zieleni, m.in. Lasku na Płudach przy ul. Klasyków 21/23,
- sąsiedztwo m.in. osiedli mieszkaniowych jednorodzinnych oraz wielorodzinnych, biur, parkingów naziemnych, hoteli, terenów sportowo – rekreacyjnych, terenów usługowych oraz terenów produkcyjnych i magazynowych,
- sąsiedztwo przedszkoli m.in. Przedszkola Publicznego Zgromadzenia Sióstr Franciszkanek Rodziny Maryi przy ul. Klasyków 52/54,
- sąsiedztwo szkół podstawowych, m. in. Szkoły Podstawowej nr 110 im. Kazimierza Jerzewskiego przy ul. Bohaterów 41,
- sąsiedztwo Domu pomocy społecznej "Pod Brzozami" przy ul. Bohaterów 46/48,
- sąsiedztwo kaplic i kościołów, m.in. Kościoła Narodzenia Najświętszej Marii Panny przy ul. Klasyków 21,
- sąsiedztwo stacji paliw LPG przy ul. Czołowej 48,
- sąsiedztwo Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej Warszawa Białołęka przy ul. Majorki 53,
- sąsiedztwo Zakładu Karnego Warszawa-Białołęka przy ul. Ciupagi 1B,
- sąsiedztwo Stacji Strefowej Wodociągu Północnego przy ul. Waligóry 2,
- sąsiedztwo Oczyszczalni ścieków „Czajka" – 2,5 km od granicy planowanej inwestycji,
- sąsiedztwo stacji elektroenergetycznej „Białołęka" 110/15kV przy ul. Boreckiej,
- sąsiedztwo napowietrznej linii energetycznej 15kV wzdłuż ul. Wiklinowej i ul. Kołacińskiej,
- sąsiedztwo napowietrznej linii energetycznej 110kV EC Żerań / Legionowo Cegielnia – Białołęka,
- sąsiedztwo napowietrznej linii energetycznej 220kV Praga–Miłosna,
- lokalizacja pomników przyrody na obszarze 1 km od planowanej inwestycji (np. przy ul. Krokwi 36, w pobliżu ul. Szynowej),
- część obszaru w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji (rejon ul. Skuterowej i ul. Drożdżowej oraz ul. Srebrnogórskiej) została wyznaczona jako obszary archeologiczne wpisane do rejestru zabytków,
- teren inwestycji oraz większość obszaru w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji zostało wyznaczone jako obszary systemu przyrodniczego Warszawy,
- część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji znajduje się na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji znajduje się na terenie wystąpienia powodzi w sytuacji całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych.

3. MATERIAŁY WYKORZYSTANE DO SPORZĄDZENIA RAPORTU

Na dzień sporządzania raportu przedmiotowe działki są objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedli Białołęka Dworska (część zachodnia) i Dąbrówka Grzybowska, przyjętego uchwałą Nr LXXVII/2423/2006 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 22 czerwca 2006 r.

W celu określenia planowanych inwestycji w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji posłużono się:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy (Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy uchwalone przez Radę m.st. Warszawy Uchwałą nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r., zmienione Uchwałą nr L/1521/2009 z dnia 26 lutego 2009 r., uzupełnioną Uchwałą nr LIV/1631/2009 z dnia 28 kwietnia 2009 r., ponownie zmienione Uchwałą nr XCII/2689/2010 z dnia 7 października 2010 r., Uchwałą nr LXI/1669/2013 z dnia 11 lipca 2013 r., Uchwałą nr XCII/2346/2014 z dnia 16 października 2014 r., Uchwałą nr LXII/1667/2018 z dnia 1 marca 2018 r. oraz Uchwałą nr LIII/1611/2021 z 26 sierpnia 2021 r.),
- miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego obowiązującymi na analizowanym terenie,
- wydanymi decyzjami o środowiskowych uwarunkowaniach,
- rejestrem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej,
- mapami zagrożenia powodziowego i mapami ryzyka powodziowego.

Posłużono się również: miejscowymi planami odbudowy, uchwałami o obszarach ograniczonego użytkowania, decyzjami o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego, decyzjami o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej, decyzjami o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, decyzjami o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, decyzjami o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych, decyzjami o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej, decyzjami o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej, decyzjami o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej oraz decyzjami o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym, w których brak jest informacji o planowanych przedsięwzięciach zlokalizowanych na terenach w promieniu 1 kilometra od przedmiotowej inwestycji.

4. PLANOWANE INWESTYCJE W PROMIENIU 1 KILOMETRA OD PRZEDMIOTOWEJ DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ

4.1. Inwestycje wynikające z Planu ogólnego gminy m. st. Warszawy

Brak uchwalonego Planu ogólnego gminy.

Obecnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy uchwalone przez Radę m.st. Warszawy Uchwałą nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r., zmienione Uchwałą nr L/1521/2009 z dnia 26 lutego 2009 r., uzupełnioną Uchwałą nr LIV/1631/2009 z dnia 28 kwietnia 2009 r., ponownie zmienione Uchwałą nr XCII/2689/2010 z dnia 7 października 2010 r., Uchwałą nr LXI/1669/2013 z dnia 11 lipca 2013 r., Uchwałą nr XCII/2346/2014 z dnia 16 października 2014 r., Uchwałą nr LXII/1667/2018 z dnia 1 marca 2018 r. oraz Uchwałą nr LIII/1611/2021 z 26 sierpnia 2021 r.

tabelaofert ANALIZY

Inwestycje wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy

- ustala się realizację odcinka drogi głównej - ul. Marywilskiej,
- ustala się realizację nowego odcinka drogi głównej ruchu przyśpieszonego - Trasy Mostu Północnego, biegnącej od ul. Modlińskiej na wschód,
- ustala się realizację linii tramwajowej wzdłuż planowanego do realizacji odcinka Trasy Mostu Północnego,
- ustala się realizację ścieżek rowerowych wzdłuż linii kolejowej, ul. Klasyków, ul. Bohaterów, ul. Wałuszewskiej, planowanego do realizacji odcinka Trasy Mostu Północnego,
- ustala się realizację głównych przewodów rozbiorczych DN 200 wzdłuż ulic: Fletniowej, Smugowej, Marywilskiej, Czołowej, Bohaterów, Ołówkowej oraz Wałuszewskiej,
- ustala się realizację magistrali wodociągowej biegnącej wzdłuż ul. Boreckiej,
- ustala się realizację przewodów przesyłowych wzdłuż planowanego do realizacji odcinka Trasy Mostu Północnego oraz wzdłuż ul. Majorki,
- ustala się realizację nowych odcinków kolektorów ogólnospławnych wzdłuż ulic: Szałwiowej, Kazimierza Pułaskiego, Kołacińskiej, Srebrnogórskiej,
- ustala się realizację nowych odcinków kolektorów sanitarnych wzdłuż ulic: Perkusyjnej, Waligóry, Ciupagi, Spacerowej, Wałuszewskiej, Insurekcji, Ołówkowej, Dynamicznej, Pionierów, Guńki oraz częściowo wzdłuż linii kolejowej,
- ustala się realizację pompowni sanitarnych przy skrzyżowaniu ul. Wałuszewskiej z ul. Czołową, przy skrzyżowaniu ul. Ołówkowej z ul. Bohaterów oraz przy skrzyżowaniu ul. Majorki z ul. Waligóry,
- ustala się realizację linii elektroenergetycznej kablowej 110 kV wzdłuż planowanego do realizacji odcinka Trasy Mostu Północnego od linii kolejowej na wschód,
- ustala się ochronę istniejącej i wprowadzenie nowej zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym – w tym zieleni towarzyszącej ulicom i placom,
- ustala się wprowadzenie rozwiązań przyjaznych dla osób starszych i niepełnosprawnych,
- ustala się dążenie do lokalizowania miejsc parkowania w parkingach podziemnych.

4.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

W promieniu 1 kilometra od analizowanych działek ewidencyjnych, na których planowana jest inwestycja, obowiązują ustalenia ośmiu planów miejscowych:

1. Uchwała Nr LIII/691/02 Rady Gminy Warszawa-Białołęka z dnia 22 marca 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Krokwi w gminie Warszawa - Białołęka.
2. Uchwała Nr XCII/2347/2014 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 16 października 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Henrykowa.
3. Uchwała Nr LVI/740/02 Rady Gminy Warszawa - Białołęka z dnia 28 czerwca 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Fletniowej w gminie Warszawa - Białołęka.
4. Uchwała Nr LXIV/1999/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 22 października 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Marcelin.
5. Uchwała Nr XIII/184/99 Rady Gminy Warszawa-Białołęka z dnia 24 września 1999 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla "Lemiesz" w Gminie Warszawa-Białołęka.

tabelaofert ANALIZY

6. Uchwała Nr LXXVII/2423/2006 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 22 czerwca 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedli Białołęka Dworska (część zachodnia) i Dąbrówka Grzybowska.
7. Uchwała Nr XLVII/620/01 Rady Gminy Warszawa-Białołęka z dnia 26 października 2001 r. w sprawie zmiany planu uproszczonego zagospodarowania przestrzennego terenu os. Białołęka Dworska (cz. zachodnia) i Dąbrówka Grzybowska zatwierdzonego uchwałą nr XXXVI/507/94 Rady Dzielnicy - Gminy Warszawa - Praga Północ z dnia 3 marca 1994r.
8. Uchwała Nr XXIII/888/2025 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z 10 lipca 2025 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wiśniewo w rejonie ul. Kołacińskiej.

