

**UCHWAŁA NR LXXV/2129/2018**  
**RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY**  
**z dnia 18 października 2018 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**Winnicy Północnej – część I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349 i 1432) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717 z późn. zm.<sup>1)</sup>), w związku z Uchwałą Nr LXII/1900/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 17 września 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Winnicy Północnej (z późn. zm.<sup>2)</sup>), Rada Miasta Stołecznego Warszawy stwierdzając, że plan jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Stołecznego Warszawy, uchwalonego Uchwałą Nr LXXXII/2746/2006 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 10 października 2006 r. (z późn. zm.<sup>3)</sup>), uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Winnicy Północnej – część I, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar położony w Warszawie, w dzielnicy Białołęka, którego granice wyznaczają:

- 1) od północy: północna linia rozgraniczająca ulicy Anilinowej od wschodniej granicy działki ewidencyjnej nr 18/8 z obrębem 4-01-04, odcinek łączący północną linię rozgraniczającą ulicy Anilinowej i północno-zachodni wierzchołek działki ewidencyjnej nr 16/6 z obrębem 4-02-28, północna granica działki ewidencyjnej nr 16/6 z obrębem 4-02-28 do wschodniej linii rozgraniczającej ulicy Modlińskiej;
- 2) od północnego-wschodu: wschodnia linia rozgraniczająca ulicy Modlińskiej do północno-zachodniej linii rozgraniczającej ulicy Sprawnej;
- 3) od południowego-wschodu: północno-zachodnia linia rozgraniczająca ulicy Sprawnej do przecięcia z linią odsuniętą równolegle 3 m na zachód od południowo-zachodniej

---

<sup>1)</sup> Zmiany ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492; z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087; z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635; z 2007 r. Nr 127 poz. 880; z 2008 r. Nr 123 poz. 803, Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413; z 2010 r., Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 130 poz. 871, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043; z 2011 r. Nr 32 poz. 159, Nr 153 poz. 901; z 2012 r. poz. 951, poz. 1445; z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446; z 2014 r. poz. 379, poz. 768, poz. 113; z 2015 r. poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830, poz. 1890; z 2016 r. poz. 904, poz. 961, poz. 1250 i poz. 1579; z 2017 r. poz. 730 i 1566; z 2018 r. poz. 1496 i 1544.

<sup>2)</sup> Zmiana uchwały o przystąpieniu została wprowadzona uchwałą Nr LXVIII/1879/2018 Rady m.st. Warszawy z dnia 07.06.2018 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Winnicy Północnej.

<sup>3)</sup> Zmiany Studium wprowadzone: uchwałą Rady m.st. Warszawy Nr L/1521/2009 z dnia 26.02.2009 r.; uchwałą Rady m.st. Warszawy Nr LIV/1631/2009 z dnia 28.04.2009 r.; uchwałą Rady m.st. Warszawy Nr XCII/2689/2010 z dnia 7.10.2010 r., uchwałą Rady m.st. Warszawy Nr LXI/1669/2013 z dnia 11.07.2013 r., uchwałą Rady m.st. Warszawy Nr XCII/2346/2014 z dnia 16.10.2014 r. oraz uchwałą Rady m.st. Warszawy Nr LXII/1667/2018 z dnia 01.03.2018 r.

granicy działki ewidencyjnej nr 8/20 z obrębem 4-01-04;

- 4) od zachodu: linia odsunięta 3m równolegle na zachód od południowo-zachodniej granicy działek ewidencyjnych nr 8/20, 8/16 z obrębem 4-01-04 do wschodniej granicy działki ewidencyjnej nr 67/9 z obrębem 4-01-04, wschodnia i północna granica działki ewidencyjnej nr 67/9 z obrębem 4-01-04, linia łącząca północno-zachodni wierzchołek działki ewidencyjnej nr 67/9 z obrębem 4-01-04 z południowo-wschodnim wierzchołkiem działki ewidencyjnej nr 65/1 z obrębem 4-01-04, wschodnia granica działki ewidencyjnej nr 65/1 z obrębem 4-01-04 do przecięcia z linią odsuniętą równolegle 5 m na zachód od zachodniej granicy działki ewidencyjnej nr 8/15 z obrębem 4-01-04, linia odsunięta równolegle 5 m na zachód od: zachodniej granicy działki ewidencyjnej nr 8/15 z obrębem 4-01-04, zachodniej granicy działki ewidencyjnej nr 8/14 z obrębem 4-01-04 i północno-zachodniej granicy działki ewidencyjnej nr 8/13 z obrębem 4-01-04 do zachodniej granicy działki ewidencyjnej nr 35 z obrębem 4-01-04, zachodnia granica działki ewidencyjnej nr 35 z obrębem 4-01-04, linia łącząca północno-zachodni wierzchołek działki ewidencyjnej nr 35 z obrębem 4-01-04 z południowo-wschodnim wierzchołkiem działki ewidencyjnej nr 18/8 z obrębem 4-01-04, wschodnia granica działki ewidencyjnej nr 18/8 z obrębem 4-01-04 do północnej linii rozgraniczającej ulicy Anilinowej.

2. Granice obszaru objętego planem, o których mowa w ust. 1, przedstawiono na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu – stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 3.

4. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz ponadlokalnym;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki, maksymalną i minimalną wysokość zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

11) stawki procentowe służące naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.

5. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują na obszarze planu;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych – nie występują na obszarze planu.

§ 2. Ilekroć w dalszych ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) dominancie przestrzennej – należy przez to rozumieć budynek lub jego fragment, wyróżniający się spośród otaczającej zabudowy gabarytami, formą bryły lub wystrojem architektonicznym;
- 2) elementach wyposażenia powtarzalnego – należy przez to rozumieć elementy wyposażenia przestrzeni publicznej, w szczególności: latarnie, ławki, stojaki rowerowe, kosze śmietnikowe, donice kwietnikowe, barierki, słupki;
- 3) maksymalnej powierzchni zabudowy na działce – należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni zajętej przez wszystkie budynki w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię tej działki, zlokalizowane na działce, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
  - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
  - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np.: schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
  - c) powierzchni zajmowanych przez wydzielone obiekty pomocnicze, np. altany, wiaty śmietnikowe oraz powierzchni zajmowanych przez obiekty małej architektury;
- 4) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie ograniczające teren, wyłącznie na którym możliwe jest wznoszenie budynków, przy czym dopuszczalne jest:
  - a) wysunięcie poza wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 2,0 m, elementów nadwieszonych takich jak: balkony, logie, wykusze, okapy, daszki,
  - b) wysunięcie poza wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 2,0 m, elementów wejść do budynków takich jak: schody, podesty, pochylnie, rampy,
  - c) wysunięcie poza wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy warstw docieplenia istniejących budynków;
- 5) obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, na których obowiązuje sytuowanie lica ścian frontowych budynków, przy czym dopuszczalne jest:
  - a) wysunięcie poza wyznaczoną obowiązującą linię zabudowy, na odległość nie większą niż 2,0 m, elementów nadwieszonych takich jak: balkony, logie, wykusze, okapy, daszki,
  - b) wysunięcie poza wyznaczoną obowiązującą linię zabudowy, na odległość nie większą niż 2,0 m, elementów wejść do budynków takich jak: schody, podesty, pochylnie, rampy,
  - c) wysunięcie poza wyznaczoną obowiązującą linię zabudowy warstw docieplenia istniejących budynków;

- 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć funkcje ustalone dla terenu lub obiektu budowlanego;
- 8) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu przeważające na terenie działki, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów budowlanych o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów budowlanych na działce;
- 9) przeznaczeniu uzupełniającym obowiązkowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje spoza zakresu przeznaczenia podstawowego terenu, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów budowlanych o przeznaczeniu uzupełniającym obowiązkowym musi się zawierać między 10% a 30% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów budowlanych na działce;
- 10) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć dopuszczone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje spoza zakresu przeznaczenia podstawowego terenu, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów budowlanych o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów budowlanych na działce;
- 11) systemie NCS (Natural Colour System) – należy przez to rozumieć system opisu barwy, polegający na nadaniu jej notacji określającej procentową zawartość podstawowych kolorów: żółci (Y), czerwieni (R), błękitu (B) i zieleni (G) oraz stopnia szernienia i chromatyczności; dwie pierwsze cyfry z numerycznego zapisu barwy świadczą o procentowej zawartości czerni, a dwie kolejne o stopniu chromatyczności, również wyrażonym w procentach;
- 12) szlachetnych materiałach elewacyjnych – należy przez to rozumieć materiały używane jako okładziny na elewacjach budynków między innymi: aluminium, miedź, stal nierdzewna, szkło, drewno, wysokiej klasy beton, naturalny kamień, cegła klinkierowa oraz tynki szlachetne;
- 13) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;
- 14) tunelu wieloprzewodowym – należy przez to rozumieć niezależny obiekt budowlany, służący umieszczeniu przewodów infrastruktury technicznej;
- 15) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem działalności prowadzonej w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m<sup>2</sup>, przy czym działalność ta nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym jest prowadzona, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku mieszkalnym – poza lokalem, w którym jest prowadzona;
- 16) usługach ogólnodostępnych w parterach budynków – należy przez to rozumieć ogólnodostępne lokale usługowe zlokalizowane w parterach budynków, dostępne od ulicy, przy czym prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza lokalem, w którym jest prowadzona;
- 17) znakach Miejskiego Systemu Informacji, dalej zwanego „MSI” – należy przez to rozumieć tablice i znaki informacyjne, w tym nazwy ulic i numeracja porządkowa nieruchomości, obejmujące obszar m.st. Warszawy, zgodnie z Uchwałą Nr

XIII/154/2003 Rady m.st. Warszawy z dnia 12.06.2003 r.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem cyfrowo-literowym wyróżniającym teren spośród innych terenów, w tym przeznaczenie terenu;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zawarte w tabelach:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – w metrach,
  - b) minimalna wysokość zabudowy – w metrach,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy,
  - d) minimalna intensywność zabudowy,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – w procentach,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – w procentach;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 7) usługi ogólnodostępne w parterach budynków;
- 8) dominanta przestrzenna;
- 9) strefa lokalizacji dominanty przestrzennej;
- 10) powiązania pieszo-rowerowe;
- 11) drzewa do zachowania;
- 12) rejon lokalizacji projektowanego rzędu drzew;
- 13) odcinki kanału do skanalizowania;
- 14) wymiary w metrach.

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

#### § 4. Przeznaczenie terenów:

1. Ustala się przeznaczenie dla fragmentów obszaru planu, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, zwanych dalej terenami.

2. Wskazuje się symbol cyfrowo-literowy każdego z terenów składający się z:

- 1) liczby arabskiej określającej kolejny numer terenu w każdej z części obszaru planu lub kolejny numer terenu drogi publicznej;
- 2) literowego oznaczenia przeznaczenia terenu.

3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oznaczone symbolami literowymi:

- 1) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- 4) U – tereny zabudowy usługowej;
- 5) UO – teren usług oświaty;
- 6) WS/ZP – tereny wód powierzchniowych śródlądowych i zieleni urządzonej;
- 7) KPR – teren ciągu pieszo-rowerowego;
- 8) KPJ – teren ciągu pieszo-jezdnego i infrastruktury technicznej;
- 9) KD – tereny dróg publicznych:

a) KD-GP – klasy głównej ruchu przyspieszonego,

b) KD-D – klasy dojazdowej;

4. Dla każdego z terenów oznaczonego symbolem cyfrowo-literowy ustala się przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

#### § 5. Inwestycje celu publicznego:

1. Wskazuje się jako teren lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: teren drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem: 01.KD-GP – ul. Modlińska.

2. Wskazuje się jako tereny lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 02.KD-D, 03.KD-D, 04.KD-D, 05.KD-D, 06.KD-D, 07.KD-D;
- 2) tereny wód powierzchniowych śródlądowych i zieleni urządzonej – pas Kanału Henrykowskiego, oznaczone na rysunku planu symbolami: 3.WS/ZP, 4.WS/ZP, 5.WS/ZP, 7.WS/ZP;
- 3) teren usług oświaty 17.UO – szkoła publiczna;
- 4) teren ciągu pieszo-jezdnego i infrastruktury technicznej 13.KPJ;
- 5) teren ciągu pieszo-rowerowego 2.KPR.

3. Dopuszcza się na całym obszarze planu lokalizowanie inwestycji celu publicznego, zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

#### § 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Obszar objęty planem położony jest poza terenami zabudowy śródmiejskiej.

2. Kształtuje się strukturę przestrzenną obszaru planu poprzez:

- 1) wyznaczenie przestrzeni publicznych;
- 2) wyznaczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 3) wyznaczenie terenów wód powierzchniowych śródlądowych i zieleni urządzonej;
- 4) określenie zasad zagospodarowania dla poszczególnych terenów.

3. Ustala się zasady lokalizacji budynków poprzez:

- 1) wyznaczenie na rysunku planu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) nakaz lokalizowania nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką, pod warunkiem, że wysokość budynków, materiał i kolor elewacji, także pokrycia dachów, budynków zlokalizowanych po obu stronach granicy będą jednakowe.

4. Ustala się zasady kształtowania elewacji budynków od strony przestrzeni publicznych:

- 1) nakaz sytuowania wejść do budynków od strony przestrzeni publicznej;
- 2) nakaz wykonania elewacji budynków ze szlachetnych materiałów;
- 3) nakaz realizacji usług ogólnodostępnych w parterach budynków, dostępnych bezpośrednio od strony ulicy, w wyznaczonej na rysunku planu pierzei usługowej.

5. Wyznacza się lokalizację dominanty przestrzennej na terenie 15.U, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi dla terenu; ustala się zakaz lokalizowania reklam na działkach, na których zlokalizowana jest dominanta.

6. Dopuszcza się na całym obszarze planu lokalizację obiektów małej architektury o maksymalnej wysokości do 5,0 m, nie kolidujących z podstawowym przeznaczeniem terenu, między innymi: pomników, rzeźb, fontann oraz elementów rzeźbiarskich w formie płyt wbudowanych w posadzkę i tablic montowanych na ścianach budynków, niestanowiących reklamy lub szyldu.

7. Ustala się rejon lokalizacji projektowanego rzędu drzew zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi dla terenu.

8. Zakazuje się lokalizacji zabudowy na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem WS/ZP.

9. Dopuszcza się dla terenów MW, MN, MN/U, U oraz UO uzupełniające zagospodarowanie terenu nie kolidujące z podstawowym przeznaczeniem terenu:

- 1) urządzenia infrastruktury komunikacyjnej: drogi wewnętrzne, parkingi osiedlowe naziemne lub podziemne;
- 2) urządzenia infrastruktury technicznej np. stacje transformatorowe;
- 3) zieleń urządzoną oraz lokalne urządzenia sportu i rekreacji.

10. Zakazuje się lokalizowania na obszarze planu funkcji powodujących uciążliwość, w tym usług z zakresu motoryzacji: stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych, poza terenem 11.U, na którym ustalenia szczegółowe dopuszczają takie funkcje.

#### § 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Ustala się kształtowanie powiązań przyrodniczych wzdłuż Kanału Henrykowskiego w kierunku dolnego tarasu Doliny Wisły.

2. W zakresie ochrony i kształtowania zieleni:

- 1) ustala się zachowanie i ochronę istniejących drzew, oznaczonych na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się usunięcie lub przesadzenie drzew, o których mowa w pkt. 1), w sytuacji w której drzewo kolidować będzie z projektowanymi elementami infrastruktury komunikacyjnej, inżynierskiej lub z drogami;
- 3) ustala się dla poszczególnych terenów wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

3. W zakresie ochrony wód powierzchniowych śródlądowych:

- 1) nakazuje się zachowanie Kanału Henrykowskiego jako kanału otwartego;
- 2) dopuszcza się skanalizowanie Kanału Henrykowskiego wyłącznie w rejonach wskazanych na rysunku planu, w przypadku budowy, rozbudowy lub przebudowy infrastruktury drogowej – KD;
- 3) zakazuje się lokalizowania zabudowy w odległości mniejszej niż 10 metrów oraz ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5 metrów od brzegów Kanału Henrykowskiego.

4. Nakazuje się zapewnienie akustycznych standardów środowiska, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U – jak dla terenów usługowo-mieszkaniowych;
- 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem WS/ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 5) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UO – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

5. Nakazuje się dla nowej zabudowy zlokalizowanej na działkach położonych wzdłuż drogi publicznej 01.KD-GP ul. Modlińska uwzględnić jej uciążliwość, między innymi poprzez zastosowanie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych zapewniających dotrzymanie standardów ochrony przed hałasem, a w szczególności poprzez zastosowanie przegród o wysokiej izolacyjności w budynkach, obiektach i pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

6. Na całym obszarze planu ustala się ochronę wód podziemnych poprzez zakaz realizacji obiektów, które mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód.

7. Na terenach zabudowy usługowej U zakazuje się realizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub usług zdrowia i pomocy społecznej związanych ze stacjonarnym lub całodobowym pobytem osób.

8. Dla całego obszaru planu zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii.

9. Zakazuje się usług, powodujących poza miejscem prowadzonej działalności, przekroczenie obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych standardów jakości środowiska w odniesieniu do:

- 1) funkcji mieszkaniowych lub związanych ze stałym zamieszkaniami;
- 2) usług związanych z czasowym lub całodobowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) usług ochrony zdrowia lub pomocy społecznej związanych ze stałym lub całodobowym pobytem ludzi.