Na mapie na kolejnej stronie oznaczono pokrycie planami miejscowymi obszaru znajdującego się w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji. Kolorem pomarańczowym oznaczone zostały obszary, na których obowiązują plany zagospodarowania przestrzennego, kolorem żółtym obszary, dla których plan miejscowy jest w opracowaniu, a kolorem jasnopomarańczowym obszary, dla których obowiązują plany miejscowe i obecnie są prowadzone prace nad ich zmianą.

Na kolejnych stronach wypisano inwestycje wynikające z wyżej wymienionych planów miejscowych.



źródło: Opracowanie Tabelaofert.pl dział analiz, na podstawie mapy dostępnej w: http://www.mapa.um.warszawa.pl/

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Krokwi w gminie Warszawa - Białołęka:

- dopuszcza się na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową z zielenią leśną ML adaptację (modernizację, rozbudowę, ewentualnie wymianę) istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- ustala się na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową z zielenią leśną ML nakaz podłączenia zabudowy do sieci miejskich,
- ustala się na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową z zielenią leśną ML nakaz zachowania istniejącej wartościowej zieleni wskazanej na rysunku planu,

- dopuszcza się na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową z zielenią leśną ML lokalizację tylko usług nieuciążliwych,
- ustala się nakaz zachowania istniejącego układu hydrograficznego i zabezpieczenia wzdłuż rowu pasa eksploatacyjnego o szerokości min. 2 m,
- zakazuje się na terenach lasów RL zmiany przeznaczenia na cele nieleśne oraz zmiany stosunków wodnych pogarszających warunki siedliskowe lasu i zanieczyszczania terenu,
- ustala się na terenach lasów RL nakaz uporządkowania terenu, dbałości o stan zdrowotny i sanitarny lasu,
- ustala się zaopatrzenie w wodę ze stacji strefowej "Białołęka" w oparciu o istniejący wodociąg - Ø 250 w ul. Modlińskiej,
- ustala się objęcie systemem kanalizacji ogólnospławnej projektowanej zabudowy,
- ustala się odprowadzenie ścieków i wód opadowych z ulic w systemie grawitacyjno-pompowym poprzez sieci kanałów drugorzędnych, projektowane kanały ogólnospławne i system przepompowni - do oczyszczalni "Czajki",
- dopuszcza się do czasu objęcia obszaru ogólnomiejskim układem kanalizacyjnym odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącego kolektora ciśnieniowego odprowadzającego ścieki z Fabryki Substancji Zapachowych "Pollena-Aroma",
- ustala się odprowadzanie ścieków deszczowych tzw. czystych (z dachów i wewnętrznych dróg na posesji) poprzez zagospodarowanie w granicach posesji własnej,
- ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną ze stacji RPZ 110/15 kV "Henryków" oraz rezerwowo RPZ "Białołęka",
- ustala się rozbudowę sieci energetycznej o nowe linie kablowe i stacje transformatorowe wnętrzowe 15/0,4 kV,
- ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia Ø300mm w ul. Modlińskiej,
- ustala się doprowadzenie gazu do poszczególnych budynków poprzez realizację zewnętrznej sieci gazowej od i projektowanych gazociągów niskiego ciśnienia,
- ustala się ogrzewanie z lokalnych źródeł ciepła: ogrzewanie gazem, energią elektryczną lub odnawialną,
- dopuszcza się ogrzewanie olejem opałowym lekkim o zawartości siarki do 0,3%,
- ustala się nakaz wprowadzenia selekcji odpadów i zapewnienia miejsca, na co najmniej 4 typy oznaczonych pojemników na odpady i surowce wtórne na każdej posesji.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Henrykowa:

- ustala się prowadzenie ścieżki rowerowej dwukierunkowej w liniach rozgraniczających terenów ciągów pieszo – rowerowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 15.KP/R i 16.KP/R,
- ustala się prowadzenie ruchu rowerowego wspólnie z samochodowym: po zachodniej stronie drogi 1.KD-GP ul. Modlińska – po jezdni serwisowej 2 i jezdni serwisowej 3, w ciągu dróg 9.1.KD-D – 9.2.KD-D ul. Marchołta i 14.KD-D ul. Podróżnicza,
- ustala się prowadzenie ruchu rowerowego wspólnie z ruchem pieszym i dopuszczonym ruchem samochodowym dla obsługi terenu D.3.MW, w liniach rozgraniczających ciągu pieszo - rowerowego oznaczonego 17.KP/R,
- ustala się prowadzenie publicznego ciągu pieszego w liniach rozgraniczających ciągów pieszo - rowerowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 15.KP/R, 16.KP/R i 17 KP/R,
- ustala się rejon lokalizacji bezkolizyjnego przejścia dla pieszych, w liniach rozgraniczających 1.KD-GP ul. Modlińska, zgodnie z rysunkiem planu,
- zakazuje się realizacji usług handlu o łącznej powierzchni sprzedaży powyżej 2000 mkw.,
- zakazuje się realizacji ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,

- dopuszcza się sytuowanie kiosków wyłącznie w terenie drogi 1.KD-GP, w rejonie przystanków komunikacji zbiorowej w promieniu 30,0 m od przystanku licząc od końca zatoki autobusowej lub znaku D15 z zastrzeżeniem, że w rejonie jednego przystanku komunikacji zbiorowej możliwa jest lokalizacja wyłącznie jednego kiosku,
- wskazuje się na rysunku planu drzewa objęte ochroną w formie pomników przyrody wraz z 15-metrową strefą ochronną, podlegające ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ustala się zachowanie i uzupełnienie wartościowych zadrzewień, oznaczonych na rysunku planu jako strefa zieleni urządzonej, zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów,
- ustala się zachowanie i ochronę istniejących grup drzew, oznaczonych na rysunku planu,
- ustala się nasadzenie rzędów drzew, wskazanych na rysunku planu, zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów,
- dopuszcza się wycinkę martwych lub zamierających drzew,
- ustala się renaturyzację koryta Kanału Henrykowskiego przebiegającego przez tereny oznaczone symbolami A.1.ZP, B.1.ZW, B.4.ZW, B.7.ZW, C.5.ZW, E.6.ZW,
- ustala się nakaz zachowania ciągłości przebiegu Kanału Henrykowskiego jako otwartego cieku wodnego, przebiegającego przez tereny oznaczone symbolami A.1.ZP, B.1.ZW, B.4.ZW, B.7.ZW, C.5.ZW, E.6.ZW,
- ustala się otwarcie przekrytych odcinków Kanału Henrykowskiego w obrębie terenów B.1.ZW, B.4.ZW, B.7.ZW, E.6.ZW,
- dopuszcza się pod warunkiem zachowania powiązań przyrodniczych wzdłuż Kanału Henrykowskiego realizację: kładek pieszych i przejazdów w terenach B.1.ZW, B.4.ZW, B.7.ZW oraz kładek pieszych lub pieszo - rowerowych w terenach A.1.ZP, C.5.ZW, E.6.ZW,
- dopuszcza się zachowanie skanalizowanych odcinków Kanału Henrykowskiego, przebiegających przez tereny oznaczone symbolami: A.1.ZP, B.6.U(MN), E.4.MN oraz w terenach dróg publicznych 3.KD-L, 11.2.KD-D, 12.1.KD-D, 13.KD-D, 14.KD-D,
- ustala się obszary obejmujące tereny narażone na zalanie - zasięg zalewu potencjalnego wodą stuletnią o prawdopodobieństwie 1%,
- ustala się rejon występowania wód gruntowych płycej niż 2,0 m pod poziomem terenu według rysunku planu,
- wskazuje się na rysunku planu granice obszaru archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków województwa mazowieckiego,
- wskazuje się na rysunku planu granice oraz ustala ochronę zespołu budowlanego gorzelni drożdżowej „Henryków", ujętego w gminnej ewidencji zabytków,
- ustala się ochronę budynku zabytkowego - ujętego w gminnej ewidencji zabytków, zlokalizowanego przy ul. Czarnocińskiej 26, zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenu E.2.MN,
- wskazuje się granice ochrony układu dworskiego Parku Wiśniewo, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu,
- ustala się na terenach przestrzeni publicznych nakaz dostosowania chodników, pochylni, schodów, przejść przez jezdnie, do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- dopuszcza się budowę nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej,

- ustala się zaopatrzenie w wodę istniejącej i nowo realizowanej zabudowy z sieci wodociągowej,
- dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z istniejących indywidualnych ujęć wody wyłącznie na potrzeby istniejących obiektów budowlanych do czasu przyłączenia do sieci wodociągowej,
- zakazuje się budowy indywidualnych ujęć wody za wyjątkiem ujęć na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych,
- ustala się odprowadzenie ścieków bytowych ze wszystkich obiektów budowlanych do sieci kanalizacyjnej,
- dopuszcza się budowę nowego bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe wyłącznie dla obiektu budowlanego w zabudowie jednorodzinnej i tylko w przypadku braku dostępu lub braku możliwości technicznych podłączenia go do sieci kanalizacyjnej,
- dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe wyłącznie do czasu przyłączenia do miejskiej sieci kanalizacyjnej; jednocześnie po podłączeniu obiektu budowlanego do sieci kanalizacyjnej ustala się likwidację zbiorników,
- ustala się dla jezdni, parkingów oraz dachów i tarasów nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji ogólnospławnej lub deszczowej,
- dopuszcza się, w razie braku możliwości odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji, odprowadzenie ich na własny teren nieutwardzony, np. do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych zgonie z przepisami odrębnymi,
- ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z terenów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację w miejscu powstania,
- dopuszcza się budowę zbiorników retencyjnych oraz retencyjno – chłonnych na całym obszarze planu,
- zakazuje się odprowadzania wód opadowych lub roztopowych z nawierzchni utwardzonych i obiektów budowlanych do Kanału Henrykowskiego,
- ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
- dopuszcza się zasilanie z sieci gazowej urządzeń wytwarzających ciepło oraz urządzeń kogeneracyjnych,
- dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, urządzeń kogeneracyjnych oraz z odnawialnych źródłach energii wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego lub geotermalną,
- ustala się budowę nowych linii elektroenergetycznych i przyłączy jako kablowych,
- dopuszcza się przebudowę istniejących przyłączy i linii nadziemnych,
- dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej, urządzeń zasilanych z sieci gazowej i elektroenergetycznej oraz z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego lub geotermalną,
- zakazuje się budowy źródeł ciepła opalanych węglem lub produktami ropopochodnymi,
- ustala się realizację sieci telekomunikacyjnej wyłącznie w formie kablowej lub bezprzewodowej,
- ustala się zachowanie istniejących linii napowietrznych do czasu skablowania tych linii,
- dopuszcza się realizację inwestycji z zakresu łączności, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ustala się nakaz wskazania w obszarze każdej działki budowlanej miejsca pod urządzenia do selektywnej zbiórki odpadów,
- ustala się nakaz gospodarowania odpadami w ramach poszczególnych terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Fletniowej w gminie Warszawa - Białołęka:

- ustala się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MN adaptację (z możliwością modernizacji lub rozbudowy) istniejącego budynku mieszkalnego (objętego ochroną konserwatorską),
- ustala się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MN likwidację substandardowego budynku w złym stanie technicznym, położonego w projektowanych liniach rozgraniczających ul. Fletniowej,
- dopuszcza się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MN realizację wyłącznie usług nieuciążliwych,
- wskazuje się budynek mieszkalny piętrowy położony przy ul. Fletniowej 2 jako obiekt objęty ochroną konserwatorską,
- ustala się obowiązek zachowania istniejących wartościowych drzew zaznaczonych na rysunku planu oraz wprowadzenia zieleni towarzyszącej zabudowie (trawniki, kwietniki, krzewy i drzewa ozdobne),
- ustala się obowiązek podłączenia zabudowy do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w chwili jej wykonania,
- ustala się zaopatrzenie na wodę dla istniejącej i projektowanej zabudowy z miejskiej sieci wodociągowej,
- ustala się obowiązek zagospodarowania ścieków deszczowych w ramach własnej działki,
- ustala się objęcie systemem kanalizacji ogólnospławnej istniejącej i projektowanej zabudowy,
- ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną ze stacji RPZ 110/15kV "Płudy",
- ustala się rozbudowę sieci energetycznej o nowe linie kablowe i stacje transformatorowe wnętrzowe,
- ustala się doprowadzenie gazu do poszczególnych budynków poprzez realizację zewnętrznej sieci gazowej od układu istniejącego w osiedlu Płudy,
- dopuszcza się ogrzewanie z lokalnych źródeł ciepła opalanych gazem, zasilanych energią elektryczną lub z odnawialnych źródeł energii,
- ustala się obowiązek wprowadzenia selekcji odpadów i nakaz zapewnienia miejsca na co najmniej cztery typy oznaczonych pojemników na odpady i surowce wtórne oraz gromadzenia i usuwania odpadów niebezpiecznych wyselekcjonowanych z odpadów komunalnych.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Marcelin:

- ustala się realizację drogi dojazdowej - Projektowanej 12 KUD, biegnącej w dolnej części planu,
- ustala się realizację drogi dojazdowej 1 KUD (ul. Wiolonczeli), usytuowanej w centralnej części planu,
- ustala się realizację przedłużenia drogi dojazdowej 3 KUD - ul. Morwowej,
- zakazuje się stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,
- ustala się nakaz zachowania z możliwością wymiany i uzupełnienia poszczególnych nasadzeń na terenach zadrzewionych wskazanych do zachowania na rysunku planu, przy czym dopuszcza się ewentualną wycinkę niektórych z drzew w sytuacji, w której drzewo kolidować będzie z projektowanymi urządzeniami drogowymi na terenach dróg publicznych i dróg wewnętrznych oraz z projektowanymi urządzeniami infrastruktury technicznej,
- zakazuje się naruszania istniejących na obszarze planu terenów leśnych Ls, których zagospodarowanie określają przepisy odrębne, dopuszcza się ich docelową adaptację na park leśny,
- ustala się, w przypadku zaopatrzenia w ciepło ze źródeł indywidualnych, nakaz zasilania urządzeń grzewczych źródłami energii ekologicznie czystymi,

tabelaofert ANALIZY

- ustala się obowiązek zapewnienia miejsca dla pojemników dla selektywnej zbiórki odpadów w granicach działki budowlanej,
- dopuszcza się wyposażenie kilku nieruchomości, sąsiadujących ze sobą we wspólne urządzenia służące do zbierania odpadów,
- dopuszcza się lokalizację jedynie usług o uciążliwości hałasowej ograniczonej do działki własnej,
- zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych),
- zakazuje się składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych na całym obszarze objętym planem,
- ustala się obowiązek podłączenia zabudowy do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w chwili jej wykonania,
- zakazuje się na terenach położonych w zasięgu stref potencjalnego szkodliwego oddziaływania linii i urządzeń elektroenergetycznych wysokiego napięcia realizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- zakazuje się w bezpośredniej strefie oddziaływania ulicy Marywilskiej i linii PKP oraz Trasy Mostu Północnego lokalizowania obiektów oświaty i zdrowia oraz nowej zabudowy mieszkaniowej, a także obiektów przeznaczonych na wielogodzinny pobyt ludzi (biura),
- dopuszcza się w pośredniej strefie oddziaływania ulicy Marywilskiej i linii PKP oraz Trasy Mostu Północnego lokalizację zabudowy mieszkaniowej, przy czym konieczne jest uwzględnienie wymogów ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ustala się zasilanie w wodę z wodociągowej stacji strefowej Białołęka z istniejącej sieci wodociągowej (magistrala wodociągowa Dn 300 mm w ulicy Boreckiej) i projektowanej sieci wodociągowej,
- dopuszcza się wykonywanie ujęć podziemnych z utworów oligoceńskich na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych,
- ustala się odprowadzanie ścieków bytowych w systemie grawitacyjno-pompowym poprzez sieci kanałów drugorzędnych i projektowane kolektory oraz system przepompowni – do oczyszczalni „Czajka" poprzez lokalny układ kanalizacji włączony do projektowanego przewodu tłocznego z Zakładu Karnego „Białołęka", odprowadzanie ścieków bytowo – gospodarczych alternatywnie do istniejącego kanału ogólnospławnego w ulicy Kołacińskiej lub do kanału ciśnieniowego z Zakładu Karnego „Białołęka",
- ustala się odprowadzanie ścieków deszczowych:
    - czystych (z dachów i wewnętrznych dróg na posesji) - indywidualnie poprzez gromadzenie i stopniowe rozsączkowanie do gruntu, bez podczyszczania, w rejonach gdzie poziom wody gruntowej jest niżej niż 2 m od poziomu terenu,
    - dla terenów obiektów usługowych i magazynowo-składowych z utwardzonymi placami postojowymi lub manewrowymi oraz dla parkingów o powierzchni większej niż 0,1 ha - obowiązek podczyszczenia wód opadowych do poziomu wymaganego przez przepisy odrębne przed odprowadzaniem ich do kanalizacji deszczowej bądź do gruntu, jeśli warunki gruntowe na to pozwalają.
- ustala się realizację lokalnych układów sieci kanalizacji deszczowej w układzie grawitacyjnym i pompowym,
- dopuszcza się odprowadzanie wody deszczowej do odbiorników bezodpływowych,
- ustala się zasilanie obszaru w oparciu o zlokalizowaną na obszarze objętym planem istniejącą stację RPZ „Białołęka" 110/15 kV,

tabelaofert ANALIZY

- ustala się modernizację istniejących sieci niskiego napięcia oraz rozbudowę sieci energetycznej o nowe linie kablowe i stacje transformatorowe wnętrzowe,
- ustala się zachowanie istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110kV przebiegającej w obszarze planu,
- dopuszcza się skablowanie istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110kV,
- ustala się zaopatrzenie w gaz ze stacji redukcyjnej przy ul Płochocińskiej poprzez miejską sieć gazową średniego ciśnienia (gazociąg Ø 225 mm w ul. Czołowej),
- ustala się rozbudowę sieci gazociągów średniego ciśnienia,
- ustala się doprowadzenie gazu do poszczególnych budynków poprzez punkty redukcyjno-pomiarowe II stopnia, realizację zewnętrznej sieci gazowej od istniejących i projektowanych gazociągów średniego ciśnienia,
- ustala się zastosowanie indywidualnych źródeł ciepła (źródła energii ekologicznie czyste) t.j.: ogrzewanie gazem, olejem opałowym lekkim (olejem o zawartości siarki do 0,3 %), energią elektryczną lub odnawialną,
- ustala się kablowe rozprowadzenie linii abonenckich,
- dopuszcza się lokalizację wolnostojących stacji przekaźnikowych (w tym telefonii komórkowej) na terenach Wz, Ut i U,
- ustala się nakaz lokalizowania stacji telefonii komórkowej obsługiwanych przez różnych operatorów na jednej konstrukcji masztowej, dopuszcza się konstrukcje wieżowe wolnostojące lub montowane na budynkach,
- zakazuje się lokalizacji miejsca mocowania anten w odległości mniejszej niż 50 m od pomieszczeń mieszkalnych i związanych ze stałym pobytem ludzi.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla "Lemiesz" w Gminie Warszawa-Białołęka:

- ustala się na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną M konieczność podłączenia zabudowy do sieci miejskich,
- dopuszcza się na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną M do czasu objęcia obszaru ogólnomiejskim układem kanalizacyjnym odprowadzenie ścieków bytowych do osadników bezodpływowych,
- ustala się nakaz zachowania istniejącej, wartościowej zieleni wskazanej na rysunku planu i wprowadzenia zieleni towarzyszącej zabudowie (urządzonej i izolacyjnej),
- ustala się nakaz w strefie uciążliwości od ul. Marywilskiej intensywnego zagospodarowania działek zielenią izolacyjną wysoką i niską,
- zakazuje się lokalizacji obiektów o funkcjach produkcyjnych i innych mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu,
- ustala się, że ewentualna uciążliwość lub szkodliwość dla środowiska nie może wykraczać poza teren lokalizacji obiektu, a tym samym wywoływać konieczność ustanowienia strefy ochronnej,
- ustala się zaopatrzenie w wodę ze stacji strefowej “Białołęka” w oparciu o proj. wodociągi 300mm w ul. Marywilskiej,
- ustala się objęcie systemem kanalizacji ogólnospławnej projektowanej zabudowy,
- ustala się odprowadzenie ścieków i wód opadowych w systemie grawitacyjno-pompowym poprzez sieci kanałów drugorzędnych do oczyszczalni “Czajki”,

tabelaofert ANALIZY

- ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną ze stacji RPZ 110/15 kV “Białołęka”,
- ustala się likwidację sieci napowietrznej 15 kV,
- ustala się rozbudowę sieci energetycznej o nowe linie kablowe i stacje transformatorowe wnętrzowe 15/0,4 kV,
- ustala się zaopatrzenie w gaz ze stacji redukcyjno-pomiarowej przy ul. Płochocińskiej poprzez ogólnomiejską sieć gazową średniego ciśnienia, w tym proj. gazociąg 225mm w ul. Czołowej,
- ustala się doprowadzenie gazu do osiedla poprzez realizację gazociągu średniego ciśnienia w ul. Zyndrama z Maszkowic, a do poszczególnych budynków poprzez realizację zewnętrznej sieci gazowej od projektowanych gazociągów niskiego ciśnienia,
- ustala się nakaz ogrzewania budynków z lokalnych źródeł ciepła na paliwo gazowe, olejowe (olej niskosiarkowy) lub inne tego typu oraz zasilane energią elektryczną,
- ustala się nakaz zapewnienia miejsca na każdej posesji na cztery typy pojemników na odpady i surowce wtórne,
- dopuszcza się lokalizację osiedlowego ujęcia wody ze stacją uzdatniania - na warunkach szczególnych.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedli Białołęka Dworska (część zachodnia) i Dąbrówka Grzybowska:

- ustala się obowiązek zapewnienia warunków niezbędnych do korzystania z obiektów usługowych przez osoby niepełnosprawne,
- dopuszcza się realizację wyłącznie usług nieuciążliwych,
- ustala się na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo - usługową oznaczonych na rysunku planu symbolem MU nakaz zachowania istniejącej, wartościowej zieleni wskazanej na rysunku planu,
- ustala się nakaz wprowadzenia zieleni towarzyszącej zabudowie (urządzonej i izolacyjnej) w szczególności w strefie uciążliwości od ulicy Marywilskiej 1KUGP,
- zakazuje się ograniczania powierzchni gruntów leśnych wskazanych na rysunku planu i oznaczonych symbolem ls z możliwością przekształcenia na park leśny lub wspólnego użytkowania z przyległymi terenami nieleśnymi pod warunkiem nieuszczuplania istniejącego drzewostanu,
- ustala się obowiązek zachowania wskazanego na rysunku planu śladu po Strudze Jabłonna poprzez ochronę istniejącej wartościowej zieleni wysokiej i niskiej oraz wzbogacanie jej dodatkowymi dosadzeniami,
- dopuszcza się na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem U, MU, M oraz MN lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 500 mkw.,
- dopuszcza się lokalizację, w rejonie skrzyżowania ulicy Marywilskiej 1KUGP z ulicą Bohaterów 3KUZ, obiektu stanowiącego dominantę wysokościową nad otaczającą przestrzenią,
- ustala się obowiązek zachowania budynków mieszkalnych przy ul. Bohaterów 1 i przy ul. Czołowej 34,
- zakazuje się w bezpośredniej strefie oddziaływania ulicy Marywilskiej i linii PKP lokalizowania obiektów funkcji chronionej oraz nowej zabudowy mieszkaniowej,
- dopuszcza się w bezpośredniej strefie oddziaływania ulicy Marywilskiej i linii PKP lokalizację obiektów usługowo-handlowych i obsadzenie terenu zielenią izolacyjną: wysoką i niską,
- dopuszcza się w pośredniej strefie oddziaływania ulicy Marywilskiej i linii PKP lokalizację zabudowy mieszkaniowej, przy czym obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających uciążliwość akustyczną w nowych i przebudowywanych budynkach,
- ustala się modernizację istniejącego układu drogowego,

tabelaofert ANALIZY

- ustala się zachowanie przebiegu istniejących magistrali wodociągowych (Ø 1.200 i Ø 1.400),
- ustala się zaopatrzenie w wodę z wodociągowej stacji strefowej "Białołęka",
- dopuszcza się do czasu realizacji sieci wykorzystanie indywidualnych źródeł wody,
- ustala się objęcie systemem miejskiej sieci kanalizacyjnej istniejącej i projektowanej zabudowy usługowej i mieszkaniowej,
- ustala się odprowadzanie ścieków bytowych w systemie grawitacyjno - pompowym poprzez sieci kanałów drugorzędnych i projektowane kolektory oraz system przepompowni - do oczyszczalni "Czajka" poprzez lokalny układ kanalizacji,
- ustala się obowiązek podłączenia zabudowy realizowanej do miejskiej sieci kanalizacyjnej w chwili jej wykonania, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
- dopuszcza się do czasu realizacji sieci wykorzystanie indywidualnych systemów odprowadzania ścieków w postaci zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami szczegółowymi,
- ustala się w zakresie kanalizacji deszczowej odprowadzanie ścieków deszczowych:
    - z dachów i wewnętrznych dróg na posesji - indywidualnie poprzez gromadzenie i stopniowe rozsączkowanie do gruntu, bez podczyszczania, w szczególności w rejonach gdzie poziom wody gruntowej jest niżej niż 2 m od poziomu terenu, a z pozostałych obszarów poprzez sieć kanalizacji deszczowej w ulicach,
    - z dróg lokalnych, parkingów i placów osiedlowych do kanalizacji deszczowej odprowadzającej wody opadowe (ścieki z powierzchni utwardzonych, z dróg ponadosiedlowych), po podczyszczeniu do układu odwadniającego ul. Marywilskiej 1KUGP.
- ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą stację RPZ "Białołęka" 110/15kV,
- ustala się przebudowę (polegającą na modernizacji i unowocześnieniu) istniejących sieci średniego napięcia oraz rozbudowę sieci energetycznej o nowe linie kablowe i stacje transformatorowe wnętrzowe,
- ustala się zaopatrzenie w gaz ze stacji redukcyjnej przy ul. Płochocińskiej poprzez miejską sieć gazową średniego ciśnienia (gazociąg Ø 225 mm w ul. Czołowej),
- ustala się rozbudowę sieci gazociągów średniego ciśnienia,
- ustala się doprowadzenie gazu do poszczególnych budynków poprzez realizację zewnętrznej sieci gazowej od istniejących i projektowanych gazociągów zgodnie z przepisami szczególnymi,
- ustala się w zakresie zaopatrzenia w ciepło zastosowanie indywidualnych źródeł ciepła takich jak: energia odnawialna, energia elektryczna, ogrzewanie gazem oraz ogrzewanie olejem opałowym lekkim (olejem o zawartości siarki do 0,3%).

Inwestycje wynikające ze zmiany planu uproszczonego zagospodarowania przestrzennego terenu os. Białołęka Dworska (cz. zachodnia) i Dąbrówka Grzybowska:

- zakazuje się lokalizacji usług, których uciążliwość przekroczy granice obszaru objętego zmianą planu, szczególnie dotyczy to zanieczyszczeń powietrza i hałasu,
- ustala się nakaz prowadzenia wszelkiej działalności usługowej w budynku,
- zakazuje się prowadzenia działalności emitującej hałas i zanieczyszczenia powietrza poza pomieszczeniami budynku,
- zakazuje się sytuowania zbiorników szczelnych o łącznej kubaturze większej niż 10 m^3,
- ustala się nakaz podczyszczania wód opadowych z powierzchni usługowej i komunikacyjnej oraz ścieków technologicznych na terenie własnej działki zgodnie z przepisami szczególnymi,

tabelaofert ANALIZY

- ustala się nakaz wykonania pełnego ogrodzenia do wysokości 2 m od strony ulicy oraz od strony sąsiednich działek,
- ustala się nakaz zachowania śladu po Strudze Jabłonna oraz istniejącej zieleni wysokiej i niskiej wzdłuż śladu po Strudze,
- zakazuje się zasypywania śladu po Strudze Jabłonna, jego niwelacji oraz wykorzystywania do odprowadzania śmieci i nieczystości,
- ustala się nakaz odsunięcia zabudowy o minimum 7 m, zaś linii ogrodzeń o minimum 1,5 m od korony śladu po Strudze Jabłonna,
- ustala się nakaz zapewnienia wzdłuż śladu po Strudze wolnych od zainwestowania ciągów eksploatacyjnych o szerokości około 1,5m,
- ustala się nakaz wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 4m przy granicy z obszarami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- ustala się nakaz zapewnienia na każdej wydzielonej działce zadaszonego miejsca na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wiśniewo w rejonie ul. Kołacińskiej:

- ustala się przedłużenie drogi dojazdowej 24.KDD - ul. Kobierzyckiej do skrzyżowania z ul. Kątskiego,
- ustala się realizację drogi dojazdowej 5.KDD, łączącej ul. Podróżniczą z ul. Fortel,
- ustala się ochronę pojedynczych drzew, oznaczonych na rysunku planu jako drzewa szczególnie wartościowe do zachowania,
- ustala się realizację i utrzymanie rzędów drzew w rejonach oznaczonych na rysunku planu,
- ustala się realizację i utrzymanie stref zieleni w rejonach oznaczonych na rysunku planu,
- zakazuje się realizacji budynków na terenach zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami ZP, na terenach zieleni urządzonej i wód powierzchniowych, oznaczonych symbolami ZP-WS, oraz na terenie lasu, oznaczonym symbolem ZL,
- ustala się renaturyzację Kanału Henrykowskiego,
- ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych oraz powierzchni ziemi,
- ustala się ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza oraz ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym,
- zakazuje się lokalizacji w obszarze planu zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zakazuje się lokalizacji w obszarze planu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg oraz zgodnych z zapisami planu,
- wskazuje się na rysunku planu granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- ustala się objęcie ochroną obiektów o wartościach kulturowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu,
- ustala się ochronę stanowiska archeologicznego o numerze ewidencyjnym AZP 55-66/10, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz w gminnej ewidencji zabytków, poprzez ustanowienie strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, której granice wyznaczono na rysunku planu, w obrębie której obowiązują przepisy odrębne,

tabelaofert ANALIZY

- wyznacza się tymczasową strefę oddziaływania od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 220 kV, zgodnie z rysunkiem planu, w obrębie której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ustala się nakaz prowadzenia drogi rowerowej na terenie drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem 1.KDZ na całym jej przebiegu,
- dopuszcza się prowadzenie dróg rowerowych na pozostałych terenach dróg publicznych,
- dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejącej infrastruktury technicznej, a także jej remonty, przebudowę lub rozbudowę wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu,
- dopuszcza się realizację tuneli wieloprzewodowych i innych obiektów liniowej infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi i innymi ustaleniami planu, z wyjątkiem terenu lasu oznaczonego symbolem 1.ZL,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej innych niż przewody i obiekty liniowe, takich jak: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, hydrofornie, stacje telekomunikacyjne, na całym obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem terenu lasu oznaczonego symbolem 1.ZL,
- zakazuje się budowy nowych indywidualnych systemów odprowadzania i gromadzenia lub oczyszczania ścieków po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej,
- dopuszcza się wytwarzanie ciepła w urządzeniach kogeneracyjnych lub z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego lub geotermalną o mocy nieprzekraczającej 500 kW dla urządzeń wolnostojących, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się wytwarzanie ciepła przy użyciu instalacji solarnych połączonych z kolektorami słonecznymi, lokalizowanymi na budynkach,
- dopuszcza się instalowanie rekuperatorów ciepła,
- dopuszcza się wytwarzanie ciepła w urządzeniach kogeneracyjnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł energii z wykorzystaniem pomp ciepła lub wodorowych,
- dopuszcza się wykorzystanie paliwa gazowego z sieci gazowej jako podstawowego w urządzeniach kogeneracyjnych,
- zakazuje się zasilania budynków paliwem gazowym przechowywanym na terenie nieruchomości w zbiornikach w ciekłym stanie skupienia z wyjątkiem instalacji istniejących,
- dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w urządzeniach kogeneracyjnych lub z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego lub geotermalną o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ustala się realizację nowych i rozbudowę istniejących linii elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowych podziemnych,
- dopuszcza się budowę stacji i punktów ładowania pojazdów zasilanych energią elektryczną, a w szczególności jako wolno stojących obiektów budowlanych lub urządzeń umieszczanych na innych obiektach budowlanych,
- dopuszcza się budowę stacji transformatorowych jako wbudowanych lub podziemnych,
- ustala się realizację nowych i rozbudowę istniejących linii telekomunikacyjnych jako kablowych podziemnych,

tabelaofert ANALIZY

- dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną z kablowej sieci telekomunikacyjnej lub z sieci radiowej za pośrednictwem zewnętrznych nadawczo-odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych telefonii komórkowej, przy czym dopuszcza się lokalizację urządzeń stacji bazowych telefonii komórkowej będących infrastrukturą telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych,
- zakazuje się realizacji instalacji oraz prowadzenia działalności w zakresie przetwarzania odpadów, a także ich składowania.

4.3. Wydane decyzje środowiskowe dotyczące planowanych inwestycji w promieniu 1 km

Od lutego 2016 roku dla terenów w obrębie 1 km od planowanej inwestycji wydano następujące decyzje środowiskowe:

- Decyzja nr 1499/OŚ/2016 z dnia 15 grudnia 2016 r. znak OŚ-IV-UII. 6220.99.2016.EMA o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia pn. „Modernizacja Zakładu Północnego – ZPN Stacja Strefowa Białołęka w zakresie zasilania elektroenergetycznego poprzez budowę instalacji fotowoltaicznych” na dz. ew. nr 24/1, 24/2, 24/3, 28, 29, 30, 31, 32, 37, 38 obręb 4-05-17, przy ul. Boreckiej 1 w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 491/OŚ/2019 z dnia 2 sierpnia 2019 r. znak OŚ-IV-UII.6220.18.2019.IOS o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określająca warunki korzystania ze środowiska dla przedsięwzięcia pn. „Etapowa wielorodzinna zabudowa mieszkaniowa z usługami w parterze z garażami podziemnymi, infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu (etap C, D, E)” na dz. ew. nr 21/6, obręb 4-04-05, przy ul. Klasyków w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy.
- Decyzja nr 448/OŚ/2023 z dnia 11 października 2023 r. znak: OŚ-IV-UII.6220.166.2022.JKO o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określająca istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, a także obowiązek unikania, zapobiegania i ograniczania oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia pn. Budowa ulicy Srebrnogórskiej na odcinku od skrzyżowania z ul. 15 Sierpnia (wraz ze skrzyżowaniem) do końca działki drogowej o numerze ewid. 36/4 obręb 4-04-12 (w kierunku ul. Szynowej) w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy.

4.4. Rejestr decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

W poniższej tabeli zamieszczono informacje o przedsięwzięciach zlokalizowanych na terenach w obrębie 1 km od przedmiotowej inwestycji, dla których od lutego 2023 roku wydano decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

nr decyzji o warunkach zabudowy	data decyzji	typ inwestycji	adres
28/B/2023	23.02.2023	zmiana treści decyzji nr 270/B/2022 dotyczącej budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu	Semaforowa
30/B/2023	27.02.2023	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	Zegarynki
33/B/2023	28.02.2023	budowa instalacji fotowoltaicznej o mocy 110kw	Bohaterów
50/B/2023	23.03.2023	po uchyleniu decyzji WZ 257/B/2019 polegającej na budowie centrum konferencyjno-hotelowego z usługami, garażem, infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu	Klasyków
142/B/2023	02.08.2023	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	Dynamiczna
209/B/2023	04.10.2023	budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej	Mazurska

tabelaofert ANALIZY

nr decyzji o warunkach zabudowy	data decyzji	typ inwestycji	adres
253/B/2023	20.11.2023	zmiana sposobu użytkowania poddasza nieużytkowego na użytkowe w budynku mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej wraz z infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu	Wykrot
295/B/2023	15.12.2023	rozbudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej	Zegarynki
43/BIA/WZ/2024	06.02.2024	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu	Mazurska
162/BIA/WZ/2024	22.04.2024	po uchyleniu decyzji nr 142/B/2023 dotyczącej budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego	Dynamiczna
206/BIA/WZ/2024	17.06.2024	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego, garażu z wiatą oraz budynku rekreacyjnego	Podróżnicza
234/BIA/WZ/2024	16.07.2024	budowa budynku na odpady produkcyjne z eskadą kanałów transportu pneumatycznego	Klasyków
274/BIA/WZ/2024	05.09.2024	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego wraz z infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu	Żyrardowska
277/BIA/WZ/2024	09.09.2024	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego wraz z infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu	Semaforowa
299/BIA/WZ/2024	11.10.2024	zmiana sposobu użytkowania lokalu usługowego na lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym z usługami	Klasyków/Krokwi
321/BIA/WZ/2024	29.10.2024	budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej (2 budynki)	Bohaterów
323/BIA/WZ/2024	30.10.2024	budowa trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażami	Cieślewskich
337/BIA/WZ/2024	18.11.2024	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego - 70 mkw.	Majorki
360/BIA/WZ/2024	04.12.2024	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	Ziołowa
10/BIA/WZ/2025	16.01.2025	legalizacja budynku mieszkalnego jednorodzinnego	Piskląt
13/BIA/WZ/2025/P	21.01.2025	przeniesienie decyzji nr 275/B/2020 dotyczącej budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego	Piskląt
80/BIA/WZ/2025	12.03.2025	po uchyleniu decyzji 259/B/2023 polegającej na budowie budynku wolnostojącego i budynku garażowego	Podróżnicza
89/BIA/WZ/2025	27.03.2025	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	Semaforowa
118/BIA/WZ/2025	28.04.2025	budowa budynku jednorodzinnego	Ambaras
119/BIA/WZ/2025/P	28.04.2025	przeniesienie decyzji nr 360/BIA/WZ/2024 dotyczącej budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego	Ziołowa
153/BIA/WZ/2025	02.06.2025	budowa 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej	Operowa
167/BIA/WZ/2025	18.06.2025	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	Szynowa
185/BIA/WZ/2025	03.07.2025	budowa budynku garażowego	Majorki
186/BIA/WZ/2025	09.07.2025	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	Majorki
189/BIA/WZ/2025	09.07.2025	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	Szynowa
190/BIA/WZ/2025	09.07.2025	rozbudowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	Szynowa
198/BIA/WZ/2025	17.07.2025	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	Szynowa
246/BIA/WZ/2025	24.09.2025	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	Pionierów
249/BIA/WZ/2025	24.09.2025	budowa budynku jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej	Operowa
316/BIA/WZ/2025	08.12.2025	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego wraz z infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu	Żyrardowska
18/BIA/WZ/2026	12.01.2026	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego dwulokalowego z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu	Ambaras