#### **§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

1. Ustala się, że przestrzeniami publicznymi na obszarze planu są:

- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 01.KD-GP, 02.KD-D, 03.KD-D, 04.KD-D, 05.KD-D, 06.KD-D, 07.KD-D;
- 2) tereny wód powierzchniowych śródlądowych i zieleni urządzonej – pas Kanału Henrykowskiego, oznaczone na rysunku planu symbolami: 3.WS/ZP, 4.WS/ZP, 5.WS/ZP, 7.WS/ZP;
- 3) teren ciągu pieszo-jezdnego 13.KPJ;
- 4) teren ciągu pieszo-rowerowego 2.KPR.

2. Zakazuje się lokalizowania na wszystkich terenach wymienionych w ust. 1 ogrodzeń wewnętrznych, przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementów małej architektury takich jak: pacholki, słupki, pojemniki z zielenią, ogrodzenia sezonowych ogródków gastronomicznych.

3. Na terenach określonych w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) lokalizowanie infrastruktury technicznej, w sposób nie kolidujący z elementami kompozycji przestrzennej, urządzeniami komunikacyjnymi i wartościową zielenią;
- 2) lokalizowanie obiektów małej architektury i mebli ulicznych, jeśli nie kolidują z urządzeniami komunikacyjnymi;
- 3) lokalizowanie sezonowych ogródków gastronomicznych, będących częścią obiektów gastronomicznych, zlokalizowanych w ich bezpośrednim sąsiedztwie.

4. Nakazuje się, na terenach określonych w ust. 1, stosowanie ujednoliconych elementów wyposażenia powtarzalnego.

5. Zasady lokalizowania reklam, nośników reklamowych w postaci urządzeń w jakiegokolwiek materialnej formie, ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną większą niż 0,06 m<sup>2</sup> – nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną; przeznaczonych do eksponowania reklamy lub szyldu; nie będących znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych, elementem MSI lub płatnego MSI, szyldów, słupów ogłoszeniowo-reklamowych oraz znaków informacyjnych na obszarze objętym planem:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) znaków informacyjnych i innych obiektów MSI,
  - b) reklam i nośników reklamowych na przystankach komunikacji zbiorowej i kioskach,
  - c) słupów ogłoszeniowo-reklamowych w postaci walców lub graniastosłupów o średnicy lub szerokości od 120 do 160 cm (na wysokości części ekspozycyjnej), wysokości od 270 do 360 cm dla części ekspozycyjnej i maksymalnej wysokości nie przekraczającej 470 cm, służących do umieszczania ogłoszeń i informacji o



- impresach (wydarzeniach) kulturalnych, oświatowych lub edukacyjnych, a także reklam,
- d) szyldów, w tym szyldów semaforowych, których płaszczyzna ekspozycyjna jest nierównoległa do płaszczyzny ściany, na której szyld jest umieszczany, o powierzchni nie większej niż 1,0 m,
  - e) szyldów typu „logo” tj. znaku lub nazwy firmy ażurowych tzn. pozbawionych tła, mających powierzchnię ekspozycji nie większą niż 50% prostokąta opisanego na zewnętrznych krawędziach ekspozycji, lokalizowanych na budynkach, także na dachach, o maksymalnej powierzchni nie większej niż 15% powierzchni ściany budynku, na której są lokalizowane lub o maksymalnej łącznej wysokości nie większej niż 1/8 wysokości budynku wyłącznie na terenach 11.U oraz 15.U,
  - f) reklam remontowo–budowlanych umieszczanych na rusztowaniu elewacyjnym (wyłącznie podczas trwania robót dotyczących danej elewacji) oraz ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy (wyłącznie dotyczących nieruchomości, na której są umieszczane), stosowanych tylko w trakcie robót budowlanych prowadzonych na podstawie zgłoszenia lub pozwolenia;
- 2) zakazuje się lokalizowania reklam, nośników reklamowych, szyldów i słupów ogłoszeniowo-reklamowych innych niż określone w pkt. 1);
- 3) zasady lokalizowania szyldów:
- a) dopuszcza się umieszczanie szyldów na elewacjach istniejących budynków, wyłącznie w obrębie kondygnacji parteru, tj. do poziomu dolnej krawędzi otworów okiennych 1 piętra z zastrzeżeniem, że ich płaszczyzny ekspozycyjne mają być równoległe lub prostopadłe do ścian budynków, nie mogą przesłaniać otworów drzwiowych i okiennych oraz charakterystycznych elementów wystroju elewacji takich jak: gzymsy, pilastry, wykusze, podcienia, dopuszcza się odstępstwo od tej zasady w przypadku szyldów typu „logo”,
  - b) dopuszcza się umieszczanie szyldów na specjalnie do tego celu zaprojektowanych elementach małej architektury, na przykład: pylon, o szerokości nie większej niż 1 m, wysokości nie większej niż 3 m, przy wejściu do budynku, wyłącznie na terenach usługowych,
  - c) dopuszcza się umieszczanie szyldów na ogrodzeniach wyłącznie w strefie wejść i wjazdów, której szerokość wynosi po 5,0 m w każdą stronę od wejścia lub wjazdu; zakazuje się umieszczania szyldów wystających ponad ogrodzenie, na którym są umieszczane, z zastrzeżeniem, że możliwa jest realizacja jedynie jednego szyldu dla danego podmiotu,
  - d) dopuszcza się sytuowanie szyldów obok siebie na jednej ścianie, z zastrzeżeniem, że należy ujednolicić, zależnie od układu, wysokość lub szerokość oraz poziom zawieszenia szyldów;
- 4) zasady umieszczania reklam na przystankach komunikacji zbiorowej:
- a) nośniki reklamy muszą być zintegrowane z wiatą przystankową,
  - b) zakazuje się umieszczania reklam wystających poza obrys wiaty przystankowej,
  - c) zakazuje się umieszczania reklam na dachu wiaty przystankowej,
  - d) dopuszcza się umieszczenie na wiacie przystankowej, w miejscu do tego przeznaczonym, reklam o dwustronnej powierzchni ekspozycyjnej do 3 m<sup>2</sup>, zajmujących nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej ścian wiaty, w tym dopuszcza się reklamy o ekspozycji elektronicznej, czyli takie, których powierzchnię ekspozycyjną stanowi wyświetlacz, tj. urządzenie elektroniczne w formie powierzchni generującej obraz, służące do wyświetlania informacji;
- 5) zasady umieszczania reklam i szyldów na kioskach:
- a) zakazuje się umieszczania reklam wystających poza obrys ściany kiosku,

- b) zakazuje się umieszczania reklam lub szyldów na dachu kiosku,
  - c) zakazuje się umieszczania reklam na attyce kiosku,
  - d) dopuszcza się umieszczenie szyldu na attyce kiosku o maksymalnej wysokości nieprzekraczającej wysokości attyki,
  - e) dopuszcza się umieszczenie maksymalnie 2 nośników reklamy z wewnętrznym źródłem światła, o jednostkowej powierzchni ekspozycyjnej do 3 m<sup>2</sup>, zajmującej nie więcej niż 20% łącznej powierzchni ścian obiektu;
- 6) zasady lokalizowania słupów ogłoszeniowo-reklamowych na terenach dróg publicznych:
- a) dopuszcza się lokalizowanie słupów ogłoszeniowo-reklamowych pod warunkiem zachowania minimum 2 m szerokości chodnika lub ciągu pieszego wolnego od przeszkód,
  - b) dopuszcza się lokalizowanie słupów ogłoszeniowo-reklamowych pod warunkiem zachowania następujących minimalnych odległości od innych obiektów lub elementów zagospodarowania terenu:
    - od innych słupów ogłoszeniowo-reklamowych: 30 m,
    - od znaków drogowych i wolnostojących znaków MSI: 10 m,
    - od skrzyżowania (licząc od linii zatrzymania i krawężników) dróg publicznych: 10 m,
    - od pomników i miejsc pamięci: 50 m,
    - od krawężników jezdni: 2,5 m,
    - od przejścia dla pieszych: 5 m,
    - od pnia drzewa: 5 m,

#### 6. Zasady realizacji ogrodzeń na obszarze objętym planem:

- 1) ustala się parametry:
- a) maksymalna wysokość ogrodzeń: 1,8 m od poziomu terenu,
  - b) nakazuje się, aby części pełne ogrodzeń (nie ażurowe) były nie wyższe niż 0,6 m od poziomu terenu,
  - c) nakazuje się, aby w częściach ażurowych ogrodzeń prześwity stanowiły nie mniej niż 70% powierzchni;
- 2) nakazuje się sytuowanie ogrodzeń od strony terenów przeznaczonych pod drogi publiczne, ciągi pieszo-jezdne, zieleni urządzonej w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie:
- a) w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód, np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych,
  - b) do linii elewacji budynków mieszkalnych – w przypadku realizacji w parterach tych budynków ogólnodostępnych usług,
  - c) do linii elewacji budynków usługowych od strony dróg od których te budynki są obsługiwane;
- 3) nakazuje się lokalizację ogrodzeń w taki sposób, aby nie przegradzały ustalonych w planie powiązań pieszych;
- 4) zakazuje się grodzenia wewnątrz terenów: wód powierzchniowych śródlądowych i zieleni urządzonej – WS/ZP, ciągu pieszo-jezdnego – KPJ, ciągu pieszo-rowerowego – KPR oraz dróg publicznych – KD;
- 5) zakazuje się realizacji ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych;
- 6) nakazuje się realizację w ogrodzeniach przepustów w poziomie terenu, umożliwiających migracje drobnych płazów, ssaków i gadów.

#### 7. Zasady lokalizowania kiosków na obszarze objętym planem:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie kiosków wyłącznie w liniach rozgraniczających drogi 01.KD-GP ul. Modlińska, przy przystankach komunikacji publicznej; na jednym

przystanku dopuszcza się lokalizowanie tylko jednego kiosku, w odległości do 30 m od wiaty przystankowej lub słupka wyznaczającego miejsce przystanku;

- 2) na obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie kiosków wyłącznie w postaci obiektu jednokondygnacyjnego o wysokości nie większej niż 3,5 m, niepodpiwniczonego, o powierzchni użytkowej nie większej niż 15 m<sup>2</sup> oraz przeszkleń elewacji nie mniejszym niż 40% powierzchni wszystkich elewacji, przy czym przeszkleń elewacji frontowej nie mniejsze niż 70% powierzchni tej elewacji;
- 3) nakazuje się lokalizowanie kiosków o jednakowej formie architektonicznej i wystroju;
- 4) nakazuje się stosowanie trwałych materiałów wykończeniowych;
- 5) zakazuje się stosowania na elewacjach blachy falistej lub trapezowej.

8. Zasady kolorystyki i rozwiązań materiałowych elewacji budynków, pokryć dachowych oraz ogrodzeń:

- 1) nakazuje się stosowanie na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego kolorów według systemu NCS o odcieniach z zakresu Y20-Y50R, o chromatyczności barwy nieprzekraczających 20% oraz nie większej niż 20% domieszce czerni;
- 2) dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych przedziałów wyłącznie, na fragmentach ścian budynku, nie przekraczających 10% powierzchni danej elewacji;
- 3) ustala się dla zabudowy mieszkaniowej stosowanie kolorów: beżowego, białego, kremowego z zastrzeżeniem pkt 2);
- 4) obowiązek określania kolorów w oparciu o wyżej wymieniony system nie dotyczy materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych – np. aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia;
- 5) nakazuje się stosowanie jako pokrycie dachów dwuspadowych lub wielospadowych dachówki ceramicznej lub blachodachówki w kolorach wg systemu NCS o odcieniach z zakresu Y70R – Y90R, o chromatyczności barwy w przedziale 50-100% oraz nie większej niż 50% domieszce czerni;
- 6) dopuszcza się stosowanie dachów pokrytych zielenią;
- 7) nakazuje się stosowanie na ogrodzeniach metalowych kolorów ciemnych: czarnych, brązowych lub ciemnoszarych;
- 8) dopuszcza się stosowanie na ogrodzeniach naturalnych materiałów szlachetnych: drewna, klinkieru.

9. Nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenów, budynków publicznych oraz obiektów usługowych dla osób o ograniczonej mobilności, w tym osób niepełnosprawnych i osób starszych.

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

1. Na obszarze planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalne szerokości frontów działek: 10 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 2) minimalne powierzchnie działek: 250 m<sup>2</sup>, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających dróg: w przedziale od 75° do 105°, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

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

1. Wskazuje się granice obszaru obejmującego tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Wskazuje się rejon występowania wód gruntowych płycej niż 2 m pod poziomem terenu, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 11.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. W zakresie układu drogowo-ulicznego:

1) ustala się układ dróg publicznych w obszarze objętym planem, który stanowią wymienione poniżej tereny dróg, wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

a) 01.KD-GP – klasy głównej ruchu przyspieszonego – ul. Modlińska,

b) 02.KD-D – klasy dojazdowej – ul. Dzikiej Kaczki,

c) 03.KD-D – klasy dojazdowej – ul. Anilinowa,

d) 04.KD-D – klasy dojazdowej – projektowana 1,

e) 05.KD-D – klasy dojazdowej – projektowana 2,

f) 06.KD-D – klasy dojazdowej – ul. Ugorek,

g) 07.KD-D – klasy dojazdowej – ul. Pochyła;

2) ustala się realizację: jezdni serwisowej 1 i jezdni serwisowej 2, zlokalizowanych w liniach rozgraniczających 01.KD-GP ul. Modlińska;

3) 05.KD-D projektowana 2 oraz ul. Sprawna przylegająca do obszaru planu, zapewniają powiązania z 01.KD-GP ul. Modlińska, będącą elementem podstawowego miejskiego układu drogowo-ulicznego i realizuje powiązania międzydzielnicowe i ponadlokalne;

4) ustala się powiązania dróg publicznych znajdujących się na obszarze objętym planem poprzez skrzyżowania jednopoziomowe;

5) wskazuje się powiązania 01.KD-GP ul. Modlińska z ul. Światowida, położoną poza obszarem planu, poprzez skrzyżowanie wielopoziomowe.

2. W zakresie ruchu rowerowego:

1) nakazuje się realizację dróg rowerowych w liniach rozgraniczających następujących dróg publicznych: 01.KD-GP ul. Modlińska i 03.KD-D ul. Anilinowa;

2) ustala się prowadzenie ruchu rowerowego wspólnie z ruchem samochodowym po jezdni serwisowej 1, zlokalizowanej w liniach rozgraniczających 01.KD-GP ul. Modlińska;

3) ustala się prowadzenie ciągów pieszo-rowerowych po terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2.KPR, 3.WS/ZP, 4.WS/ZP, 5.WS/ZP, 7.WS/ZP;

4) dopuszcza się realizację innych dróg rowerowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub poza nimi;

5) dopuszcza się na obszarze objętym planem lokalizację stacji Warszawskiego Roweru Publicznego oraz parkingów dla rowerów.

3. W zakresie ruchu pieszego:

1) ustala się prowadzenie ciągów pieszych w formie chodników, w liniach rozgraniczających dróg publicznych według ustaleń szczegółowych dla tych terenów;

2) dopuszcza się lokalizację bezkolizyjnego, nadziemnego, przejścia dla pieszych, w liniach rozgraniczających 01.KD-GP ul. Modlińska w rejonie wskazanym na rysunku planu;

3) ustala się prowadzenie powiązań pieszo-rowerowych po terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3.WS/ZP, 4.WS/ZP, 5.WS/ZP, 7.WS/ZP.

4. W zakresie transportu zbiorowego:

1) wskazuje się obsługę obszaru objętego planem komunikacją autobusową przebiegającą

w liniach rozgraniczających dróg: 01.KD-GP ul. Modlińska oraz ul. Sprawnej, przylegającej do obszaru planu;

- 2) wskazuje się rejony lokalizacji przystanków autobusowych zgodnie z rysunkiem planu.
5. W zakresie parkowania:
- 1) nakazuje się realizację wymaganej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, liczby miejsc do parkowania dla obiektów nowo realizowanych, istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania w obrębie działek, na których znajdują się obiekty;
  - 2) ustala się wskaźniki parkingowe określające minimalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
  - 3) nakazuje się realizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie przewidzianej w przepisach odrębnych;
  - 4) nakazuje się realizację programu parkingowego obliczonego według wskaźnika 45 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług w przypadku realizacji usług na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MN, 8.MN, 9.MN, 12.MN i 14.MN;
  - 5) nakazuje się realizację miejsc postojowych dla usług jako ogólnodostępnych.

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

1. Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się lokalizowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg – KD, ciągu pieszo-jezdnego i infrastruktury technicznej – KPJ oraz ciągu pieszo-rowerowego – KPR w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanymi oraz istniejącymi urządzeniami drogowymi oraz zagospodarowaniem terenu;
  - 2) dopuszcza się zmianę lokalizacji sieci infrastruktury technicznej w przypadku, gdy nastąpi kolizja z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu przewidzianymi do realizacji w planie;
  - 3) ustala się minimalne parametry dla sieci: wodociągowej - DN 100, kanalizacyjnej - DN 200, gazowniczej - DN 32, elektroenergetycznej - 0,23 kV, ciepłowniczej - DN 32.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zasilanej z:
    - a) przewodów w 01.KD-GP ul. Modlińska,
    - b) przewodów w ul. Sprawnej (poza granicą planu),
    - c) innych istniejących i projektowanych magistral i przewodów rozdzielczych;
  - 2) dopuszcza się zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej;
  - 3) dopuszcza się wykonywanie ujęć wód podziemnych wyłącznie dla celów ogólnodostępnych punktów czerpalnych;
  - 4) dopuszcza się zachowanie istniejących studni głębinowych.