4.5. Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

W poniższej tabeli zamieszczono informacje o przedsięwzięciach zlokalizowanych na terenach w obrębie 1 km od przedmiotowej inwestycji, dla których od lutego 2023 roku wydano decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

nr decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego	data decyzji	typ inwestycji	adres
4/CP/2023	03.02.2023	budowa sieci kanalizacji	Podkładowa
7/CP/2023	09.03.2023	budowa sieci kanalizacyjnej	Majorki

tabelaofert ANALIZY

nr decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego	data decyzji	typ inwestycji	adres
30/CP/2023	19.07.2023	budowa budynku użyteczności publicznej (placówki oświatowej)	Bohaterów
46/CP/2023	05.10.2023	budowa sieci elektroenergetycznej	Klasyków
48/CP/2023	10.10.2023	budowa podziemnej linii kablowej SN	Bohaterów
40/BIA/CP/2024	20.05.2024	budowa odcinka sieci kanalizacji	Ołówkowa
45/BIA/CP/2024	03.06.2024	przebudowa pola spacerowego przy pawilonie B z infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu	Ciupagi
46/BIA/CP/2024	10.06.2024	budowa sieci wodociągowej	Kiersnowskiego
72/BIA/CP/2024	17.12.2024	budowa sieci kanalizacyjnej	Majorki
1/BIA/CP/2025	03.01.2025	budowa sieci wodociągowej	Żyrardowska
2/BIA/CP/2025	03.01.2025	budowa sieci kanalizacyjnej	Żyrardowska/Zegarynki
11/BIA/CP/2025	21.02.2025	budowa sieci kanalizacji ściekowej	Majorki
13/BIA/CP/2025	14.03.2025	budowa sieci kanalizacji sanitarnej	Wałuszewska
58/BIA/CP/2025	09.10.2025	budowa zadaszenia pneumatycznego	Bohaterów
71/BIA/CP/2025	29.12.2025	budowa przewodu wodociągowego	Czołowa

4.6. Rejestr decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej

W poniższej tabeli zamieszczono informacje o przedsięwzięciach zlokalizowanych na terenach w obrębie 1 km od przedmiotowej inwestycji, dla których od lutego 2023 roku wydano decyzje dotyczące zezwolenia na realizację inwestycji drogowej.

nr decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	data decyzji	typ inwestycji	adres
286/2023/ZRID	25.08.2023	budowa drogi gminnej, klasy lokalnej ul. Lemiesz na odcinku od ul. Zyndrama z Maszkowic do końca dz. ew. nr 9/8 z obrębu 4-05-21 wraz z rozbudową i przebudową ul. Zyndrama z Maszkowic na odcinku od ul. Czołowej do ul. Lemiesz w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy na działkach ew. z obrębu 4-05-15 nr: 71/89, 72/17, 72/18, 77/5, 95, 97 oraz na działkach ew. z obrębu 4-05-21 nr: 1/12, 6/4, 6/5, 6/21, 6/25 (wydzielona z działki ew. nr 6/22), 9/2, 9/5, 9/6, 9/7, 9/8, 10/4 (wydzielona z działki ew. nr 10/2), 10/6 (wydzielona z działki ew. nr 10/3), 23/6 (wydzielona z działki ew. nr 23/4), 23/8 (wydzielona z działki ew. nr 23/5), 24/2, 24/3	Lemiesz, Zyndrama z Maszkowic
3/BIA/ZRID/2024	31.01.2024	realizacja inwestycji drogowej polegającej na budowie drogi publicznej ul. Srebrnogórskiej	Srebrnogórska
12/BIA/ZRID/2024	17.12.2024	realizacja inwestycji drogowej polegająca na budowie ul. Palestera	R. Palestera

4.7. Mapy zagrożenia oraz ryzyka powodziowego

Teren inwestycji nie znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, a także nie znajduje się na obszarze wystąpienia powodzi – raz na 10 lat (wysokie prawdopodobieństwo powodzi), raz na 100 lat (średnie prawdopodobieństwo powodzi) i raz na 500 lat (niskie prawdopodobieństwo powodzi).

Część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji znajduje się na terenie wystąpienia powodzi w sytuacji całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych.

tabelaofert ANALIZY

5. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU INWESTYCJI ORAZ DZIAŁEK W PROMIENIU 100 METRÓW OD PRZEDMIOTOWEJ INWESTYCJI

5.1. Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym

Na dzień sporządzania raportu przedmiotowe działki są objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedli Białołęka Dworska (część zachodnia) i Dąbrówka Grzybowska, przyjętego uchwałą Nr LXXVII/2423/2006 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 22 czerwca 2006 r. Poniżej zamieszczono ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedli Białołęka Dworska (część zachodnia) i Dąbrówka Grzybowska, przyjętego uchwałą Nr LXXVII/2423/2006 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z 22 czerwca 2006 r.

- **Działka ewidencyjna nr 7/21, 7/32, 7/33, 11/7, 22 z obrębu 4-05-15**
    - przeznaczenie terenu w planie – M – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o zróżnicowanej intensywności oraz wielorodzinnej niskiej
        - podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna w formie wolnostojącej i bliźniaczej, zabudowa jednorodzinna intensywna w formie szeregowej, zabudowa wielorodzinna niska oraz usługi o zasięgu lokalnym z zakresu: handlu, gastronomii, zdrowia i kultury,
        - dopuszczalne przeznaczenie terenu: obiekty hotelowe o wysokości do 13 m n.p.t. (do 3 kondygnacji z możliwością wprowadzenia poddaszy użytkowych), usługi rzemiosła nieuciążliwego w formie wolnostojącej o wysokości do 10 m n.p.t. (do 2 kondygnacji) lub w parterze budynku mieszkalnego, zieleń urządzona, urządzenia komunikacyjne i wewnętrzne ulice dojazdowe, urządzenia infrastruktury technicznej.
    - maksymalna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
    - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
    - maksymalna powierzchnia zabudowy – brak ustaleń w planie
    - maksymalna wysokość zabudowy:
        - dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 13 m (3 kondygnacje z możliwością wprowadzenia poddaszy użytkowych),
        - dla budynków jednorodzinnych – 10 m (2 kondygnacje z poddaszem użytkowym),
        - dla budynków usługowych wolnostojących – 10 m.
    - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%
    - minimalna liczba miejsc do parkowania:
        - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej – 1 miejsce na lokal mieszkalny jednak nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 60 mkw. powierzchni użytkowej,
        - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na dom jednorodzinny wolnostojący, połowę bliźniaka lub segment w zabudowie szeregowej,

tabelaofert ANALIZY

- dla handlu i usług – 2 miejsca na powierzchnię nie przekraczającą 100 mkw., przy powierzchni przekraczającej 100 mkw. – 2 miejsca oraz dodatkowo 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 mkw.,
- dla obiektów gastronomii:
  - 12 miejsc na 70 mkw. powierzchni użytkowej,
  - 10 miejsc na 50 miejsc konsumpcyjnych.
- dla zakładów opieki zdrowotnej – 10 miejsc na 1 000 mkw. powierzchni użytkowej,
- dla obiektów kultury – 20 miejsc na 100 użytkowników jednocześnie,
- dla obiektów hotelowych:
  - 20 miejsc na powierzchnię nie przekraczającą 500 mkw. przy powierzchni przekraczającej 500 mkw.
  - 10 miejsc oraz dodatkowo 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 mkw.
  - 15 miejsc na 50 łóżek, przy ilości łóżek przekraczającej 50-15 miejsc oraz dodatkowo 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 łóżek.

Ponadto dla terenu inwestycji obowiązują również poniższe zapisy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- **Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu**

  W zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:

  - dopuszcza się realizację wyłącznie usług nieuciążliwych,
  - ustala się nakaz zachowania istniejącej, wartościowej zieleni, wskazanej na rysunku planu oraz wprowadzenia zieleni towarzyszącej zabudowie (urządzonej i izolacyjnej) w szczególności w strefie przyulicznej,
  - zakazuje się ograniczania powierzchni gruntów leśnych wskazanych na rysunku planu i oznaczonych symbolem ls, z możliwością przekształcenia na park leśny lub wspólnego użytkowania z przyległymi terenami nieleśnymi pod warunkiem nieuszczuplania istniejącego drzewostanu,
  - ustala się obowiązek zachowania wskazanego na rysunku planu śladu po Strudze Jabłonna poprzez ochronę istniejącej wartościowej zieleni wysokiej i niskiej oraz wzbogacanie jej dodatkowymi dosadzeniami,
  - postuluje się wzdłuż śladu po Strudze Jabłonna na odcinku od ulicy Bohaterów w kierunku ulicy Lemiesz prowadzenie ciągu pieszego i rowerowego,
  - ustala się obowiązek zharmonizowania od strony układu komunikacyjnego – w szczególności od strony ul. Bohaterów (3KUZ) i ul. Projektowanej 1 (15KUL) – zabudowy usługowej i mieszkaniowo - usługowej w celu utrzymania jednorodnego klimatu architektonicznego,
  - dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 500 mkw.,
  - zakazuje się lokalizacji zabudowy gospodarczej i magazynowej.
- **Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią** – brak ustaleń dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
- **Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – brak ustaleń dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
- **Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** – brak ustaleń dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.

tabelaofert ANALIZY

- **Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji**

  Obsługa komunikacyjna terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o zróżnicowanej intensywności oraz wielorodzinnej niskiej poprzez ul. Epopei 24KUD, ul. Romana Palestera 23 KUD oraz ul. Lucyny Messal 15KUL.

  Ustala się minimalną szerokość pasa drogowego ul. Epopei 24KUD oraz ul. Romana Palestera 23 KUD w liniach rozgraniczających – 10,0 m (w wyjątkowych sytuacjach dopuszcza się szerokość 8,0 m).

  Ustala się minimalną szerokość pasa drogowego ul. Lucyny Messal 15KUL w liniach rozgraniczających – 12,0 m (w wyjątkowych sytuacjach ze względu na istniejące zagospodarowanie dopuszcza się szerokość 10,0 m).

- **Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**

  W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

  - obowiązek podłączenia zabudowy do miejskiej sieci wodociągowej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
  - zasilanie w wodę z wodociągowej stacji strefowej "Białołęka",
  - dopuszcza się do czasu realizacji sieci wykorzystanie indywidualnych źródeł wody.

  W zakresie odprowadzania ścieków bytowych ustala się:

  - objęcie systemem miejskiej sieci kanalizacyjnej istniejącej i projektowanej zabudowy usługowej i mieszkaniowej,
  - odprowadzanie ścieków bytowych w systemie grawitacyjno - pompowym poprzez sieci kanałów drugorzędnych i projektowane kolektory oraz system przepompowni - do oczyszczalni "Czajka" poprzez lokalny układ kanalizacji zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
  - dopuszcza się do czasu realizacji sieci wykorzystanie indywidualnych systemów odprowadzania ścieków w postaci zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami szczegółowymi.

  W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się odprowadzanie ścieków deszczowych:

  - z dachów i wewnętrznych dróg na posesji – indywidualnie poprzez gromadzenie i stopniowe rozsączkowanie do gruntu, bez podczyszczania, w szczególności w rejonach, gdzie poziom wody gruntowej jest niżej niż 2 m od poziomu terenu,
  - z pozostałych obszarów – poprzez sieć kanalizacji deszczowej w ulicach,
  - z dróg lokalnych, parkingów i placów osiedlowych – do kanalizacji deszczowej odprowadzającej wody opadowe (ścieki z powierzchni utwardzonych, z dróg ponadosiedlowych), po podczyszczeniu do układu odwadniającego ul. Marywilskiej 1KUGP.

  W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

  - zastosowanie indywidualnych źródeł ciepła takich jak: energia odnawialna, energia elektryczna, ogrzewanie gazem, ogrzewanie olejem opałowym lekkim (olejem o zawartości siarki do 0,3%).

  W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

  - zasilanie ze stacji redukcyjnej przy ul. Płochocińskiej poprzez miejską sieć gazową średniego ciśnienia (gazociąg Ø 225 mm w ul. Czołowej),
  - rozbudowę sieci gazociągów średniego ciśnienia,
  - doprowadzenie gazu do poszczególnych budynków poprzez realizację zewnętrznej sieci gazowej od istniejących i projektowanych gazociągów zgodnie z przepisami szczególnymi.

  W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

  - zasilanie obszaru w oparciu o istniejącą stację RPZ "Białołęka" 110/15kV,

tabelaofert ANALIZY

- przebudowę (polegającą na modernizacji i unowocześnieniu) istniejących sieci średniego napięcia oraz rozbudowę sieci energetycznej o nowe linie kablowe i stacje transformatorowe wnętrzowe.

5.2. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim

Poniżej zamieszczono ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedli Białołęka Dworska (część zachodnia) i Dąbrówka Grzybowska, przyjętego uchwałą Nr LXXVII/2423/2006 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z 22 czerwca 2006 r.

- **M – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o zróżnicowanej intensywności oraz wielorodzinnej niskiej**
  - działki ewidencyjne nr 18/50, 18/92, 18/49, 18/48, 18/47, 18/46, 18/45, 21/43 (fragm.), 18/44 (fragm.), 21/44 (fragm.), 18/91, 18/43, 21/45 (fragm.), 18/42, 21/46 (fragm.), 18/41, 21/47 (fragm.), 18/40, 21/48 (fragm.), 18/39, 18/90, 21/49 (fragm.), 21/50, 18/38, 18/37, 21/51, 18/36, 21/52, 18/35, 21/53,18/34, 21/54, 18/33, 21/55, 18/89, 18/32, 21/56, 21/57, 18/31, 21/58, 18/30, 21/59, 18/29, 18/28, 21/60, 21/61, 18/27, 21/62, 18/26, 18/88, 21/67 (fragm.), 21/64 (fragm.), 21/63, 21/67 (fragm.), 21/65, 21/66 (fragm.), 21/68, 21/69 (fragm.), 21/70, 21/71 (fragm.), 21/72 (fragm.), 21/73 (fragm.), 21/74 (fragm.), 21/75 (fragm.), 21/76 (fragm.), 23/5 (fragm.), 23/2 (fragm.), 19 (fragm.), 17, 75/1 (fragm.), 10/8, 10/6, 10/5, 10/7, 10/4, 10/1, 9, 8, 7/20, 78/2, 78/3, 78/1, 78/4, 78/5, 6/7 (fragm.), 6/11 (fragm.), 6/10 (fragm.), 6/6, 6/15 (fragm.), 6/14 (fragm.), 6/3 (fragm.), 6/12 (fragm.), 6/13, 599 (fragm.), 5/13 (fragm.), 18/85, 18/15, 18/16, 18/17, 18/18, 18/19, 18/20, 18/21, 18/22, 18/23, 18/24, 18/25, 16/17 (fragm.), 16/18 (fragm.), 16/1 (fragm.), 12/1 (fragm.), 12/2, 12/3, 12/4, 12/5, 12/6, 7/29, 7/30, 7/31, 7/34, 7/36, 7/22, 7/25, 7/26, 7/27, 7/28 z obrębu 4-05-15; 86/1 (fragm.), 58/2 (fragm.), 58/1 (fragm.), 57/6 (fragm.), 57/5 (fragm.), 57/4 (fragm.), 57/3 (fragm.), 74/4 (fragm.), 74/10 (fragm.) z obrębu 4-05-10
  - maksymalna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
  - maksymalna powierzchnia zabudowy – brak ustaleń w planie
  - maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 13 m (3 kondygnacje z możliwością wprowadzenia poddaszy użytkowych),
    - dla budynków jednorodzinnych – 10 m (2 kondygnacje z poddaszem użytkowym),
    - dla budynków usługowych wolnostojących – 10 m.
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%
  - minimalna liczba miejsc do parkowania:
    - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej – 1 miejsce na lokal mieszkalny jednak nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 60 mkw. powierzchni użytkowej,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na dom jednorodzinny wolnostojący, połowę bliźniaka lub segment w zabudowie szeregowej,

tabelaofert ANALIZY

- dla handlu i usług – 2 miejsca na powierzchnię nie przekraczającą 100 mkw., przy powierzchni przekraczającej 100 mkw. – 2 miejsca oraz dodatkowo 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 mkw.,
- dla obiektów gastronomii:
  - 12 miejsc na 70 mkw. powierzchni użytkowej,
  - 10 miejsc na 50 miejsc konsumpcyjnych.
- dla zakładów opieki zdrowotnej – 10 miejsc na 1 000 mkw. powierzchni użytkowej,
- dla obiektów kultury – 20 miejsc na 100 użytkowników jednocześnie,
- dla obiektów hotelowych:
  - 20 miejsc na powierzchnię nie przekraczającą 500 mkw. przy powierzchni przekraczającej 500 mkw.
  - 10 miejsc oraz dodatkowo 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 mkw.
  - 15 miejsc na 50 łóżek, przy ilości łóżek przekraczającej 50-15 miejsc oraz dodatkowo 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 łóżek.