3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej:
  - a) kanałem w ul. Sprawnej (poza granicą planu),
  - b) innymi istniejącymi i projektowanymi kanałami;
- 2) ustala się zakaz budowy indywidualnych systemów odprowadzania, gromadzenia i oczyszczania ścieków bytowych.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania poprzez wprowadzenie do ziemi, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne lub odprowadzenie do zbiorników retencyjnych;

- 2) dopuszcza się, w przypadku braku możliwości realizacji ustaleń pkt 1, odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej przy zastosowaniu urządzeń opóźniających ich odpływ do odbiornika;
- 3) dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w dotychczasowy sposób, zgodny z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych oraz chłonnych na całym obszarze planu.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej poprzez:
  - a) gazociąg średniego ciśnienia w 01.KD-GP ul. Modlińska,
  - b) gazociąg średniego ciśnienia w ul. Sprawnej (poza granicą planu),
  - c) inne istniejące i projektowane gazociągi;
- 2) dopuszcza się zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci gazowej;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło lub urządzeniach kogeneracyjnych.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasilanie w energię elektryczną obiektów budowlanych z:
  - a) sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,
  - b) urządzeń kogeneracji,
  - c) odnawialnych źródeł energii wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego lub geotermalną o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 2) nakazuje się budowę nowych stacji transformatorowych jako wewnętrznych;
- 3) nakazuje się budowę nowych linii elektroenergetycznych jako kablowych podziemnych.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z:
  - a) sieci ciepłowniczej,
  - b) indywidualnych urządzeń wytwarzających ciepło zasilanych z sieci gazowej lub elektroenergetycznej,
  - c) urządzeń kogeneracji,
  - d) odnawialnych źródeł energii wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego lub geotermalną o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 2) zakazuje się instalacji źródeł ciepła opalanych węglem lub produktami ropopochodnymi.

8. W zakresie dostępu do telefonicznych połączeń kablowych i sieci teletechnicznych:

- 1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną:
  - a) z sieci kablowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych magistral i przewodów telekomunikacyjnych,
  - b) z sieci radiowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych radiowych urządzeń telekomunikacyjnych;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejących i realizację nowych zewnętrznych nadawczo-odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych, przy czym nakazuje się ich maskowanie w sposób dostosowany do otoczenia.

9. W zakresie usuwania odpadów stałych: nakazuje się gospodarowanie odpadami w ramach poszczególnych działek zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 13.** Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

1. Dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie; dopuszcza się zachowanie oraz remonty istniejących budynków i obiektów niezgodnych z zagospodarowaniem określonym w planie, zakazuje się ich rozbudowy lub nadbudowy.

2. Dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie następujących obiektów tymczasowych:

- 1) obiektów tymczasowych związanych z prowadzeniem robót budowlanych;
- 2) kiosków, o których mowa w § 8 ust. 7;
- 3) sezonowych ogródków gastronomicznych.

**§ 14.** Wysokość stawki procentowej:

1. Określa się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu, w wysokości 30% dla terenów: MW, MN, MN/U, U.

2. Nie określa się wysokości stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu dla terenów: UO, WS/ZP, KPR, KPJ, KD-GP, KD-D.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

**§ 15.** Dla terenu oznaczonego symbolem 1.MN określa się:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w postaci budynków jednorodzinnych wolno stojących lub budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zakaz lokalizowania więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce; zakaz zmiany przeznaczenia budynków gospodarczych, garażowych lub usługowych na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny;
- 2) nakaz lokalizowania zabudowy na działkach położonych przy Kanale Henrykowskim równoległe do linii rozgraniczającej terenu WS/ZP, tak aby wytworzyć front od strony Kanału;
- 3) kolorystyka obiektów budowlanych zgodnie z § 8 ust. 8;
- 4) zasady lokalizowania reklam, nośników reklamowych, szyldów i słupów ogłoszeniowo-reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5;
- 5) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 6.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8;
- 3) minimalna intensywność zabudowy: 0,3;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
- 7) minimalna wysokość zabudowy: 7 m;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;
- 9) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
- 10) minimalna powierzchnia działki:
  - a) w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej: 400 m<sup>2</sup>,
  - b) w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej: 250 m<sup>2</sup>;
- 11) minimalna szerokość frontu działki:
  - a) w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej: 18 m,

- b) w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej: 12 m;
- 12) nakaz realizacji dachów dwuspadowych lub wielospadowych o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych: 30° - 45° oraz kalenicy poziomej równoległej do osi ulicy.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 7.
5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowy:
- 1) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału: 12 m;
  - 2) minimalna powierzchnia działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału: 250 m<sup>2</sup>;
  - 3) kąt położenia granic działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału w stosunku do linii rozgraniczających drogi w przedziale od 75° do 105°.
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z § 10 ust. 1, 2.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) obsługa terenu od: 03.KD-D ul. Anilinowa lub 02.KD-D ul. Dzikiej Kaczki;
  - 2) wskaźnik parkingowy: nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
  - 3) w zakresie parkowania obowiązują ustalenia § 11 ust. 5.
8. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:
- 1) obsługa z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu;
  - 2) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z § 12.
9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu zgodnie z § 13.
10. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu, zgodnie z § 14 ust. 1.

**§ 16.** Dla terenu oznaczonego symbolem 2.KPR określa się:

1. Przeznaczenie terenu: komunikacja piesza, rowerowa, infrastruktura techniczna.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - 1) nakaz realizacji projektowanego rzędu drzew, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) zakaz realizacji miejsc postojowych;
  - 3) zakaz zabudowy;
  - 4) zakaz lokalizowania reklam, nośników reklamowych, szyldów i słupów ogłoszeniowo-reklamowych;
  - 5) zakaz lokalizowania ogrodzeń.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zgodnie z § 7.
5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z § 10.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: dopuszczenie obsługi technicznej terenu od 02.KD-D ul. Dzikiej Kaczki lub 03.KD-D ul. Anilinowa.
7. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:
  - 1) obsługa z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu;
  - 2) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z § 12.



8. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu, zgodnie z § 13.

9. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu, zgodnie z § 14 ust. 2.

**§ 17.** Dla terenu oznaczonego symbolem 3.WS/ZP określa się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe i zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: komunikacja piesza i rowerowa.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) nakaz realizacji powiązania pieszo-rowerowego po wschodniej stronie Kanału Henrykowskiego zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie na terenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń hydrotechnicznych niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu;
- 3) zakaz zabudowy;
- 4) zakaz lokalizacji reklam, nośników reklamowych, szyldów i słupów ogłoszeniowo-reklamowych;
- 5) zakaz lokalizowania ogrodzeń.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
- 2) dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 7.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym zgodnie z § 9.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z § 10 ust. 1, 2.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej: dopuszczenie obsługi technicznej terenu od: 02.KD-D ul. Dzikiej Kaczki lub 03.KD-D ul. Anilinowa.

8. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

- 1) obsługa z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu;
- 2) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z § 12.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu zgodnie z § 13.

10. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu, zgodnie z § 14 ust. 2.

**§ 18.** Dla terenu oznaczonego symbolem 4.WS/ZP określa się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe i zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: komunikacja piesza i rowerowa.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) nakaz realizacji powiązania pieszo-rowerowego po wschodniej stronie Kanału Henrykowskiego zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie na terenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń hydrotechnicznych niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu;
- 3) zakaz zabudowy;

- 4) zakaz lokalizacji reklam, nośników reklamowych, szyldów i słupów ogłoszeniowo-reklamowych;
- 5) zakaz lokalizowania ogrodzeń.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 7.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym zgodnie z § 9.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z § 10 ust. 1.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej: dopuszczenie obsługi technicznej terenu od 02.KD-D ul. Dzikiej Kaczki lub 04.KD-D projektowana 1.

8. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

- 1) obsługa z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu;
- 2) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z § 12.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu zgodnie z § 13.

10. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu, zgodnie z § 14 ust. 2.

**§ 19.** Dla terenu oznaczonego symbolem 5.WS/ZP określa się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe i zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: komunikacja piesza i rowerowa.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) nakaz realizacji powiązania pieszo-rowerowego po wschodniej stronie Kanału Henrykowskiego zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie na terenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń hydrotechnicznych niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu;
- 3) zakaz zabudowy;
- 4) zakaz lokalizacji reklam, nośników reklamowych, szyldów i słupów ogłoszeniowo-reklamowych;
- 5) zakaz lokalizowania ogrodzeń.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
- 2) dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 7.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym zgodnie z § 9.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z § 10 ust. 1.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej: dopuszczenie obsługi technicznej terenu od 02.KD-D ul. Dzikiej Kaczki lub 04.KD-D projektowana 1.

8. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

- 1) obsługa z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu;
- 2) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

zgodnie z § 12.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu zgodnie z § 13.

10. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu, zgodnie z § 14 ust. 2.

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego symbolem 6.MN/U określa się:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w postaci budynku jednorodzinnego wolno stojącego lub usługowa, w formie samodzielnego budynku, budynku mieszkaniowo-usługowego lub lokali usługowych w budynku mieszkalnym.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zakaz lokalizowania więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce; zakaz zmiany przeznaczenia budynków gospodarczych, garażowych lub usługowych na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny;
- 2) kolorystyka obiektów budowlanych zgodnie z § 8 ust. 8;
- 3) zasady lokalizowania reklam, nośników reklamowych, szyldów i słupów ogłoszeniowo-reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5;
- 4) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 6.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6;
- 3) minimalna intensywność zabudowy: 0,1;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
- 7) minimalna wysokość zabudowy: 7 m;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;
- 9) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
- 10) minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>;
- 11) minimalna szerokość frontu działki: 10 m;
- 12) nakaz realizacji dachów dwuspadowych lub wielospadowych o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych: 30° - 45° oraz kaleniczy poziomej równoległej do osi ulicy.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 7.

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

- 1) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału: zgodnie z § 9;
- 2) minimalna powierzchnia działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału: 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału w stosunku do linii rozgraniczających drogi w przedziale od 75° do 105°.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z § 10 ust. 1.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od: 02.KD-L ul. Dzikiej Kaczki lub 04.KD-D projektowana 1;
- 2) wskaźniki parkingowe:
  - a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
  - b) nie mniej niż 45 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej handlu i usług,

- c) nie mniej niż 30 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur;
- 3) nakaz realizacji miejsc postojowych dla rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10 miejsc postojowych na 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych dla usług;
- 4) w zakresie parkowania obowiązują ustalenia § 11 ust. 5.

8. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

- 1) obsługa z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu;
- 2) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z § 12.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu zgodnie z § 13.

10. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu, zgodnie z § 14 ust. 1.

**§ 21.** Dla terenu oznaczonego symbolem 7.WS/ZP określa się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe i zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: komunikacja piesza i rowerowa.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) nakaz realizacji powiązania pieszo-rowerowego po wschodniej stronie Kanału Henrykowskiego zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie na terenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń hydrotechnicznych niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu;
- 3) zakaz zabudowy;
- 4) zakaz lokalizacji reklam, nośników reklamowych, szyldów i słupów ogłoszeniowo-reklamowych;
- 5) zakaz lokalizowania ogrodzeń.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 7.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym zgodnie z § 9.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z § 10 ust. 1.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej: dopuszczenie obsługi technicznej terenu od: 02.KD-D ul. Dzikiej Kaczki lub ul. Sprawnej, przylegającej do obszaru planu.

8. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

- 1) obsługa z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu;
- 2) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z § 12.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu zgodnie z § 13.

10. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu, zgodnie z § 14 ust. 2.

**§ 22.** Dla terenu oznaczonego symbolem 8.MN określa się:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w postaci budynków jednorodzinnych wolno stojących lub budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zakaz lokalizowania więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce; zakaz zmiany przeznaczenia budynków gospodarczych, garażowych lub usługowych na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny;
- 2) kolorystyka obiektów budowlanych zgodnie z § 8 ust. 8;
- 3) zasady lokalizowania reklam, nośników reklamowych, szyldów i słupów ogłoszeniowo-reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5;
- 4) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 6.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8;
- 3) minimalna intensywność zabudowy: 0,3;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
- 7) minimalna wysokość zabudowy: 7 m;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;
- 9) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
- 10) minimalna powierzchnia działki:
  - a) dla każdego budynku w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej: 400 m<sup>2</sup>,
  - b) dla każdego budynku w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej: 250 m<sup>2</sup>;
- 11) minimalna szerokość frontu działki:
  - a) w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej: 18 m,
  - b) w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej: 12 m;
- 12) nakaz realizacji dachów dwuspadowych lub wielospadowych o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych: 30° - 45° oraz kalenicy poziomej równoległej do osi ulicy.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 7.

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

- 1) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału: 12 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału: 250 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału w stosunku do linii rozgraniczających drogi w przedziale od 75° do 105°.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z § 10 ust. 1, 2.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od: 02.KD-D ul. Dzikiej Kaczki, 05.KD-D projektowana 2 lub od 06.KD- D ul. Ugorek;
- 2) wskaźnik parkingowy: nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- 3) w zakresie parkowania obowiązują ustalenia § 11 ust. 5.

8. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

- 1) obsługa z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu;
- 2) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z § 12.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu zgodnie z § 13.

10. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu, zgodnie z § 14 ust. 1.

**§ 23.** Dla terenu oznaczonego symbolem 9.MN określa się:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w postaci budynków jednorodzinnych wolno stojących lub budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zakaz lokalizowania więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce; zakaz zmiany przeznaczenia budynków gospodarczych, garażowych lub usługowych na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny;
- 2) zabudowę na działkach położonych przy Kanale Henrykowskim należy lokalizować równoległe do linii rozgraniczającej terenu WS/ZP, tak aby wytworzyć front od strony Kanału;
- 3) kolorystyka obiektów budowlanych zgodnie z § 8 ust. 8;
- 4) zasady lokalizowania reklam, nośników reklamowych, szyldów i słupów ogłoszeniowo-reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5;
- 5) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 6.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8;
- 3) minimalna intensywność zabudowy: 0,3;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
- 7) minimalna wysokość zabudowy: 7 m;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;
- 9) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
- 10) minimalna powierzchnia działki:
  - a) dla każdego budynku w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej: 400 m<sup>2</sup>,
  - b) dla każdego budynku w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej: 250 m<sup>2</sup>;
- 11) minimalna szerokość frontu działki:
  - a) w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej: 18 m,
  - b) w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej: 12 m;
- 12) nakaz realizacji dachów dwuspadowych lub wielospadowych o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych: 30° - 45° oraz kalenicy poziomej równoległej do osi ulicy.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 7.

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

- 1) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału: 12 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału: 250 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału w stosunku do linii rozgraniczających drogi w przedziale od 75° do 105°.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z § 10 ust. 1, 2.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od 05.KD-D projektowana 2;
- 2) dopuszcza się obsługę terenu od drogi 02.KD-D – ul. Dzikiej Kaczki;
- 3) wskaźnik parkingowy: nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;

4) w zakresie parkowania obowiązują ustalenia § 11 ust. 5.

8. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

- 1) obsługa z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu;
- 2) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z § 12.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu zgodnie z § 13.

10. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu, zgodnie z § 14 ust. 1.

**§ 24.** Dla terenu oznaczonego symbolem 10.MN/U określa się:

1. Przeznaczenia terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w postaci budynków jednorodzinnych wolno stojących lub budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej lub usługowa, w formie samodzielnych budynków, budynków mieszkaniowo-usługowych lub lokali usługowych w budynkach mieszkalnych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zakaz lokalizowania więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce; zakaz zmiany przeznaczenia budynków gospodarczych, garażowych lub usługowych na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny;
- 2) nakaz lokalizowania zabudowy na działkach położonych przy Kanale Henrykowskim równoległe do linii rozgraniczającej terenu WS/ZP, tak aby wytworzyć front od strony Kanału;
- 3) kolorystyka obiektów budowlanych zgodnie z § 8 ust. 8;
- 4) zasady lokalizowania reklam, nośników reklamowych, szyldów i słupów ogłoszeniowo-reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5;
- 5) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 6.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8;
- 3) minimalna intensywność zabudowy: 0,3;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
- 7) minimalna wysokość zabudowy: 7 m;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;
- 9) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
- 10) minimalna powierzchnia działki:
  - a) dla każdego budynku w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej: 400 m<sup>2</sup>,
  - b) dla każdego budynku w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej: 250 m<sup>2</sup>;
- 11) minimalna szerokość frontu działki:
  - a) w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej: 18 m,
  - b) w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej: 12 m;
- 12) nakaz realizacji dachów dwuspadowych lub wielospadowych o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych: 30° - 45° oraz kalenicy poziomej równoległej do osi ulicy.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 7.

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

- 1) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału: 12 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału: 250 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału w stosunku do linii rozgraniczających drogi w przedziale od 75° do 105°.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z § 10 ust. 1, 2.

7. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej ustala się:

- 1) obsługa terenu od 05.KD-D projektowana 2;
- 2) wskaźniki parkingowe:
  - a) nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
  - b) nie mniej niż 45 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej handlu i usług,
  - c) nie mniej niż 30 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur;
- 3) nakaz realizacji miejsc postojowych dla rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10 miejsc postojowych na 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych dla usług;
- 4) w zakresie parkowania obowiązują ustalenia § 11 ust. 5.

8. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

- 1) obsługa z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu;
- 2) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z § 12.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu zgodnie z § 13.

10. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu, zgodnie z § 14 ust. 1.