- **MU – Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej**
  - działka ewidencyjna nr 16/9 (fragm.), 16/7 (fragm.), 16/5 (fragm.), 16/4, 16/20, 18/14, 18/13, 18/114, 18/115 (fragm.), 18/11 (fragm.), 18/84 (fragm.), 18/54 (fragm.), 18/53 (fragm.), 18/52 (fragm.), 18/51 (fragm.), 18/93, 11/9 (fragm.), 11/8 (fragm.), 16/19 (fragm.), 7/15 (fragm.), 7/7 (fragm.), 7/16, 7/6 (fragm.), 7/5, 7/17, 5/5 (fragm.), 5/7 (fragm.), 5/11 (fragm.) z obrębu 4-05-15
  - maksymalna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
  - maksymalna powierzchnia zabudowy – brak ustaleń w planie
  - maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla noworealizowanych i przebudowywanych obiektów usługowych i mieszkaniowych wielorodzinnych – 13 m (3 kondygnacje z możliwością wprowadzenia poddasza użytkowego),
    - dla budynków jednorodzinnych – 10 m (2 kondygnacje z poddaszem użytkowym).
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%
  - minimalna liczba miejsc do parkowania:
    - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej – 1 miejsce na lokal mieszkalny, jednak nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 60 mkw. powierzchni użytkowej,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na dom jednorodzinny wolnostojący, połowę bliźniaka lub segment w zabudowie szeregowej,
    - dla biur i urzędów – 2 miejsca na powierzchnię nie przekraczającą 100 mkw., przy powierzchni przekraczającej 100 mkw. - 2 miejsca oraz dodatkowo 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 mkw.,
    - dla handlu i usług – 2 miejsca na powierzchnię nie przekraczającą 100 mkw., przy powierzchni przekraczającej 100 mkw. - 2 miejsca oraz dodatkowo 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 mkw.,
    - dla zakładów opieki zdrowotnej – 10 miejsc na 1000 mkw. powierzchni użytkowej,

- dla obiektów kultury – 20 miejsc na 100 użytkowników jednocześnie,
- dla obiektów hotelowych:
  - 20 miejsc na powierzchnię nie przekraczającą 500 mkw. przy powierzchni przekraczającej 500 mkw. - 10 miejsc oraz dodatkowo 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 mkw.,
  - 15 miejsc na 50 łóżek, przy ilości łóżek przekraczającej 50-15 miejsc oraz dodatkowo 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 łóżek.
- dla stacji obsługi pojazdów 4 miejsca na każde stanowisko naprawcze.

- **MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**
  - działka ewidencyjna nr 40/43 (fragm.), 41/9 (fragm.), 56/5 (fragm.), 56/3 (fragm.), 56/8 (fragm.), 56/4 (fragm.), 57 (fragm.), 56/6, 59/1 (fragm.), 59/2 (fragm.), 62 (fragm.) z obrębu 4-05-03
  - maksymalna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
  - maksymalna powierzchnia zabudowy – brak ustaleń w planie
  - maksymalna wysokość zabudowy – 10 m (2 kondygnacje z poddaszem użytkowym)
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%
  - minimalna liczba miejsc do parkowania:
    - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej – 1 miejsce na lokal mieszkalny jednak nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 60 mkw. powierzchni użytkowej,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na dom jednorodzinny wolnostojący, połowę bliźniaka lub segment w zabudowie szeregowej,
    - dla handlu i usług – 2 miejsca na powierzchnię nie przekraczającą 100 mkw., przy powierzchni przekraczającej 100 mkw. - 2 miejsca oraz dodatkowo 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 mkw.,
    - dla obiektów gastronomii:
      - 12 miejsc na 70 mkw. powierzchni użytkowej,
      - 10 miejsc na 50 miejsc konsumpcyjnych.

- **pw – Tereny przesyłowe przewodów wodociągowych**
  - działka ewidencyjna nr 19 (fragm.), 75/1 (fragm.) z obrębu 4-05-15; 86/1 (fragm.), 59/2 (fragm.), 59/1 (fragm.), 58/2 (fragm.), 58/1 (fragm.), 57/5 (fragm.), 57/3 (fragm.) z obrębu 4-05-10
  - maksymalna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie
  - maksymalna powierzchnia zabudowy – brak ustaleń w planie
  - maksymalna wysokość zabudowy – brak ustaleń w planie
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – brak ustaleń w planie
  - minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy

- **KPJ – Tereny ciągów pieszo-jezdnych (ul. Ziołowa)**
    - działka ewidencyjna nr 75/1 (fragm.), 10/1 (fragm.), 10/3 (fragm.) z obrębu 4-05-15; 86/1 (fragm.), 74/10 (fragm.), 74/4 (fragm.), 57/3 (fragm.), 57/4 (fragm.), 58/2 (fragm.), 57/6 (fragm.) z obrębu 4-05-10
    - maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
    - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy
    - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy
    - maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy
    - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – brak ustaleń w planie
    - minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy
- **3KUZ - Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej (ul. Bohaterów)**
    - działki ewidencyjne nr 74/7 (fragm.), 75/1 (fragm.) z obrębu 4-05-15; 86/1 (fragm.), 74/10 (fragm.) z obrębu 4-05-10; 63/11 (fragm.), 63/10 z obrębu 4-05-03
    - maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
    - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy
    - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy
    - maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy
    - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – brak ustaleń w planie
    - minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy
- **24KUD - Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej (ul. Epopei)**
    - działki ewidencyjne nr 31/8 (fragm.), 16/9 (fragm.), 16/7 (fragm.), 16/5 (fragm.), 16/4 (fragm.), 16/19 (fragm.), 11/8 (fragm.), 31/7 (fragm.), 31/6, 16/18 (fragm.), 16/17 (fragm.), 16/1 (fragm.), 12/1 (fragm.) z obrębu 4-05-15
    - maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
    - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy
    - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy
    - maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy
    - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – brak ustaleń w planie
    - minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy
- **23KUD - Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej (ul. Romana Palestera)**
    - działki ewidencyjne nr 7/4 (fragm.), 7/19 z obrębu 4-05-15
    - maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
    - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy
    - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy
    - maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy
    - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – brak ustaleń w planie
    - minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy

- **20KUD - Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej (ul. Sadkowska)**
  - działki ewidencyjne nr 58 (fragm.) z obrębu 4-05-03
  - maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – brak ustaleń w planie
  - minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy
- **15KUL - Tereny dróg publicznych klasy lokalnej**
  - działki ewidencyjne nr 18/86 (fragm.), 16/19 (fragm.), 16/18 (fragm.), 31/7 (fragm.), 11/8 (fragm.), 7/18, 5/11 (fragm.), 5/13 (fragm.) z obrębu 4-05-15
  - maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie dotyczy
  - maksymalna wysokość zabudowy – nie dotyczy
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – brak ustaleń w planie
  - minimalna liczba miejsc do parkowania – nie dotyczy

Warszawa, dn. 06.02.2026 r.

tabelaofert ANALIZY

Dział analiz Tabelaofert.pl świadczy kompleksowe usługi analityczne i doradcze przy wykorzystaniu najnowocześniejszych metod badawczych i rzetelnej wiedzy analityków.

Oferta działu obejmuje monitoring rynku nieruchomości mieszkaniowych, przygotowanie opinii o projekcie, sporządzenie biznesplanu i strategii marketingowej, dekompozycję cen mieszkań, opracowanie prospektu informacyjnego, wykonanie analiz preferencji nabywców i prognoz rozwoju rynku oraz współpracę z architektami przy opracowywaniu projektu architektonicznego.

Ponadto, dział analiz Tabelaofert.pl gwarantuje profesjonalne wsparcie we wszystkich fazach realizacji projektu inwestycyjnego począwszy od projektu koncepcyjnego poprzez pełne przygotowanie inwestycji i doradztwo podczas jej realizacji, aż po kompleksową obsługę sprzedażową. Dział analiz Tabelaofert.pl obsługuje deweloperów z całego kraju, banki, fundusze inwestycyjne oraz prywatnych inwestorów.

OFERTA

- Opinia o projekcie deweloperskim
- Rekomendacja projektu deweloperskiego
- Dekompozycja cen mieszkań
- Strategia marketingowa
- Analiza preferencji nabywców mieszkań i domów
- Monitoring rynku
- Analizy kwartalne rynku mieszkaniowego
- Analiza konkurencji
- Analiza rynku najmu – inwestycje mieszkaniowe na wynajem, condo hotele, apartamenty wakacyjne, akademiki, co-living, senior houses
- Przegląd innowacyjnych rozwiązań deweloperskich
- Prospekt informacyjny
- Memorandum inwestycyjne
- Doradztwo w zakresie inwestycji publicznych
- Współpraca z architektami, ocena projektów architektonicznych
- Restrukturyzacja projektu deweloperskiego
- Due Dilligence dewelopera
- Doradztwo strategiczne
- Doradztwo transakcyjne
- Biznes plan
- Consulting kompleksowy

KONTAKT

Tabelaofert.pl Sp. z o.o.
dział analiz
The Park Warsaw
ul. Krakowiaków 50 bud. B1, piętro 3
02-255 Warszawa
trends@tabelaofert.pl

Ewa Palus
+48 508 405 282
ewa.palus@tabelaofert.pl

NIP: 5222895454
KRS: 0000315301
Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy
XIV Wydział Gospodarczy
Kapitał zakładowy: 851 000,00 PLN

Zarząd:
Prezes: Maciej Dymkowski

Dane do raportu oraz informacje w nim zawarte zostały zgromadzone przy zachowaniu maksimum rzetelności i staranności. Jednak publikowane w raporcie wnioski i interpretacje są wyrazem osobistych poglądów autorów i tak powinny być traktowane. Autorzy oraz Tabelaofert.pl Sp. z o.o. zastrzegają, że nie ponoszą odpowiedzialności za jakiekolwiek decyzje w tym inwestycyjne podejmowane na podstawie niniejszego raportu. Kopiowanie, modyfikowanie, używanie części lub całości raportu oraz wykorzystywanie informacji w nim zawartych do sporządzenia innych dokumentów bez uprzedniej zgody Tabelaofert.pl Sp. z o.o. jest zabronione.