**§ 25.** Dla terenu oznaczonego symbolem 11.U określa się:

1. Przeznaczenie terenu: usługi, w tym usługi z zakresu motoryzacji: stacje paliw, warsztaty samochodowe, stacje obsługi pojazdów i myjnie samochodowe.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zakaz realizacji obiektów usługowych wolnostojących o powierzchni zabudowy mniejszej niż 100 m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszcza się sytuowanie obiektów usługowych w granicach działek od strony sąsiadów, tworząc tzw. pierzeję usługową pod warunkiem, że obiekty bezpośrednio sąsiadujące będą zharmonizowane ze sobą pod względem wyglądu zewnętrznego;
- 3) kolorystyka obiektów budowlanych zgodnie z § 8 ust. 8;
- 4) zasady lokalizowania reklam, nośników reklamowych, szyldów i słupów ogłoszeniowo-reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5;
- 5) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 6.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2;
- 3) minimalna intensywność zabudowy: 0,8;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- 7) minimalna wysokość zabudowy: 7 m;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 4;
- 9) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;



- 10) minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>;
- 11) minimalna szerokość frontu działki od strony ulicy Modlińskiej: 20 m;
- 12) kąt nachylenia dachu: 0° - 12°.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 7.

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

- 1) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału: 20 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału: 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału w stosunku do linii rozgraniczających drogi w przedziale od 75° do 105°.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z § 10 ust. 1, 2.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od: jezdni serwisowej 2 zlokalizowanej w liniach rozgraniczających 01.KD-GP ul. Modlińska lub 05.KD-D projektowana 2;
- 2) wskaźniki parkingowe:
  - a) nie mniej niż 45 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej handlu i usług,
  - b) nie mniej niż 30 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur;
- 3) nakaz realizacji miejsc postojowych dla rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10 miejsc postojowych na 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 4) w zakresie parkowania obowiązują ustalenia § 11 ust. 5.

8. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

- 1) obsługa z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu;
- 2) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z § 12.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu zgodnie z § 13.

10. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu, zgodnie z § 14 ust. 1.

**§ 26.** Dla terenu oznaczonego symbolem 12.MN określa się:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w postaci budynków jednorodzinnych wolno stojących lub budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zakaz lokalizowania więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce; zakaz zmiany przeznaczenia budynków gospodarczych, garażowych lub usługowych na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny;
- 2) kolorystyka obiektów budowlanych zgodnie z § 8 ust. 8;
- 3) zasady lokalizowania reklam, nośników reklamowych, szyldów i słupów ogłoszeniowo-reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5;
- 4) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 6.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8;
- 3) minimalna intensywność zabudowy: 0,3;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki;

- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
- 7) minimalna wysokość zabudowy: 7 m;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;
- 9) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
- 10) minimalna powierzchnia działki:
  - a) dla każdego budynku w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej: 400 m<sup>2</sup>,
  - b) dla każdego budynku w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej: 250 m<sup>2</sup>;
- 11) minimalna szerokość frontu działki:
  - a) w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej: 18 m,
  - b) w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej: 12 m;
- 12) nakaz realizacji dachów dwuspadowych lub wielospadowych o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych: 30° - 45° oraz kalenicy poziomej równoległej do osi ulicy.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 7.

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

- 1) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału: 12 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału: 250 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału w stosunku do linii rozgraniczających drogi w przedziale od 75° do 105°.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z § 10 ust. 1, 2.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od: 05.KD-D projektowana 2, 06.KD-D ul. Ugorek, 07.KD-D ul. Pochyła, ciągu pieszo-jezdnego 13.KPJ;
- 2) wskaźnik parkingowy: nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- 3) w zakresie parkowania obowiązują ustalenia § 11 ust. 5.

8. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

- 1) obsługa z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu;
- 2) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z § 12.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu zgodnie z § 13.

10. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu, zgodnie z § 14 ust. 1.

**§ 27.** Dla terenu oznaczonego symbolem 13.KPJ określa się:

1. Przeznaczenie terenu: komunikacja piesza, rowerowa i kołowa, infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zakaz realizacji miejsc postojowych;
- 2) dopuszczenie realizacji nawierzchni w jednej płaszczyźnie jako utwardzonej;
- 3) zakaz zabudowy;
- 4) zakaz lokalizowania reklam, nośników reklamowych, szyldów i słupów ogłoszeniowo-reklamowych;
- 5) zakaz lokalizowania ogrodzeń.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zgodnie z § 7.
5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z § 10.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: ustala się zjazdy na teren z: 07.KD-D ul. Pochyła i 05.KD-D projektowana 2.
7. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:
  - 1) obsługa z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu;
  - 2) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z § 12.
8. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu, zgodnie z § 13.
9. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu, zgodnie z § 14 ust. 2.

**§ 28.** Dla terenu oznaczonego symbolem 14.MN określa się:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w postaci budynków jednorodzinnych wolno stojących lub budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - 1) zakaz lokalizowania więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce; zakaz zmiany przeznaczenia budynków gospodarczych, garażowych lub usługowych na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny;
  - 2) kolorystyka obiektów budowlanych zgodnie z § 8 ust. 8;
  - 3) zasady lokalizowania reklam, nośników reklamowych, szyldów i słupów ogłoszeniowo-reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5;
  - 4) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 6.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8;
  - 3) minimalna intensywność zabudowy: 0,3;
  - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki;
  - 6) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
  - 7) minimalna wysokość zabudowy: 7 m;
  - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;
  - 9) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
  - 10) minimalna powierzchnia działki:
    - a) dla każdego budynku w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej: 400 m<sup>2</sup>,
    - b) dla każdego budynku w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej: 250 m<sup>2</sup>;
  - 11) minimalna szerokość frontu działki:
    - a) w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej: 18 m,
    - b) w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej: 12 m;
  - 12) nakaz realizacji dachów dwuspadowych lub wielospadowych o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych: 30° - 45° oraz kalenicy poziomej równoległej do osi ulicy.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 7.
5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
  - 1) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału: 12 m;

- 2) minimalna powierzchnia działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału: 250 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału w stosunku do linii rozgraniczających drogi w przedziale od 75° do 105°.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z § 10.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od: 07.KD-D ul. Pochyła, ciągu pieszo-jezdnego 13.KPJ oraz ul. Sprawnej, przylegającej do obszaru planu;
- 2) wskaźnik parkingowy: nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- 3) w zakresie parkowania obowiązują ustalenia § 11 ust. 5.

8. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

- 1) obsługa z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu;
- 2) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z § 12.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu zgodnie z § 13.

10. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu, zgodnie z § 14 ust. 1.

**§ 29.** Dla terenu oznaczonego symbolem 15.U określa się:

1. Przeznaczenie terenu: usługi.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) nakaz lokalizacji dominanty przestrzennej zgodnie z rysunkiem planu oraz § 6 ust. 5;
- 2) strefa lokalizacji dominanty przestrzennej zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zakaz realizacji obiektów usługowych wolnostojących o powierzchni zabudowy mniejszej niż 100 m<sup>2</sup>;
- 4) dopuszcza się sytuowanie obiektów usługowych w granicach działek od strony sąsiadów, tworząc tzw. pierzeję usługową pod warunkiem; że obiekty bezpośrednio sąsiadujące będą zharmonizowane ze sobą pod względem wyglądu zewnętrznego;
- 5) kolorystyka obiektów budowlanych zgodnie z § 8 ust. 8;
- 6) zasady lokalizowania reklam, nośników reklamowych, szyldów i słupów ogłoszeniowo-reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5;
- 7) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 6.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5;
- 3) minimalna intensywność zabudowy: 1,0;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
- 7) minimalna wysokość zabudowy: 7 m;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 5;
- 9) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
- 10) minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>;
- 11) minimalna szerokość działki od strony ulicy Modlińskiej 20 m;
- 12) kąt nachylenia dachu: 0° – 12°.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 7.

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

- 1) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału: 20 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału: 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału w stosunku do linii rozgraniczających drogi w przedziale od 75° do 105°.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z § 10.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od: jezdni serwisowej 2 zlokalizowanej w liniach rozgraniczających 01.KD-GP ul. Modlińska i ul. Sprawnej, przylegającej do obszaru planu;
- 2) wskaźniki parkingowe:
  - a) nie mniej niż 45 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej handlu i usług,
  - b) nie mniej niż 30 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur;
- 3) nakaz realizacji miejsc postojowych dla rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10 miejsc postojowych na 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 4) w zakresie parkowania obowiązują ustalenia § 11 ust. 5.

8. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

- 1) obsługa z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu;
- 2) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z § 12.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu zgodnie z § 13.

10. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu, zgodnie z § 14 ust. 1.

**§ 30.** Dla terenu oznaczonego symbolem 16.MW określa się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające obowiązkowe: ogólnodostępne usługi w parterach budynków;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi, wyłącznie w formie lokali usługowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) nakaz lokalizacji ogólnodostępnych usług w parterach budynków od strony ul. Sprawnej zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) kolorystyka obiektów budowlanych zgodnie z § 8 ust. 8;
- 3) zasady lokalizowania reklam, nośników reklamowych, szyldów i słupów ogłoszeniowo-reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5;
- 4) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 6.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z prawem do przebudowy lub remontu;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2;
- 4) minimalna intensywność zabudowy: 0,3;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki;

- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy: 16 m;
- 8) minimalna wysokość zabudowy: 7;
- 9) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 5;
- 10) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
- 11) minimalna powierzchnia działki: 3000 m<sup>2</sup>;
- 12) minimalna szerokość frontu działki: 35 m;
- 13) kąt nachylenia dachu: 0° – 12°.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 7.

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

- 1) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału: 40 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału: 3000 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału w stosunku do linii rozgraniczających drogi w przedziale od 75° do 105°.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z § 10.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od strony ul. Sprawnej, przylegającej do obszaru planu;
- 2) wskaźniki parkingowe:
  - a) dla zabudowy wielorodzinnej minimum 1,25 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
  - b) nie mniej niż 45 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej handlu i usług,
  - c) nie mniej niż 30 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni biur;
- 3) nakaz realizacji miejsc postojowych ogólnodostępnych w liczbie minimum 10% programu parkingowego obliczonych według wskaźników parkingowych dla danego terenu przeznaczonego pod zabudowę wielorodzinną – realizowanych jako dodatkowe miejsca postojowe w stosunku do obliczonego programu;
- 4) nakaz realizacji miejsc postojowych dla rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10 miejsc postojowych na 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 5) w zakresie parkowania obowiązują ustalenia § 11 ust. 5.

8. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

- 1) obsługa z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu;
- 2) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z § 12.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu zgodnie z § 13.

10. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu, zgodnie z § 14 ust. 1.

**§ 31.** Dla terenu oznaczonego symbolem 17.UO określa się:

1. Przeznaczenie terenu: usługi oświaty – szkoła publiczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) kolorystyka obiektów budowlanych zgodnie z § 8 ust. 8;
- 2) zasady lokalizowania reklam, nośników reklamowych, szyldów i słupów ogłoszeniowo-reklamowych zgodnie z § 8 ust. 5;
- 3) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 8 ust. 6.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0;
- 3) minimalna intensywność zabudowy: 0,2;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25% powierzchni działki;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- 7) minimalna wysokość zabudowy: 7 m;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;
- 9) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
- 10) minimalna powierzchnia działki: 5000 m<sup>2</sup>;
- 11) minimalna szerokość działki 60 m;
- 12) kąt nachylenia dachu: 0° - 12°.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 7.

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

- 1) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału: 60 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału: 5000 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału w stosunku do linii rozgraniczających drogi w przedziale od 75° do 105°.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z § 10.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ul. Sprawnej, przylegającej do obszaru planu;
- 2) wskaźnik parkingowy: nie mniej niż 4 miejsca na 100 uczniów na zmianę, w tym co najmniej 3 miejsca postojowe powinny być przeznaczone dla krótkotrwałego postoju osób podwożących dzieci;
- 3) nakaz realizacji stanowisk postojowych dla rowerów w liczbie nie mniej niż 20 stanowisk postojowych na 100 uczniów na zmianę;
- 4) w zakresie parkowania obowiązują przepisy § 11 ust. 5.

8. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

- 1) obsługa z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu;
- 2) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z § 12.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu zgodnie z § 13.

10. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu, zgodnie z § 14 ust. 2.

**§ 32.** Dla terenu oznaczonego symbolem 01.KD-GP – ul. Modlińska określa się:

1. Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego.  
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) teren stanowi przestrzeń publiczną zgodnie z § 8 ust. 1;
- 2) nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe, urządzenia naziemnej infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się nasadzenia lub uzupełnienia rzędów drzew, jeżeli nie koliduje to z urządzeniami naziemnej i podziemnej infrastruktury technicznej;
- 4) nakazuje się rozgraniczenie ruchu rowerowego i pieszego;

- 5) ustala się zasady realizacji reklam zgodnie z § 8 ust. 5;
- 6) ustala się zasady realizacji kiosków handlowych zgodnie z § 8 ust. 7.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się, do czasu modernizacji drogi lub realizacji infrastruktury technicznej w drodze 01.KD-GP zachowanie, z prawem do przebudowy lub remontu, istniejących stacji paliw;
- 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 92,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się przekroje:
  - a) dwujezdniowy z pasem dzielącym dla jezdni głównych ul. Modlińskiej,
  - b) jednojezdniowy dla jezdni serwisowych: 1 i 2;
- 4) ustala się zakończenie jezdni serwisowej 2 placem do zawracania, w rejonie ul. Sprawnej;
- 5) ustala się powiązania 05.KD-D projektowana 2 z 01.KD-GP ul. Modlińska poprzez skrzyżowanie „na prawe skrzyżowanie”;
- 6) ustala się powiązania dróg publicznych, zlokalizowanych w liniach rozgraniczających 01.KD-GP poprzez skrzyżowania:
  - a) dróg serwisowych 1 i 2 z jezdniami głównymi 01.KD-GP ul. Modlińska,
  - b) drogi serwisowej 1 z: drogami projektowanymi i ul. Husa, przylegającymi do obszaru planu,
  - c) drogi serwisowej 2 z: 03.KD-D ul. Anilinowa i 05.KD-D projektowana 2;
- 7) powiązania 01.KD-GP ul. Modlińska z ul. Światowida poprzez skrzyżowanie wielopoziomowe poza obszarem planu;
- 8) nakazuje się realizację dróg rowerowych w formie ścieżek, po obu stronach drogi;
- 9) nakazuje się prowadzenie ruchu rowerowego wspólnie z samochodowym po jezdni serwisowej 1 zlokalizowanej w liniach rozgraniczających 01.KD-GP ul. Modlińska;
- 10) wskazuje się rejony lokalizacji przystanków autobusowych na rysunku planu;
- 11) ustala się prowadzenie chodników, po obu stronach drogi;
- 12) dopuszcza się lokalizację bezkolizyjnego, nadziemnego przejścia dla pieszych nad 01.KD-GP ul. Modlińska w rejonie wskazanym na rysunku planu;
- 13) dopuszcza się parkowanie przyuliczne, w zatokach postojowych, po zachodniej stronie jezdni serwisowej 2;
- 14) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z § 10 ust. 1, 2.

5. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu zgodnie z § 13.

6. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu, zgodnie z § 14 ust. 2.

**§ 33.** Dla terenu oznaczonego symbolem 02.KD-D – ul. Dzikiej Kaczki określa się:

1. Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej.  
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) teren stanowi przestrzeń publiczną zgodnie z § 8 ust. 1;
- 2) wskazuje się odcinek Kanału Henrykowskiego do skanalizowania;
- 3) nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe, urządzenia naziemnej infrastruktury technicznej;
- 4) ustala się zasady realizacji reklam zgodnie z § 8 ust. 5.



3. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 10,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój jednojezdniowy;
- 3) ustala się zakończenie drogi placem do zawracania;
- 4) ustala się powiązania poprzez skrzyżowania z:
  - a) 04.KD-D projektowana 1,
  - b) 05.KD-D projektowana 2;
- 5) powiązania z ul. Sprawną poprzez skrzyżowanie poza obszarem planu;
- 6) ustala się prowadzenie chodników, po obu stronach jezdni;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 1%.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z § 10 ust. 1.

5. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu zgodnie z § 13.

6. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu, zgodnie z § 14 ust. 2.

**§ 34.** Dla terenu oznaczonego symbolem 03.KD-D – ul. Anilinowa określa się:

1. Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) teren stanowi przestrzeń publiczną zgodnie z § 8 ust. 1;
- 2) nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe, urządzenia naziemnej infrastruktury technicznej;
- 3) wskazuje się odcinek Kanału Henrykowskiego do skanalizowania;
- 4) ustala się zasady realizacji reklam zgodnie z § 8 ust. 5.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 12,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój jednojezdniowy;
- 3) powiązania z jezdnią serwisową 2, zlokalizowaną w liniach rozgraniczających 01.KD-GP według ustaleń dla tego terenu;
- 4) powiązanie z ul. Osiedle poprzez skrzyżowanie poza obszarem planu;
- 5) nakazuje się realizację drogi rowerowej;
- 6) ustala się prowadzenie chodników, po obu stronach jezdni.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z § 10 ust. 1, 2.

5. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu zgodnie z § 13.

6. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu, zgodnie z § 14 ust. 2.

**§ 35.** Dla terenu oznaczonego symbolem 04.KD-D – projektowana 1 określa się:

1. Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) teren stanowi przestrzeń publiczną zgodnie z § 8 ust. 1;
- 2) nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie

wykorzystanych pod urządzenia drogowe, urządzenia naziemnej infrastruktury technicznej;

- 3) wskazuje się odcinek Kanału Henrykowskiego do skanalizowania;
- 4) ustala się rejon lokalizacji projektowanych dwóch rzędów drzew zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) ustala się zasady realizacji reklam zgodnie z § 8 ust. 5.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój jednojezdniowy;
- 3) powiązania z 02.KD-D ul. Dzikiej Kaczki według ustaleń dla tego terenu;
- 4) powiązania z ul. Aluzyjną poprzez skrzyżowanie poza obszarem planu;
- 5) ustala się prowadzenie chodników, po obu stronach jezdni.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z § 10 ust. 1.

5. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu zgodnie z § 13.

6. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu, zgodnie z § 14 ust. 2.

**§ 36.** Dla terenu oznaczonego symbolem 05.KD-D – projektowana 2 określa się:

1. Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) teren stanowi przestrzeń publiczną zgodnie z § 8 ust. 1;
- 2) nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe, urządzenia naziemnej infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się zasady realizacji reklam zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 5.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 10,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój jednojezdniowy;
- 3) ustala się powiązania z 06.KD-D ul. Ugorek poprzez skrzyżowanie;
- 4) powiązania z 02.KD-D ul. Dzikiej Kaczki według ustaleń dla tego terenu;
- 5) powiązania z jezdnią serwisową 2, zlokalizowaną w liniach rozgraniczających 01.KD-GP według ustaleń dla tego terenu;
- 6) ustala się prowadzenie chodników, po obu stronach jezdni.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z § 10 ust. 1, 2.

5. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu zgodnie z § 13.

6. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu, zgodnie z § 14 ust. 2.

**§ 37.** Dla terenu oznaczonego symbolem 06.KD-D – ul. Ugorek określa się:

1. Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) teren stanowi przestrzeń publiczną zgodnie z § 8 ust. 1;
- 2) nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie

wykorzystanych pod urządzenia drogowe, urządzenia naziemnej infrastruktury technicznej;

3) ustala się zasady realizacji reklam zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 5.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 8,5 m zgodnie z rysunkiem planu;

2) ustala się przekrój jednojezdniowy;

3) powiązania z 05.KD-D projektowana 2 według ustaleń dla tego terenu;

4) powiązania z ul. Sprawną poprzez skrzyżowanie poza obszarem planu;

5) ustala się prowadzenie chodnika, co najmniej po jednej stronie jezdni.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z § 10 ust. 2.

5. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu zgodnie z § 13.

6. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu, zgodnie z § 14 ust. 2.

**§ 38.** Dla terenu oznaczonego symbolem 07.KD-D – ul. Pochyła określa się:

1. Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) teren stanowi przestrzeń publiczną zgodnie z § 8 ust. 1;

2) nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe, urządzenia naziemnej infrastruktury technicznej;

3) ustala się zasady realizacji reklam zgodnie z § 8 ust. 5.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 10,0 m zgodnie z rysunkiem planu;

2) ustala się przekrój jednojezdniowy;

3) ustala się zakończenie drogi placem do zawracania;

4) powiązania z ul. Sprawną poprzez skrzyżowanie poza obszarem planu;

5) ustala się prowadzenie chodników, po obu stronach jezdni.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z § 10.

5. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu zgodnie z § 13.

6. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu, zgodnie z § 14 ust. 2.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia końcowe**

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

**§ 40.** W granicach obszaru objętego planem traci moc:

1) Uchwała Nr LVIII/842/02 Rady Gminy Warszawa – Białoleka z dnia 27 września 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu

Winnicy Północnej;

- 2) Uchwała Nr LXVIII/1992/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 9 lutego 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Dąbrówka Szlachecka.

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

§ 42. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz zamieszczenia na oficjalnej stronie internetowej Urzędu m.st. Warszawy.

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

**Przewodnicząca  
Rady m.st. Warszawy**

**Ewa Malinowska-Grupińska**

Załącznik nr 2  
do uchwały nr LXXV/2129/2018  
Rady Miasta Stołecznego Warszawy  
z dnia 18 października 2018 r.

## **Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Winnicy Północnej – część I**

**1. UWAGA Nr 1** zgłoszona przez **My Development S.A.** w dniu 18.07.2017 r.

### **1.1.**

**Treść uwagi:** Skorygować wskaźniki wskazane w § 61 (obecnie § 30) i dostosować je do złożonego wniosku o pozwolenie na budowę tj:

- a) w ust. 1 pkt 2 wykreślić słowo „obowiązkowe”
- b) w ust. 2 pkt. 1 wykreślić słowo „nakaz” i zastąpić: „dopuszcza się”
- c) w ust. 3 pkt. 1 wykreślić słowo „obowiązujące”.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:**

ul. Sprawna 33 obr. ew. 4-01-04 dz. ew. nr 61/1 (61/6)

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** E.11.MW (obecnie 16.MW)

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Obowiązek lokalizacji usług ogólnodostępnych w parterach budynków od strony ulicy Sprawnej wprowadzony zgodnie z rozstrzygnięciem uwag do I wyłożenia (uwaga nr 43.3.).

Dla terenu E.11.MW (obecnie 16.MW) obowiązujące linie ustalono jedynie wzdłuż ul. Sprawnej. Obowiązujące linie zabudowy oraz usługi ogólnodostępne mają kształtować pierzeję wzdłuż ważnej przestrzeni publicznej. Przez obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z § 2 pkt 6) (obecnie pkt 5)) projektu planu należy rozumieć wyznaczone na rysunku linie, na których obowiązuje sytuowanie lica ścian frontowych budynków, przy czym nie jest powiedziane, że muszą być to linie zabudowy zwartej – dopuszcza się odstęp między budynkami.

### **1.2.**

**Treść uwagi:** Wprowadzić zmianę graficzną planu poprzez likwidację graficznych "obowiązujących linii zabudowy" i nakazu wprowadzenia usług ogólnodostępnych w parterach budynków".

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:**

ul. Sprawna 33 obr. ew. 4-01-04 dz. ew. nr 61/1 (61/6)

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** E.11.MW (obecnie 16.MW)

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Obowiązujące linie zabudowy oraz usługi ogólnodostępne mają kształtować pierzeję wzdłuż ważnej przestrzeni publicznej.

Obowiązek lokalizacji usług ogólnodostępnych w parterach budynków od strony ulicy Sprawnej wprowadzony zgodnie z rozstrzygnięciem uwag do I wyłożenia (uwaga nr 43.3.).

### **1.3.**

**Treść uwagi:** Zmienić zapisy:

- maksymalna intensywność zabudowy 1,2 do „2,45”

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej z 50% powierzchni działki do „25%”
- maksymalna wysokość zabudowy z 16 m do „26 m”
- maksymalna liczba kondygnacji naziemnych z 5 do „8”
- minimalna szerokość frontu działki z 40 m do „zgodnie ze stanem istniejącym tj. 35 m”.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:**

ul. Sprawna 33 obr. ew. 4-01-04 dz. ew. nr 61/1 (61/6)

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** E.11.MW (obecnie 16.MW)

**Rozstrzygnięcie:** częściowo nieuwzględniona (w zakresie tiretów od pierwszego do czwartego)

**Uzasadnienie:** Przedmiotowa działka położona jest, zgodnie z SUiKZP m.st. W-wy, w jednostce M2.12 – teren o przewadze zabudowy jednorodzinnej w strefie przedmieść, o intensywności 0,6 i wysokości 12 m.

Ze względu na lokalizację oraz zabudowę działki sąsiedniej nr ew. 60/2, przedmiotową działkę włączono do terenu E.11.MW (obecnie 16.MW), dla którego określono parametry nieco wyższe niż w Studium – maksymalna intensywność zabudowy 1,2 (brutto), wysokość 16 m - zgodnie z rozstrzygnięciem uwag do I wyłożenia (uwaga nr 7).

Ze względu na ustalenia Studium a także bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy jednorodzinnej nie jest zasadne podwyższanie parametrów ustalonych w projekcie planu.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie dla terenów MW co najmniej 25% powierzchni działki należy przeznaczyć jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego. Ustalenie w projekcie planu, po analizie uwarunkowań, większego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie jest sprzeczne z prawem, jest elementem określającym zasady zagospodarowania terenu i służy kształtowaniu ładu przestrzennego.

**1.4.**

**Treść uwagi:** Określenie dla zabudowy wielorodzinnej wskaźnika parkingowego tj. 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie i nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:**

ul. Sprawna 33 obr. ew. 4-01-04 dz. ew. nr 61/1 (61/6)

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** E.11.MW (obecnie 16.MW)

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Wskaźnik został przyjęty po analizie uwarunkowań i na wniosek Zarządu Dzielnicy Białoleka: z uwagi na dużą ilość samochodów oraz mało rozwiniętą komunikację publiczną.

**1.5.**

**Treść uwagi:** Wykreślić z ust. 7 pkt. 3 dotyczący nakazu realizacji dodatkowych miejsc ogólnodostępnych.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:**

ul. Sprawna 33 obr. ew. 4-01-04 dz. ew. nr 61/1 (61/6)

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** E.11.MW (obecnie 16.MW)

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Miejsca te są niezbędne do parkowania dla osób odwiedzających mieszkańców.

**1.6.**

**Treść uwagi:** Zmienić część rysunkową planu poprzez zlikwidowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:**

ul. Sprawna 33 obr. ew. 4-01-04 dz. ew. nr 61/1 (61/6)

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** E.11.MW (obecnie 16.MW)

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie określa minimalne odległości. Ustalenie w planie, po analizie uwarunkowań, odległości większych nie jest sprzeczne z prawem, jest elementem określającym zasady zagospodarowania terenu i służy kształtowaniu ładu przestrzennego.

**2. UWAGA Nr 2** zgłoszona przez **My Development S.A.** w dniu 18.07.2017 r.

**2.1.**

**Treść uwagi:** Zmienić przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem E.9.MN (obecnie 14.MN), poprzez ustalenie na tym terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i również zmianę symbolu na E.9.MW/MN.

Uwzględnić wydaną decyzję o pozwoleniu na budowę nr 40/2017 z 10 lutego 2017 r.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:**

ul. Pochyła obr. ew. 4-01-04 dz. ew. nr 58/15, 58/16

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** E.9.MN (obecnie 14.MN)

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Celem planu, zgodnie uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu, jest między innymi zapewnienie harmonijnego rozwoju obszaru i ustalenie zasad ładu przestrzennego. Zasady te to m.in. jednoznaczne określenie funkcji terenów oraz parametrów i wskaźników dla nowej zabudowy.

Przedmiotowe działki położone są, zgodnie z SUIKZP m.st. W-wy, w jednostce M2 – teren o przewadze zabudowy jednorodzinnej w strefie przedmieść.

**2.2.**

**Treść uwagi:** Skorygować wskaźniki wskazane w § 59 (obecnie § 28) ust. 3, dostosować do wydanej decyzji o pozwoleniu na budowę z 10 lutego 2017 r. tj. zmienić:

a) maksymalną intensywność zabudowy z 0,8 do „1,4”

b) maksymalną powierzchnię zabudowy z 30% powierzchni działki do "36%"

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50% powierzchni działki do "25%"

d) maksymalną wysokość zabudowy z 10 m do "16 m”

e) maksymalną liczbę kondygnacji naziemnych z 3 do „5”

f) dopisać w ust. 3 pkt 12 „możliwość realizacji dachów płaskich”

g) określić dla zabudowy wielorodzinnej wskaźnik parkingowy tj. 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie i nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:**

ul. Pochyła obr. ew. 4-01-04 dz. ew. nr 58/15, 58/16

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** E.9.MN (obecnie 14.MN)

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Celem planu, zgodnie uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu, jest między innymi zapewnienie harmonijnego rozwoju obszaru i ustalenie zasad ładu przestrzennego. Zasady te to m.in. jednoznaczne określenie funkcji terenów oraz parametrów i wskaźników dla nowej zabudowy.

Przedmiotowe działki położone są, zgodnie z SUIKZP m.st. W-wy, w jednostce M2 – teren o przewadze zabudowy jednorodzinnej w strefie przedmieść, o intensywności 0,6 brutto (intensywność w Studium odnosi się do kondygnacji nadziemnych), o wysokości do 12 m. Teren określony w projekcie planu symbolem E.9.MN (obecnie 14.MN) jest w znacznym stopniu zabudowany.

Parametry i wskaźniki, w tym wysokość, określono po analizie parametrów i wskaźników dla całej enklawy zabudowy jednorodzinnej.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie dla terenów MW co najmniej 25% powierzchni działki należy przeznaczyć jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego.

Ustalenie w projekcie planu, po analizie parametrów i wskaźników dla całej enklawy zabudowy jednorodzinnej, większego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie jest sprzeczne z prawem, jest elementem określającym zasady zagospodarowania terenu i służy kształtowaniu ładu przestrzennego.

W ramach kształtowania ładu przestrzennego ustalono zasady kształtowania dachów. Dla terenu E.9.MN (obecnie 14.MN) - teren zabudowy jednorodzinnej, ustalono nakaz realizacji dachów dwuspadowych lub wielospadowych o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych: 30° – 45° oraz kalenicy poziomej równoległej do osi ulicy. Dachy płaskie (0° – 12°) ustalono w obszarze planu dla zabudowy wielorodzinnej, nie przewidzianej w terenie E.9.MN (obecnie 14.MN).

Nie ma potrzeby określania wskaźnika parkingowego dla zabudowy wielorodzinnej, jeżeli funkcja taka na przedmiotowym terenie nie jest przewidziana.

Celem planu jest między innymi, zgodnie uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu, zapewnienie harmonijnego rozwoju obszaru i ustalenie zasad ładu przestrzennego.

Zasady te to m.in. jednoznaczne określenie funkcji terenów. Teren E.9.MN (obecnie 14.MN) przeznaczony został pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

### **2.3.**

**Treść uwagi:** Zmienić część rysunkową planu poprzez zlikwidowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:**

ul. Pochyła obr. ew. 4-01-04 dz. ew. nr 58/15, 58/16

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** E.9.MN (obecnie 14.MN)

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie określa minimalne odległości, ustalenie w projekcie planu, po analizie uwarunkowań, odległości większych nie jest sprzeczne z prawem, jest elementem określającym zasady zagospodarowania terenu.

Wskazuje się, że w projekcie planu dla przedmiotowych działek ew. nr 58/15 oraz 58/16 linie zabudowy ustalono wyłącznie od linii rozgraniczającej terenu E.11.MW (obecnie 16.MW) – minimalna odległość 4,0 m oraz od linii rozgraniczającej drogi – odpowiednio 3,0 m i 5,0 m.

### **3. UWAGA Nr 4** zgłoszona przez **My Development S.A.** w dniu 21.07.2017 r.

**Treść uwagi:** Jak uwaga nr 1.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:**

ul. Sprawna 33 obr. ew. 4-01-04 dz. ew. nr 61/1 (61/6)

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** E.11.MW (obecnie 16.MW)

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Jak w uwadze nr 1.



**4. UWAGA Nr 5** zgłoszona przez **Minox Development Sp. z o.o. ska** w dniu 21.07.2017 r.

**Treść uwagi:** Jak uwaga nr 2

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:**

ul. Pochyła obr. ew. 4-01-04 dz. ew. nr 58/15, 58/16

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** E.9.MN (obecnie 14.MN)

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Jak w uwadze nr 2.

**5. UWAGA Nr 6** zgłoszona przez **Zarząd Transportu Miejskiego** w dniu 27.07.2017 r.

**6.1.**

**Treść uwagi:** Zrezygnować z precyzyjnego określania lokalizacji przystanków autobusowych. W szczególności dotyczy to ul. 2.KD-L - ul. M. Trąby (po podziale poza planem) i ul. Sprawnej na odcinku Aluzyjna - Modlińska, gdzie obecnie nie jest prowadzony ruch autobusów komunikacji miejskiej i obecnie nie jest planowane jego wprowadzenie. Zachować w planie taką możliwość. Pozostawić zapis w § 11 pkt 4 ppkt 1 tj., obsługę obszaru objętego planem komunikacją autobusową przebiegającą w liniach rozgraniczających dróg: 1.KD-GP ul. Modlińska, 2.KD-L ul. M. Trąby (po podziale poza planem), 3.KD-L (po podziale poza planem) i 6.KD-D ul. Aluzyjnej (po podziale poza planem) oraz ul. Sprawnej". Usunąć zapisy zawarte w: § 11 pkt 4 ppkt 2, § 65 (po podziale poza planem) pkt 3 ppkt 12, § 66 (po podziale poza planem) pkt 3 ppkt 5, § 67 (po podziale poza planem) pkt 3 ppkt 5, § 70 (po podziale poza planem) pkt 3 ppkt 5, tj. „wskazuje się rejon lokalizacji przystanków autobusowych na rysunku planu". Zastąpić te zapisy ogólnym stwierdzeniem o lokalizacji przystanków w liniach rozgraniczających dróg: 1.KD-GP ul. Modlińskiej, 2.KD-L ul. M. Trąby (po podziale poza planem), 3.KD-L (po podziale poza planem) i 6.KD-D ul. Aluzyjnej (po podziale poza planem) oraz ul. Sprawnej i nie umieszczać ich na rysunku.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** obszar planu

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** tekst i rysunek planu

**Rozstrzygnięcie:** częściowo nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Uwaga nieuwzględniona w zakresie wykreślenia z ustaleń szczegółowych dla terenów dróg zapisu: „wskazuje się rejon lokalizacji przystanków autobusowych na rysunku planu” – w projekcie wskazano rejony lokalizacji przystanków autobusowych – zarówno w tekście jak i na rysunku jako informację, a nie ustalenie.

**6.2.**

**Treść uwagi:** Uwzględnić planowaną (poza obszarem planu) linię tramwajową do pętli Winnica oraz przedłużenie ul. Światowida do ul. Modlińskiej - wskazana jest realizacja przejścia – ciągu pieszego i rowerowego, w relacji łączącej w optymalny sposób węzeł komunikacyjny i rejony zabudowy MW. Utworzyć most nad Kanałem Henrykowskim – ciąg łączący ciąg pieszy okrążający obszar D.7.MN/U (obecnie 6.MN/U) z ciągiem w obszarze D.8 oraz ciąg pieszy na przedłużeniu 12.KD-D (obecnie 04.KD-D) na wschód, do obszaru E.5.MN/U (obecnie 10.MN/U)

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** obszar planu

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** tekst i rysunek planu

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Planowana linia tramwajowa i przedłużenie ul. Światowida znajdują się poza obszarem planu.

W ustaleniach planu brak terenu oznaczonego symbolem D.8.

Połączenie z terenem E.5.MN/U (obecnie 10.MN/U) zapewnione jest poprzez wskazanie powiązania pieszo-rowerowego wzdłuż Kanału Henrykowskiego.

### 6.3.

**Treść uwagi:** Dostosować geometrię dróg: 1.KD-GP ul. Modlińska (obecnie 01.KD-GP), 2.KD-L ul. M. Trąby (po podziale poza planem), 3.KD-L (po podziale poza planem) i (6)5.KD-D ul. Aluzyjna (po podziale poza planem), ul. Sprawna do parametrów umożliwiających bezpieczne kursowanie autobusów komunikacji miejskiej.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** ul. Modlińska, ul. Sprawna

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** 1.KD-GP ul. Modlińska (obecnie 01.KD-GP)

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Parametry drogi 1.KD-GP ul. Modlińska (obecnie 01.KD-GP) przyjęte w projekcie planu umożliwiają bezpieczne kursowanie autobusów komunikacji miejskiej. Zagospodarowanie dróg i organizacja ruchu wykraczają poza problematykę planu.

### 6.4.

**Treść uwagi:** Zmienić klasę ul. Modlińskiej 1.KD-GP (obecnie 01.KD-GP) na G tj. 1.KD-G.

Utworzyć naziemne przejście dla pieszych zamiast planowanej kładki w rejonie ul. Husa.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** ul. Modlińskiej

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** 1.KD-GP ul. Modlińska (obecnie 01.KD-GP)

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m.st. W-wy ustala przebieg ul. Modlińskiej i określa ją jako GP – drogę główną ruchu przyspieszonego. Plan musi być zgodny z ustaleniami Studium. Sposób zagospodarowania pasa drogowego np. urządzenie go w znacznej części zielenią, realizacja ścieżek rowerowych, zasady organizacji ruchu nie wchodzą w zakres ustaleń planu.

W projekcie planu wskazano potrzebę wytworzenia przejścia pieszego na wysokości ul. Husa. W § 11 ust. 3 pkt 2) oraz jedynie dopuszczono (a nie nakazano) bezkolizyjne przejście dla pieszych w rejonie wskazanym na rysunku planu (informacja).

### 6.5.

**Treść uwagi:** Dla przystanków autobusowych wprowadzić zapis „Perony przystanków autobusowych zaleca się wyposażyć w nawierzchniowe oznakowanie ostrzegawcze i prowadzące dla osób niewidomych i słabo widzących” analogicznie do wytycznych dla dróg dojazdu do przystanków zawartych w § 8 pkt 9 ppkt 7 przedstawionego planu.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** obszar planu

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** tekst planu

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Zagadnienie nie dotyczy ustaleń planu i jest do zrealizowania na etapie projektu budowlanego.

W projekcie planu brak przytoczonego podpunktu.

W § 8 ust. 9 „Nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenów, budynków publicznych oraz obiektów usługowych dla osób o ograniczonej mobilności, w tym osób niepełnosprawnych i osób starszych.”

### 6.6.

**Treść uwagi:** Wymaganie, by każdy budynek publiczny remontowany był dostosowywany do potrzeb osób niepełnosprawnych (§ 8.9.11) może uniemożliwić działania typu remont elewacji lub dachu.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** obszar planu

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** tekst planu

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** W projekcie planu brak przytoczonego podpunktu.

Ustalenia planu nie dotyczą remontu elewacji lub dachu.

#### **6.7.**

**Treść uwagi:** Dodać zapisy dotyczące dostosowania przestrzeni publicznej dla pieszych do potrzeb osób niepełnosprawnych i osób o ograniczonej możliwości poruszania się poprzez:

- a) zastosowanie rozwiązań projektowych zgodnych z zasadami projektowania uniwersalnego i z normami ISO 21542/2011
- b) wyznaczenie ciągów pieszych o szerokości zasadniczo nie mniejszej niż 2m; w przypadku istnienia urządzeń technicznych, oznakowania lub mebli ulicznych w pasie chodnika należy zapewnić przejście przy tych urządzeniach o szerokości nie mniejszej niż 1,8 m
- c) wyposażenie nowobudowanych, modernizowanych lub remontowanych ciągów pieszych w tzw. ścieżkę prowadzącą dla osób niewidomych o szerokości nie mniejszej niż 0,25 m, położoną w środku trasy pozbawionej przeszkód o szerokości co najmniej 1,8 m oraz pola uwagi (ostrzegawcze) (płyty ze ściętymi kopolami) o szerokości pomiędzy 0,6 a 0,9 m w odległości pomiędzy 0,3 a 0,5 m przed przeszkodami (np. jezdni lub schodami)
- d) obniżenie krawężnika chodnika do poziomu jezdni w miejscach lokalizacji przejścia pieszego, na szerokości nie mniejszej niż 1,5 m, w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku
- e) ograniczenie dopuszczalnych nierówności pionowych na ciągach pieszych i pieszo - rowerowych do 0,5 m
- f) w możliwie dużym zakresie odseparowanie dróg dla rowerów od ciągów pieszych, najlepiej poprzez zastosowanie pasa zieleni niskiej lub wygrodzeń fizycznych.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** obszar planu

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** tekst planu

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** W § 8 ust. 9 „Nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenów, budynków publicznych oraz obiektów usługowych dla osób o ograniczonej mobilności, w tym osób niepełnosprawnych i osób starszych.”

### **6. UWAGA Nr 8** zgłoszona przez **Zarząd Dzielnicy Białołęka Miasta Stołecznego Warszawy** w dniu 09.08.2017 r.

#### **8.1.**

**Treść uwagi:** Rozpatrzyć wnioski i decyzje wydane przez Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Białołęka oraz Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego a także istniejące naniesienia w tym obszarze z uwzględnieniem potencjalnych roszczeń odszkodowawczych.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** obszar planu

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** tekst i rysunek planu

**Rozstrzygnięcie:** częściowo nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Wydane decyzje zostały przeanalizowane i, jeśli były zgodne ze Studium, uwzględnione.

#### **8.2.**

**Treść uwagi:** W planie nie uwzględniono wydanych decyzji pozwoleń na budowę dla terenów w rejonie ulicy Dzikiej Kaczki, ul. Sprawnej i ul. Pochyłej: E.1.MN/U (po podziale poza planem) – budynek wielorodzinny w budowie – decyzja ostateczna, C.13.WS/ZP (obecnie 4.WS/ZP) - dwa budynki wielorodzinne w budowie - decyzja otrzymana przez Wojewodę Mazowieckiego może być zaskarżona do sądu administracyjnego.

Teren E.3.MN (obecnie 8.MN) wydane pozwolenie na budowę (decyzja nr 72/2017) dla działki nr 50 – zaskarżona do Wojewody Mazowieckiego. Wniosek o pozwolenie na budowę złożony w dniu 18.07.2017 r. na trzy budynki wielorodzinne wzdłuż ulicy pochyłej na terenie

E.7.MN (obecnie 12.MN), na terenie E9.MN (obecnie 14.MN) uchylona decyzja Wojewody Mazowieckiego do ponownego rozpatrzenia na 1 budynek wielorodzinny. Na terenie E.11 (obecnie 16.MW) określono nieprzekraczalne linie zabudowy od strony działek prywatnych niezgodne z ustawą prawo budowlane co będzie skutkowało odszkodowaniami (04.07.2016 r. złożony wniosek o pozwolenie na budowę na dz. ew. nr 61/6).

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** obszar planu

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** tekst i rysunek planu

**Rozstrzygnięcie:** częściowo nieuwzględniona (uwzględniona dla obszaru znajdującego się po podziale się poza planem)

**Uzasadnienie:** Wymienione tereny położone są w jednostce terenowej określonej w obowiązującym SUiKZP m.st. W-wy jako M2.12 – tereny o przewadze zabudowy jednorodzinnej w strefie przedmieść.

Przywołane decyzje dotyczą zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie określa minimalne odległości, ustalenie w projekcie planu, po analizie uwarunkowań, odległości większych nie jest sprzeczne z prawem, jest elementem określającym zasady zagospodarowania terenu.

### 8.3.

**Treść uwagi:** Ujednotwić definicje w planach będących w opracowaniu i nie wprowadzać pojęć, które wynikają z innych przepisów np. maksymalnej wysokości zabudowy, powierzchni zabudowy.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** obszar planu

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** tekst planu

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** W przedmiotowym projekcie planu nie ma zdefiniowanych pojęć: maksymalnej wysokości zabudowy, powierzchni zabudowy.

### 8.4.

**Treść uwagi:** Prognoza skutków finansowych przygotowana przez Biuro Architektury i Planowania przestrzennego jest nie adekwatna do zaistniałej sytuacji i nie uwzględnia roszczeń z zakresu zmiany funkcji terenów z zabudowy wielorodzinnej na jednorodziną.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** obszar planu

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** obszar planu

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Nie dotyczy ustaleń planu.

### 8.5.

**Treść uwagi:** Przygotować analizę skutków finansowych z tytułu uchwalenia planu przez osobę rzeczoznawcy majątkowego posiadającego stosowne uprawnienia.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** obszar planu

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** obszar planu

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Nie dotyczy ustaleń planu.

### 8.6.

**Treść uwagi:** W przypadku nie uwzględnienia wyżej wymienionych uwag do planu wniesione zostanie do Rady miasta o środki w budżecie Dzielnicy na wypłaty z tytułu odszkodowań.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** obszar planu

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** obszar planu

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Nie dotyczy ustaleń planu.

### 8.7.

**Treść uwagi:** Ulicę Dzikiej Kaczki przedłużyć po gruntach Skarbu Państwa, do ulicy Anilinowej.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** obszar planu

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** tekst planu

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Rozstrzygnięcie uwag z I wyłożenia: 3.12, 28, 37, 38, 39.

Połączenie ul. Dzikiej Kaczki z ul. Anilinową poprzez ciąg pieszo rowerowy, a nie bezpośrednie włączenie ma zapobiec powstaniu drogi przelotowej przez tereny zabudowy jednorodzinnej oraz uniknąć niebezpiecznego skrzyżowania (mimośród) na ul. Anilinowej - bliskie sąsiedztwo wlotu drogi wewnętrznej z terenu C.7.MN (po podziale poza planem).

#### **8.8.**

**Treść uwagi:** Wprowadzić zapis – nakazuje się realizację miejsc parkingowych dla usług w parterze budynków wielorodzinnych jako ogólnodostępne (np. na terenie D.4.MW (po podziale poza planem), E.11.MW (obecnie 16.MW)) tzn. miejsca te należy zlokalizować w poziomie terenu działki inwestycyjnej z bezpośrednim dostępem z dróg publicznych (poza liniami rozgraniczającymi) oraz nie mogą być zlokalizowane na terenie zamkniętym np. w parkingu podziemnym.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** obszar planu

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** tekst planu

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Sposób realizacji miejsc parkingowych nie dotyczy zagadnień planu.

#### **8.10.**

**Treść uwagi:** W § 2 w pkt 3) (obecnie pkt 2)) definiującym wyposażenie „elementy wyposażenia powtarzalnego” – dodać, że rozwiązania geometryczne i zagospodarowanie pasa drogowego w liniach rozgraniczających dróg publicznych nie są wiążące przy wydawaniu pozwoleń na budowę. Zapis pozwoli zarządcy drogi dowolnie zagospodarować np. lokalizowanie miejsc parkingowych, przystanków autobusowych, tramwajowych, ścieżek rowerowych.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** obszar planu

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** tekst planu

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Istniejące i projektowane krawędzie jezdni na rysunku oznaczone są jedynie jako informacja, natomiast organizacja ruchu nie dotyczy zagadnień planu.

**7. UWAGA Nr 14** zgłoszona przez **Annę Grzeszkiewicz-Broniarek** i Przemysława Grzeszkiewicza w dniu 14.08.2017 r.

#### **14.1.**

**Treść uwagi:** Lokalizacja stacji paliw.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:**

ul. Modlińska obr. ew. 4-01-04 dz. ew. nr 63/1, 63/2

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** E.10.U (obecnie 15. U)

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Ze względu na sąsiedztwo terenu E.12.UO (obecnie 17.UO) – szkoła.

#### **14.2.**

**Treść uwagi:** Wskaźnik minimalnej zabudowy zmniejszyć do 0,6.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:**

ul. Modlińska obr. ew. 4-01-04 dz. ew. nr 63/1, 63/2

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** E.10.U (obecnie 15. U)

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Wskaźniki określone w planie, przy zachowaniu zgodności z obowiązującym SUiKZP m.st. W-wy, służą powstaniu reprezentacyjnej pierzei ul. Modlińskiej tworzącej główną przestrzeń publiczną.

#### **14.3.**

**Treść uwagi:** Wskaźnik minimalnej wysokości zabudowy 4 m.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:**

ul. Modlińska obr. ew. 4-01-04 dz. ew. nr 63/1, 63/2

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** E.10.U (obecnie 15. U)

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Wskaźniki określone w planie, przy zachowaniu zgodności z obowiązującym SUiKZP m.st. W-wy, służą powstaniu reprezentacyjnej pierzei ul. Modlińskiej tworzącej główną przestrzeń publiczną.

**8. UWAGA Nr 15** zgłoszona przez **Annę Paż** w dniu 14.08.2017 r.

#### **15.1.**

**Treść uwagi:** Wprowadzić obowiązek wytworzenia szpalerów drzew na ulicach: Modlińskiej (po obu stronach ulicy oraz w pasie dzielącym jezdnię), 3 KD-L Aluzyjnej (drugi rząd po stronie południowo-wschodniej) (po podziale poza obszarem planu) oraz przynajmniej po jednym rzędzie na ulicach: Marcina z Wrocimowic (po podziale poza obszarem planu), Trąby (po podziale poza obszarem planu), 5.KD-D Aluzyjnej (po podziale poza obszarem planu), Dzikiej Kaczki, C.15.KPR.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** ul. Modlińska, ul. Dzikiej Kaczki

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** tekst i rysunek planu 1.KD-GPulica Modlińska (obecnie 01.KD-GP), 9.KD-D ul. Dzikiej Kaczki (obecnie 02.KD-D), C.15.KPR (obecnie 2.KPR).

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Rozstrzygnięcie uwag po I wyłożeniu – uwaga nr 3.11.

W planie w ul. Modlińskiej 1.KD-GP (obecnie 01.KD-GP) dopuszcza się nasadzenia lub uzupełnienia rzędów drzew, jeżeli nie koliduje to z urządzeniami naziemnej i podziemnej infrastruktury technicznej.

Ponadto projekt planu nakazuje dla terenów KD zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe, urządzenia naziemnej infrastruktury technicznej.

Szerokość dróg, poza 1.KD-GP (obecnie 01.KD-GP), w istotny sposób ogranicza możliwość obowiązkowego wprowadzenia szpalerów drzew.

#### **15.2.**

**Treść uwagi:** W ustaleniach dot. szyldów na ogrodzeniach należy określić maksymalną powierzchnię szyldów – na 1 m<sup>2</sup> oraz ograniczyć ich liczbę do jednego szyldu na podmiot prowadzący działalność na danej nieruchomości.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** obszar planu

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** § 8 ust. 5 Zasady lokalizowania reklam i nośników reklamowych

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** W planie została określona maksymalna powierzchnia szyldów na 1 m<sup>2</sup> – § 8 ust. 5 pkt. 1) lit. d).

Na ogrodzeniach jest zastrzeżenie o jednym szyldzie.

W planie została ograniczona liczba szyldów do jednego dla danego podmiotu – § 8 ust. 5 pkt. 3) lit. c).

### 15.3.

**Treść uwagi:** Rozważyć możliwość dopuszczenia lokalizacji wolnostojących reklam o powierzchni do 3 m<sup>2</sup> w pasach drogowych ulic Modlińskiej i 3 KD-L Aluzyjnej (po podziale poza planem). Charakter tych ulic, wg ustaleń planu, kształtować ma zabudowa usługowa i mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w parterach, co uzasadnia wprowadzenie funkcji reklamowej.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** ul. Modlińska

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** § 8 ust. 5 Zasady lokalizowania reklam i nośników reklamowych

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Dopuszczone są reklamy na przystankach komunikacji zbiorowej oraz kioskach, słupy ogłoszeniowo-reklamowe oraz szyldy na specjalnie do tego celu zaprojektowanych elementach małej architektury np. pylon (na terenach usługowych). Plan ogranicza ilość możliwej reklamy wizualnej na obszarze opracowania, aby chronić przestrzeń publiczną przed chaosem wizualnym.

### 15.4.

**Treść uwagi:** Wprowadzić zakaz lokalizowania urządzeń i tablic reklamowych (w tym szyldów) o ekspozycji elektronicznej. Z zakazu wyłączyć należy jedynie reklamy wolnostojące o powierzchni do 3 m<sup>2</sup> oraz reklamy zintegrowane z wiatą przystankową.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** obszar planu

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** § 8 ust. 5 Zasady lokalizowania reklam i nośników reklamowych

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Plan zakazuje lokalizowania urządzeń i tablic reklamowych o powierzchni powyżej 3 m<sup>2</sup>.

### 15.5.

**Treść uwagi:** Zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy, wprowadzić zakaz przesłaniania okien reklamą i informacją wizualną poza strefą parteru oraz w wielkości przewyższającej 30% powierzchni otworu okiennego w strefie parteru (nie dotyczy reklam remontowo-budowlanych).

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** obszar planu

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** § 8 ust. 5 Zasady lokalizowania reklam i nośników reklamowych

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Zgodnie z § 8 ust. 5 pkt 1 i 2 plan nie dopuszcza lokalizacji takich reklam.

### 15.6.

**Treść uwagi:** Uzupełnić zasady dotyczące lokalizacji i wyglądu kiosków o następujące wymogi:

a) branża prasowo-biletowa, kwiatowa, lub - w przypadkach uzasadnionych funkcjonalną koniecznością - sprzedaż owoców i warzyw. Nieuzasadnione jest funkcjonowanie obiektów handlowych z artykułami przemysłowymi lub używkami

b) powierzchnia użytkowa nie większa niż 15 m<sup>2</sup> i wysokość nieprzekraczająca 3,5 m

c) dach płaski, jednospadowy

d) kolorystyka elementów konstrukcyjnych i elewacyjnych ograniczona do barw achromatycznych posiadających stopień szernienia nie mniejszy niż 50%

e) brak zadaszeń wystających poza obrys rzutu kiosku (za wyjątkiem tymczasowych zadaszeń tekstylnych)

f) wykluczyć należy przy tym sytuowanie poza obrębem kiosku innych obiektów i przedmiotów, w szczególności lodówek, toalet przenośnych lub altan na odpady bądź opakowania.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** obszar planu

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** § 8 ust. 7 Zasady rozmieszczania kiosków

**Rozstrzygnięcie:** częściowo nieuwzględniona (w zakresie litery a) oraz od c) do f))

**Uzasadnienie:** Ustalenie asortymentu sprzedaży wykracza poza problematykę planu.

W § 13 ust. 2 określono wyłącznie jakie obiekty tymczasowe plan dopuszcza, nie ma potrzeby określać lokalizowania jakich obiektów plan zakazuje.

**9. UWAGA Nr 16** zgłoszona przez **Krzysztofa Woźniakowskiego** w dniu 16.08.2017 r.

**16.2.**

**Treść uwagi:** C.9.MN (po podziale poza planem), 9.KD-D (obecnie 02.KD-D); C.15.KPR (obecnie 2.KPR) oraz C.10.MN (obecnie 1.MN) – połączyć w jeden obszar urbanistyczny, jak w projekcie mpzp z listopada 2014 r., celem umożliwienia projektowania w logiczny sposób budynków mieszkalnych i dróg obsługujących nowe osiedle oraz na koszt inwestora. Dodatkowo przywrócić funkcję zabudowy wielorodzinnej do wysokości max. 5 kondygnacji.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** ( obr. ew. 4-01-04) dz. ew. nr 34; 35; 36/2; 36/3; 36/4

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** 9.KD-D (obecnie 02.KD-D); C.15.KPR (obecnie 2.KPR), C.10.MN (obecnie 1.MN)

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Rozstrzygnięcie uwag z I wyłożenia: 3.12, 28, 37, 38, 39

W projekcie planu wyłożonym w 2014 r. tereny te przeznaczone były, jak obecnie, pod zabudowę jednorodziną.

**16.3.**

**Treść uwagi:** 9.KD-D (obecnie 02.KD-D) ul. Dzikiej Kaczki – zlikwidować na odcinku na północ od Kanału Henrykowskiego do ul. Anilinowej, ponieważ wszystkie nieruchomości położone przy ul. Anilinowej, mają zagwarantowany zjazd z tej ulicy. Takie zamierzenie urbanistyczne daje dyskomfort zamieszkania „na wyspie”, między ulicami.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** ( obr. ew. 4-01-04) dz. ew. nr 34; 35; 36/2; 36/3; 36/4

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** 9.KD-D (obecnie 02.KD-D) ul. Dzikiej Kaczki

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Rozstrzygnięcie uwag z I wyłożenia: 3.12, 28, 37, 38, 39.

**16.4.**

**Treść uwagi:** Na dyskusji publicznej w dniu 28 czerwca 2017 r., w UD Białoleka nie była dostępna dla publiczności „Prognoza skutków finansowych uchwalenia MPZP.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** nie dotyczy ustaleń planu

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** nie dotyczy ustaleń planu

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Nie dotyczy ustaleń planu.

Prognoza finansowa nie podlega wyłożeniu do publicznego wglądu.

**16.5.**

**Treść uwagi:** Aktualnie zrealizowane inwestycje na obszarze projektu mpzp oraz już wydane Inwestorom ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę są sprzeczne z przedłożonym projektem MPZP w dniu 28 czerwca 2017 r.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** obszar planu

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** tekst i rysunek planu

**Rozstrzygnięcie:** częściowo nieuwzględniona



**Uzasadnienie:** Wydane decyzje zostały przeanalizowane i częściowo uwzględnione.

**10. UWAGA Nr 19** zgłoszona przez **Monikę Miśtę** w dniu 16.08.2017 r.

**Treść uwagi:** Przeznaczyć teren działki 58/12 na cele MN/U tj. budownictwa jednorodzinnego lub funkcje usługowe.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** obr. ew. 4-01-04 dz. ew. nr 58/12

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** E.9.MN (obecnie 14.MN)

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Przedmiotowy teren położony jest w jednostce określonej w obowiązującym SUiKZP m.st. W-wy jako M2.12 – tereny o przewadze zabudowy jednorodzinnej w strefie przedmieść.

**11. UWAGA Nr 20** zgłoszona przez **Irenę Wołosz** w dniu 16.08.2017 r.

**20.1.**

**Treść uwagi:** Uwzględnić wydane przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy decyzje o pozwoleniu na budowę w projekcie mpzp Winnicy Północnej.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** obszar planu

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** tekst i rysunek planu

**Rozstrzygnięcie:** częściowo nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Wydane decyzje zostały przeanalizowane i, jeśli były zgodne ze Studium, uwzględnione.

**20.2.**

**Treść uwagi:** Zaktualizować rysunek projektu planu o naniesienie na niego aktualnie istniejących w terenie budynków wielorodzinnych.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** obszar planu

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** rysunek planu

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Projekt planu jest sporządzony na urzędowej kopii mapy zasadniczej aktualnej na dzień przystąpienia do sporządzania tego projektu.

**20.3.**

**Treść uwagi:** Projekt planu przewiduje dla tych działek zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej - teren o symbolu E.3.MN (obecnie 8.MN).

Dla działek tych Prezydent m.st. Warszawy wydał ostateczną decyzję nr 451/2016 z dnia 18 listopada 2016 r. zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej (4 segmenty dwulokalowe), kategoria obiektów I, wraz z urządzeniami technicznymi związanymi z tymi obiektami.

Projekt planu koliduje z parametrami tej inwestycji w szczególności: z przeznaczeniem (budynki szeregowe), współczynnikiem intensywności zabudowy, wysokością zabudowy, powierzchnią biologicznie czynną, szerokością frontu budynku, koniecznością budowy jednego budynku na jednej działce budowlanej.

Uwzględnić wydaną decyzję o pozwoleniu na budowę.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** obr. ew. 4-01-04 dz. ew. nr 52/12; 52/13; 52/14

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** E.3.MN (obecnie 8.MN)

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Parametry zabudowy dla terenu E.3.MN (obecnie 8.MN) ustalone zostały po analizie istniejących uwarunkowań.

#### **20.4.**

**Treść uwagi:** Projekt planu przewiduje zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej - teren o symbolu E.3. MN (obecnie 8.MN).

Dla działek tych Prezydent m.st Warszawy wydał ostateczną decyzję nr 452/2016 oraz 453/2016 z dnia 18 listopada 2016 r. zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej (4 lokale mieszkalne oraz 2 lokale mieszkalne), kategoria obiektów I, wraz z urządzeniami technicznymi związanymi z tymi obiektami. Projekt planu koliduje z parametrami tej inwestycji w szczególności ze współczynnikiem intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy (oba budynki przekraczają wskaźnik 30%), ilością lokali mieszkalnych na jednej działce i in.

Uwzględnić wydaną decyzję o pozwoleniu na budowę.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** obr. ew. 4-01-04 dz. ew. nr 52/15; 52/16

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** E.3.MN (obecnie 8.MN)

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Parametry zabudowy dla terenu E.3.MN (obecnie 8.MN) ustalone zostały po analizie istniejących uwarunkowań.

#### **20.6**

**Treść uwagi:** Projekt planu przeznacza ten teren na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej (E3.MN) (obecnie 8.MN).

Dla tych działek Prezydent m. st. Warszawy wydał decyzję nr 72/2017 z dnia 6 marca 2017r. zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażami w parterze, kategoria obiektów XIII, XVII, wraz z urządzeniami technicznymi związanymi z tymi obiektami. Obecny projekt planu koliduje ze wszystkimi parametrami tej inwestycji w szczególności: z przeznaczeniem, współczynnikiem intensywności zabudowy, wysokością zabudowy/liczbą kondygnacji, powierzchnią biologicznie czynną i in. Inwestor informował o przygotowywanej inwestycji w pismach do Biura Architektury i Planowania Przestrzennego.

Uwzględnić wydaną decyzję o pozwoleniu na budowę.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** obr. ew. 4-01-04, dz. ew. nr 52/33; 52/35; 52/36; 52/37; 52/38; 52/39

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** E.3.MN (obecnie 8.MN)

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Przedmiotowy teren położony jest w jednostce określonej w obowiązującym SUiKZP m.st. W-wy jako M2.12 – tereny o przewadze zabudowy jednorodzinnej w strefie przedmieść.

#### **20.7.**

**Treść uwagi:** Projekt planu przewiduje w części działki nr 49:

- teren o symbolu C.13.WS/ZP (obecnie 4.WS/ZP) - wody powierzchniowe, śródlądowe i zieleń urządzonej i jako przeznaczenie dopuszczalne komunikacja piesza i rowerowa,
- teren pod drogę 12.KD-D projektowana 1 (obecnie 04.KD-D),
- teren o symbolu D.7.MN/U - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną w postaci budynku jednorodzinnej wolnostojącego oraz funkcje usługowe (obecnie 6.MN/U).

Prezydent m.st. Warszawy wydał ostateczną decyzję nr 102/2017 z dnia 24 marca 2017 r. zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę obejmującą zespół dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi (96 mieszkań),

kategoria obiektów XIII, XVII, wraz z instalacjami związanymi z tymi obiektami. Projekt planu swoimi parametrami w 3 jednostkach planistycznych koliduje ze wszystkimi parametrami tej inwestycji w szczególności z przeznaczeniem, współczynnikiem intensywności zabudowy, wysokością zabudowy/liczbą kondygnacji, powierzchnią biologicznie czynną i in. Dla inwestycji tej wydano również ostateczną decyzję Prezydenta m. st. Warszawy Nr 384/2016 z dnia 25 listopada 2016 r. o zezwoleniu na lokalizację: dwóch zjazdów z ul. Dzikiej Kaczki do obsługi dwóch budynków wielorodzinnych. Pierwszy budynek jest w trakcie budowy - rozpoczęły się prace związane z budową garażu podziemnego. Inwestor poinformował o przygotowywanej inwestycji w pismach do Biura Architektury i Planowania Przestrzennego. Budynek, który obecnie jest w trakcie budowy stoi dokładnie w osi projektowanej drogi 12.KD-D projektowana 1 (obecnie 04.KD-D) uniemożliwiając jej powstanie w przyszłości.

Uwzględnić wydaną decyzję o pozwoleniu na budowę.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** obr. ew. 4-01-04 dz. ew. nr 49

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** C.13.WS/ZP (obecnie 4.WS/ZP), D.7.MN/U (obecnie 6.MN/U), 12.KD-D (obecnie 04.KD-D)

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Przedmiotowe tereny położone są w jednostce określonej w obowiązującym SUiKZP m.st. W-wy jako M2.12 – tereny o przewadze zabudowy jednorodzinnej w strefie przedmieść.

Kanał Henrykowski pełni rolę odbiornika wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowanych, co wiąże się ze zwiększeniem ryzyka wystąpienia lokalnych podtopień w sytuacji wystąpienia deszczy nawalnych. Realizacja małej retencji na terenach WS/ZP (miejscowe „poszerzenia” terenu) oraz w ramach pozostałych terenów, gdzie została dopuszczona, służy bezpieczeństwu mieszkańców w zakresie możliwości wystąpienia podtopień.

## **20.8.**

**Treść uwagi:** Zlikwidować projektowaną drogę 12.KD-D projektowana 1 (obecnie 04.KD-D), wobec trwającej na przebiegu tej ulicy budowy budynków wielorodzinnych, na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy o pozwoleniu na budowę zespołu zabudowy wielorodzinnej.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** obr. ew. 4-01-04 dz. ew. nr 49

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** 12.KD-D (obecnie 04.KD-D)

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Wprowadzenie powiązania o kierunku wschód-zachód jest jednym z ważniejszych założeń projektowych w planie.

Zgodnie z rozpatrzeniem uwag z I wyłożenia, zrezygnowano z projektowanego placu, połączenie zawężono do drogi o szerokości 10,0 m.

Uwaga nieuwzględniona, tym niemniej ponownej analizy wymaga przebieg drogi 12.KD-D na zachód od Kanału Henrykowskiego.

## **12. UWAGA Nr 21** zgłoszona przez **Tomasza Nowaka** w dniu 16.08.2017 r.

**Treść uwagi:** Zmniejszyć wymaganą minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla działek budowlanych w tej jednostce wynosiła z 50% do 40%.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** obr. ew. 4-01-04 dz. ew. nr 52/12; 52/16

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** E.3.MN (obecnie 8.MN)

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Dla całego obszaru planu w jednostce określonej w obowiązującym SUIKZP m.st. Warszawy jako M2.12 – tereny o przewadze zabudowy jednorodzinnej w strefie przedmieść przyjęto dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%.

**13. UWAGA Nr 22** zgłoszona przez **Marcina Woźniakowskiego** w dniu 16.08.2017 r.

**Treść uwagi:** Likwidacja chodnika lub wprowadzenia pasa zieleni wzdłuż działki o nr ew. 43/2.

*Budowa chodnika wzdłuż ogrodzenia działki o nr ew. 43/2 i jest obciążeniem fizycznym i finansowym dla właścicieli w/w działki ze względu na obowiązujący przepis wynikający z ustawy z 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach a dokładnie artykuł 5.*

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** obr. ew. 4-01-04 dz. ew. nr 35

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** 9.KD-D ul. Dzikiej Kaczki (obecnie 02.KD-D)

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Chodnik jest urządzeniem niezbędnym do prowadzenia ruchu pieszego i nie można przerywać jego ciągłości na długości jednej posesji.

**14. UWAGA Nr 23** zgłoszona przez **Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa Urząd m.st. Warszawy** w dniu 17.08.2017 r.

**Treść uwagi:** Wnosimy o analizę konieczności wskazywania dróg 13.KD-D (obecnie 05.KD-D), 14.KD-D (obecnie 06.KD-D) i 15.KD-D (obecnie 07.KD-D) jako publicznych. Wskazanie powyższych dróg jako wewnętrzne obniży wysokość odszkodowań, jakie Miasto będzie zobowiązane wypłacić. Ewentualnie proszę o rozważenie dostosowania przebiegu dróg 14.KD-D i 15.KD-D do granic działek ewidencyjnych stanowiących własność M.ST. Warszawy. Dodatkowo proszę o przekazanie aktualnej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** obecnie: 05.KD-D, 06.KD-D, 07.KD-D

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** 13.KD-D (obecnie 05.KD-D), 14.KD-D (obecnie 06.KD-D), 15.KD-D (obecnie 07.KD-D)

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Drogi oznaczone w planie jako 14.KD-D (obecnie 06.KD-D) oraz 15.KD-D (obecnie 07.KD-D) wyznaczone są jako drogi publiczne również w obowiązującym planie z 2002r.

Droga 13.KD-D (obecnie 05.KD-D) zapewnia powiązanie wschód – zachód, bez niej enklawa zabudowy pomiędzy ul. Dzikiej Kaczki a ul. Modlińską obsługiwana byłaby „sięgaczami”.

Ustalone parametry dla wyżej wymienionych dróg są minimalne. Zgodnie z przepisami drogi publiczne powinny mieć 10,0 m szerokości w liniach rozgraniczających. Takie szerokości ustalono dla 13.KD-D (obecnie 05.KD-D) oraz dla 15.KD-D (obecnie 07.KD-D), natomiast dla 14.KD-D (obecnie 06.KD-D) ustalono, ze względu na istniejące zagospodarowanie i podziały działek, szerokość 8,5 m.

**15. UWAGA Nr 24** zgłoszona przez **Annę Szymtt** w dniu 17.08.2017 r.

**24.2**

**Treść uwagi:** Jak uwaga 20.6.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** obr. ew. 4-01-04 dz. ew. nr 52/33; 52/35; 52/36; 52/37; 52/38; 52/39

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** E.3.MN (obecnie 8.MN)

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Jak w uwadze 20.6.

#### **24.3.**

**Treść uwagi:** Jak uwaga 20.3.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** obr. ew. 4-01-04 dz. ew. nr 52/12; 52/13; 52/14

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** E.3.MN (obecnie 8.MN)

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Jak w uwadze 20.3.

#### **24.4.**

**Treść uwagi:** Jak uwaga 20.4.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** obr. ew. 4-01-04 dz. ew. nr 52/15; 52/16

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** E.3.MN (obecnie 8.MN)

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Jak w uwadze 20.4.

#### **24.5.**

**Treść uwagi:** Jak uwaga 20.7.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** obr. ew. 4-01-04 dz. ew. nr 49

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** C.13.WS/ZP (obecnie 4.WS/Zp), D.7.MN/U (obecnie 6.MN/U), 12.KD-D (obecnie 04.KD-D)

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Jak w uwadze 20.7.

#### **24.6.**

**Treść uwagi:** § 2 pkt 9, 10, 11, 16 (obecnie § 2 pkt 8, 9, 10, 15)

Nieściśle definicje przeznaczenia terenu, na podstawie których nie można jednoznacznie ustalić metody obliczenia proporcji poszczególnych funkcji dla części działki lub budynku.

Nieznane ustawie „przeznaczenie uzupełniające obowiązkowe” – powinno ono mieścić się w przeznaczeniu podstawowym, bez wskazania udziału procentowego.

Nieuzasadnione prawnie użycie wielkości obiektu handlowego „400 m<sup>2</sup>” powierzchni sprzedaży. Ustawa rozróżnia tylko obiekty do 2000 m<sup>2</sup> i powyżej.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** obszar planu

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** tekst planu

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Znaczenie pojęć: przeznaczenia terenu, przeznaczenia podstawowego, przeznaczenia uzupełniającego obowiązkowego oraz przeznaczenia dopuszczalnego jest zdefiniowane w planie oraz zróżnicowane udziałem procentowym powierzchni użytkowej wszystkich obiektów budowlanych na działce.

Wyróżnienie obiektów handlowych o wielkości 400 m<sup>2</sup>nie stoi w sprzeczności z ustawą.

#### **24.7.**

**Treść uwagi:** § 3

Niewłaściwe jest włączenie na rysunku planu do jednostek planistycznych o przeznaczeniu budowlanym innych funkcji, objętych zakazem zabudowy – np. strefy zieleni urządzonej, powiązań pieszych, powiązań pieszo-rowerowych.

Wskazanie „strefy lokalizacji dominanty przestrzennej” pozwala na uznaniową ocenę zgodności projektów budowlanych z planem miejscowym pod względem prawidłowości lokalizacji tej dominanty.

Usytuowanie na rysunku planu „rzędu drzew” bez zamieszczenia w tekście uchwały regulacji na temat sposobu postępowania w przypadku kolizji rzędu drzew z infrastrukturą, zjazdami z

dróg publicznych itp. Również stwarza problemy dla rozstrzygnięć w przedmiocie pozwoleń na budowę i dla zgłoszeń robót budowlanych.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** obszar planu

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** tekst planu

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Strefy zieleni urządzonej, powiązania piesze, powiązania pieszo-rowerowe to elementy zagospodarowania terenu.

Strefa lokalizacji dominanty ma wymiary 30 x 55 m, biorąc pod uwagę lokalizację, rodzaj możliwej zabudowy oraz powierzchnię terenu (1,80 ha), którego ustalenie dotyczy regulacja jest wystarczająca.

W projekcie wskazano rejony lokalizacji projektowanych rzędów drzew.

#### **24.8.**

**Treść uwagi:** § 5

Ogólna klauzula dopuszczalności lokalizacji inwestycji celu publicznego na całym obszarze planu jest niezgodna z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z ustawą o gospodarce nieruchomościami.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** obszar planu

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** tekst planu

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Zapis § 5 „Dopuszcza się na całym obszarze planu lokalizowanie inwestycji celu publicznego, zgodnie z ustaleniami niniejszego planu” nie narusza ustawy.

#### **24.9.**

**Treść uwagi:** § 6 ust. 3 pkt 3

Regulacja dotycząca zasad lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki bezpodstawnie zmienia zasadę wynikającą z przepisów techniczno-budowlanych, a ponadto została sformułowana w taki sposób, że jest niemożliwa do zastosowania w praktyce.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** obszar planu

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** tekst planu

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Regulacja nie jest sprzeczna z prawem, dookreślenie zasad jest elementem określającym zasady zagospodarowania terenu i służy kształtowaniu ładu przestrzennego.

#### **24.10.**

**Treść uwagi:** § 6 ust. 6 i ust. 11

Wyznaczenie na terenach przeznaczonych pod zabudowę stref objętych zakazem zabudowy jest niezgodne z zasadą podziału planu na jednostki planistyczne o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** obszar planu

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** tekst planu

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Strefy zieleni urządzonej to elementy zagospodarowania terenu.

#### **24.11.**

**Treść uwagi:** § 7 ust. 5

Wprowadzanie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przepisów o „ochronie istniejących drzew oznaczonych na rysunku planu” jest niezasadne w świetle przepisów o ochronie przyrody. Ustawa ta poddaje ochronie tylko pomniki przyrody oraz drzewa określonych gatunków chronionych, jak również drzewa na obszarach chronionych. W pozostałych przypadkach obowiązują przepisy regulujące tryb dokonywania wycinki drzew, połączone w określonych sytuacjach z obowiązkiem wnoszenia opłat lub nasadzeń zastępczych.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** obszar planu

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** tekst planu

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Dbając o spełnienie art.1 ust. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r., a w szczególności wymagania ochrony środowiska, plan nakazał zachowanie i ochronę najbardziej wartościowych drzew na obszarze planu. Poza tym najwartościowsze drzewa wskazano w waloryzacji drzew (zaktualizowanej podczas wizji terenowej w marcu 2017 r.) wykonanej na potrzeby opracowania ekofizjograficznego. W opracowaniu tym wskazano wszystkie ograniczenia, jak również najwartościowsze elementy środowiska. Wyznaczone w projekcie planu drzewa podlegające ochronie stanowią wypełnienie zobowiązania wymienionego w art. 15 ust. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakazującym wyznaczenie zasad ochrony środowiska i przyrody.

**24.12.**

**Treść uwagi:** § 7 ust. 6 pkt 3

Nakaz zachowania strefy wolnej od zabudowy (nie sprecyzowano jakiej zabudowy) w odległości 10 m od Kanału Henrykowskiego jest niezasadny. Nie wynika on z potrzeb ochrony Kanału, ponieważ wzdłuż niego biegnie ciąg pieszo-jezdny utworzony na podstawie obecnie obowiązującego planu. Ponadto, w stanie istniejącym obszaru powstało wiele obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 10 m. Dlatego ten przepis w projekcie nowego planu nie niesie za sobą walorów ochronnych, natomiast istotnie ogranicza możliwości zagospodarowania działek budowlanych.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** obszar planu

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** tekst planu

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Jest to zapis prawidłowy, zgodny z SUiKZP m.st. Warszawy. Kanał Henrykowski jest głównym powiązaniem przyrodniczym.

Wyodrębnienie kanału jako pasa zieleni jest zasadne ze względu na ochronę tego istotnego przyrodniczo-krajobrazowo elementu obszaru.

Również w obowiązującym mpzp Winnicy Pn z 2002 r. linia zabudowy odsunięta jest o 10,0 m od Kanału Henrykowskiego.

**24.13.**

**Treść uwagi:** § 10 ust. 2

Wskazania rejonu wysokich wód gruntowych, jako objętego zakazem realizacji więcej niż jednej kondygnacji podziemnej nie wymieniono w katalogu obowiązujących oznaczeń na rysunku planu.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** obszar planu

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** tekst planu

**Rozstrzygnięcie:** częściowo nieuwzględniona (zmiana brzmienia)

**Uzasadnienie:** W projekcie planu rejon występowania płytkich wód gruntowych wskazano jako informację.

**24.14.**

**Treść uwagi:** § 11 ust. 3 pkt 3 i pkt 4

Niezgodne z ustawą jest lokalizowanie w sposób orientacyjny i bez wskazania linii rozgraniczających, obiektów publicznych, jakimi są „powiązania piesze” i „powiązania pieszo-rowerowe” o szerokości m.in. 3 m na terenach zabudowy.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** obszar planu

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** tekst planu

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Powiązania piesze nie są ustalone w planie jako publiczne.

Powiązania pieszo-rowerowe ustalone są w terenach, które wskazane zostały jako tereny lokalizacji celu publicznego - § 5.

#### **24.15.**

**Treść uwagi:** § 12 ust. 6 pkt 2

Nakaz budowy nowych stacji transformatorowych wyłącznie jako wewnętrznych stwarza nieuzasadnione ograniczenie i może prowadzić do istotnych utrudnień w zagospodarowaniu działek budowlanych.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** obszar planu

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** tekst planu

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Stacja transformatorowa wewnętrzna to pojęcie dość obszerne. Stacja taka może być: wolnostojąca, wbudowana lub podziemna. Przedmiotowy zapis planu nie będzie utrudniał zagospodarowania działek.

**16. UWAGA Nr 25** zgłoszona przez **CERES DEVELOPMENT Sp. z o.o. sp. k.** w dniu 16.08.2017 r.

**Treść uwagi:** Zmienić projektowany teren E.7.MN (obecnie 12.MN) na teren MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej albo względnie na teren MW(MN) – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Wykreślenie na tym terenie funkcji MW jest sprzeczne z ustaleniami Studium, które dla terenu „Nowodwory”, w skład którego wchodzi Nowodwory i Winnica, na którym występują zespoły zabudowy mieszkaniowej o charakterze jednorodzinny i wielorodzinny, przewiduje się kontynuowanie zabudowy mieszkaniowej oraz uzupełnienie osiedli o usługi z zakresu użyteczności publicznej. Przepisy Studium dla terenu „Nowodwory” dopuszczały zarówno zabudowę wielorodzinną, jak również zabudowę jednorodziną, przy czym obydwa rodzaje zabudów były równoważne.

Zgodnie z obowiązującym Studium, w rejonie osiedla Winnica planowana jest intensyfikacja zabudowy, m.in. zapewnienie obsługi komunikacją szynową poprzez budowę linii tramwajowej.

Trwa postępowanie administracyjne w przedmiocie wydania pozwolenia na budowę dla budowy trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i infrastrukturą techniczną zlokalizowanych na terenie nieruchomości, w oparciu o ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Winnicy Północnej z dnia 27 września 2002 r., który dla terenu nieruchomości dopuszcza zabudowę oznaczoną symbolem MW/MN.

Zmiana planu będzie pociągać za sobą poniesienie przez Inwestora znaczących strat i będzie się wiązać z koniecznością wypłaty odszkodowań dla inwestorów.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** E.7.MN (obecnie 12.MN)

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** E.7.MN (obecnie 12.MN)

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Przedmiotowy teren położony jest, zgodnie z obowiązującym SUIKZP m.st. W-wy, w jednostce M2.12 – teren o przewadze zabudowy jednorodzinnej w strefie przedmieść, o intensywności 0,6 i wysokości 12 m. Teren oznaczony w planie symbolem E.7.MN stanowi wyodrębniony istniejący kwartał zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Zgodnie z uzasadnieniem do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, opracowywany plan ma uszczegółowić ustalenia obowiązującego mpzp Winnicy Północnej w celu właściwego ukierunkowania dalszego zagospodarowania obszaru.



Teren oznaczony w planie symbolem E.7.MN (obecnie 12.MN) w obowiązującym planie Winnicy Pn z 2002 r. położony jest częściowo (północna część) w jednostce MW/U/KS (MN) oraz częściowo – w tym przedmiotowa działka, w jednostce MW/MN. Plan z 2002 r. dopuszcza realizację na tym samym obszarze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pod warunkiem ich właściwego wzajemnego zharmonizowania oraz ich zharmonizowania z zabudową na działkach i terenach sąsiednich.

**17. UWAGA Nr 26** zgłoszona przez **Veolia Energia Warszawa S.A.** w dniu 16.08.2017 r.

**26.1.**

**Treść uwagi:** Zmienić zapisy w § 12 ust. 1, pkt. 2 tzn. zmianę treści na „dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi terenów wymienionych w pkt 1 w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych i w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowaną lub istniejącą zabudową i zagospodarowaniem terenu”.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** obszar planu

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** tekst planu

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Zgodnie z rozstrzygnięciami nadzorczymi Wojewody Mazowieckiego zapis proponowany w uwadze jest zbyt ogólny.

**26.2.**

**Treść uwagi:** Dodać nowy punkt w § 12 ust. 1, o treści „dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich przebudowę, rozbudowę oraz budowę nowej infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami planu i wymogami zawartymi w przepisach odrębnych”.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** obszar planu

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** tekst planu

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Plan dopuszcza zachowanie i użytkowanie istniejącej infrastruktury oraz budowę, przebudowę i rozbudowę nowej infrastruktury poprzez zapisy dla poszczególnych branż np. § 12 ust 2 pkt 2.

**18. UWAGA Nr 27** zgłoszona przez **III ELMIS – CAPITAL Sp. z o.o. s.k.** w dniu 16.08.2017 r.

**Treść uwagi:** Jak uwaga nr 24.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** obr. ew. 4-01-04 dz. ew. nr 52/12; 52/13; 52/14

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** E.3.MN (obecnie 8.MN)

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Jak w uwadze nr 24.

**19. UWAGA Nr 28** zgłoszona przez **Monikę Miętę** w dniu 16.08.2017 r.

**Treść uwagi:** Na działce 58/12 od ul. Sprawnej lub na całej długości ulicy Sprawnej przesunąć linie zabudowy z 6 m do 5 m.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** obr. ew. 4-01-04 dz. ew. nr 58/12

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** E.9.MN

**Rozstrzygnięcie:** częściowo nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Brak zasadności przesunięcia linii zabudowy na całej długości ulicy Sprawnej.

**20. UWAGA Nr 30** zgłoszona przez **Jacka Zawadzkiego** w dniu 16.08.2017 r.

**Treść uwagi:** jak uwaga nr 16

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** jak uwaga nr 16

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** jak uwaga nr 16

**Rozstrzygnięcie:** jak uwaga nr 16

**Uzasadnienie:** jak uwaga nr 16

**21. UWAGA Nr 31** zgłoszona przez **Marianę i Zbigniewa Woźniakowskich** w dniu 16.08.2017 r.

**Treść uwagi:** jak uwaga nr 16

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** jak uwaga nr 16

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** jak uwaga nr 16

**Rozstrzygnięcie:** jak uwaga nr 16

**Uzasadnienie:** jak uwaga nr 16

*Według Rzeczoznawcy Majątkowego aktualny projekt MPZP obniża wartość nieruchomości (dz. Nr 34) o około 2,9 mln PLN, po uchwaleniu MPZP wnioszek z roszczeniami.*

**22. UWAGA Nr 32** zgłoszona przez **Krzysztofa Kowalewskiego** w dniu 16.08.2017 r.

**32.2.**

**Treść uwagi:** Zlikwidować drogę projektowaną 12.KD-D (obecnie 04.KD-D) na dz. ew. 69/32 oraz pas drzew.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** (obr. ew. 4-01-04) dz. ew. nr 69/32

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** 12.KD-D (obecnie 04.KD-D)

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Wprowadzenie powiązania o kierunku wschód-zachód jest jednym z ważniejszych założeń projektowych w planie.

Zgodnie z rozpatrzeniem uwag z I wyłożenia, zrezygnowano z projektowanego placu, połączenie zawężono do drogi o szerokości 10,0 m.

**Przewodnicząca  
Rady m.st. Warszawy**

**Ewa Malinowska-Grupińska**

Załącznik nr 3  
do uchwały nr LXXV/2129/2018  
Rady Miasta Stołecznego Warszawy  
z dnia 18 października 2018 r.

**Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Winnicy Północnej – część I, które należą do zadań własnych m.st. Warszawy oraz zasady ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

**I. Ustalenia planu dotyczące infrastruktury technicznej i sposób ich realizacji.**

W zakresie należącym do zadań własnych m.st. Warszawy, zapisano w planie następujące inwestycje celu publicznego:

- 1) Budowa dróg: 02.KD-D ul. Dzikiej Kaczki, 03. KD-D ul. Anilinowa, 04.KD-D projektowana 1, 05.KD-D projektowana 2, 06.KD-D ul. Ugorek, 07.KD-D ul. Pochyła.
- 2) Uzupelnienie sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i odwodnienia w ciągu istniejących i projektowanych dróg.

Podstawą prawną realizacji wymienionych powyżej zadań własnych Miasta jest ustawa o samorządzie gminnym (Ustawa o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r., t.j. Dz.U. 2018 poz. 994 i 1000). Zgodnie z art. 7.1. ustawy „Zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy:

- 1) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego;
- 2) wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymanie czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej mogą być realizowane przez miejskie jednostki organizacyjne, właściwe w sprawach przygotowania i realizacji tych inwestycji takie jak: ZDM, ZTM oraz inne przedsiębiorstwa (spółki) realizujące wyżej wymienione zadania, w oparciu o prawo zamówień publicznych.

**II. Zasady finansowania zadań należących do zadań własnych m.st. Warszawy**

Wymienione inwestycje obejmujące budowę nowych odcinków dróg oszacowano na kwotę 2,2 mln zł, natomiast uzupełnienie sieci infrastruktury technicznej na kwotę 1,8 mln zł. Oszacowane koszty nie są przewidziane w Wieloletniej Prognozie Finansowej m.st. Warszawy.

Realizacja zadań z dziedziny infrastruktury technicznej przyczyni się do poprawy jakości dotychczasowego zagospodarowania obszaru oraz harmonijnego rozwoju, przestrzennego i funkcjonalnego, a także ochrony i wyeksponowania istniejących wartości przyrodniczych i społecznych.

Finansowanie inwestycji podlega przepisom ustawy o finansach publicznych.

**Przewodnicząca  
Rady m.st. Warszawy**

**Ewa Malinowska-Grupińska**