

**UCHWAŁA NR  
RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY  
z dnia ..... r.**

**PROJEKT**

druk nr 2136  
z dn. 24.05.2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
północnej części osiedla Stokłosy – część B**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, poz. 2232, z 2018 r. poz. 130) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566) w związku z Uchwałą Nr LXXXV/2212/2014 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 3 lipca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części osiedla Stokłosy oraz Uchwałą Nr LXIII/1732/2018 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 22 marca 2018 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części osiedla Stokłosy, Rada Miasta Stołecznego Warszawy stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Stołecznego Warszawy, przyjętego Uchwałą Nr LXXXII/2746/2006 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 10 października 2006 r. (z późn. zm.<sup>1)</sup>), uchwała, co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północnej części osiedla Stokłosy – część B, zwany dalej „planem” obejmujący obszar, którego granice wyznaczają:

- 1) od północy: północna granica obrębu 1-10-09;
- 2) od wschodu i południowego-wschodu: wschodnia granica obrębu: 1-10-09;
- 3) od zachodu: zachodnia granica obrębu: 1-10-09.

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, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik Nr 3.

<sup>1)</sup> Zmiany Studium zostały wprowadzone: Uchwałą Nr L/1521/ 2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 26.02.2009 r., Uchwałą Nr LIV/1631/2009 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 28.04.2009 r., Uchwałą Nr XCII/2689/2010 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 07.10.2010 r., Uchwałą Nr LXI/1669/2013 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 11.07.2013 r., Uchwałą Nr XCII/2346/2014 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 16.10.2014 r. i Uchwałą Nr LXII/1667/2018 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 01.03.2018 r.

4. Przedmiotem planu są następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu;
- 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 12) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 13) zasady kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 14) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych.

5. W planie nie określa się:

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

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

- 1) ażurowym urządzeniu reklamowym – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe pozbawione tła, którego wystawione na ekspozycję reklamową części mają powierzchnię nie większą niż 50% powierzchni prostokąta opisanego po zewnętrznych krawędziach tego urządzenia reklamowego;
- 2) elementach wyposażenia powtarzalnego – należy przez to rozumieć elementy wyposażenia przestrzeni publicznych, takie jak: wiaty przystankowe, budki telefoniczne, latarnie, znaki MSI, ławki, stojaki rowerowe, kosze śmietnikowe, donice kwietnikowe, bariery, słupki, itp.;
- 3) Miejskim Systemie Informacji (MSI) – należy przez to rozumieć kompleksowy system oznakowania budynków, dróg i informacji kierunkowej, przyjęty dla Miasta Stołecznego Warszawy na podstawie uchwał Rady Miasta oraz prawa geodezyjnego i kartograficznego;
- 4) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, określające obszar, w którym możliwe jest sytuowanie budynków,

- przy czym dopuszczalne jest wysunięcie poza te linie, na odległość nie większą niż 2,0 m elementów takich jak: wejścia i wjazdy do budynków lub do parkingów podziemnych, schody, pochylnie, podesty, rampy, tarasy w przyziemiu budynku, balkony, wsporniki, wykusze, gzymsy, okapy;
- 5) obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, wzdłuż których obowiązuje sytuowanie lica ścian frontowych budynków na zasadach określonych w planie;
  - 6) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje określone w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
  - 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej albo na terenie bez prawa zabudowy, przy czym powierzchnia użytkowa budynków o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 60% ogólnej powierzchni terenu;
  - 8) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie inne niż przeznaczenie podstawowe, dopuszczone na działce budowlanej albo na terenie bez prawa zabudowy, przy czym powierzchnia użytkowa budynków o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być większa niż 40% ogólnej powierzchni terenu;
  - 9) rejon lokalizacji dominanty wysokościowej – należy przez to rozumieć rejon, w zasięgu którego możliwa jest realizacja budynku lub jego części o wysokości wyższej niż maksymalna wysokość zabudowy ustalona dla danego terenu;
  - 10) słupie ogłoszeniowo-reklamowym – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w formie walca o średnicy na wysokości części ekspozycyjnej 140 cm (+/-5 cm) i wysokości całkowitej 410 cm (+/-50 cm);
  - 11) systemie NCS – należy przez to rozumieć nazwę własną systemu opisu barwy, umożliwiającego opisanie kolorów poprzez nadanie im notacji określających procentową zawartość podstawowych kolorów: żółci (Y), czerwieni (R), błękitu (B) i zieleni (G), a także stopień zaczerwienienia oraz chromatyczności, w którym 2 pierwsze cyfry z zapisu numerycznego świadczą o procentowej domieszce czerni a dwie kolejne o stopniu chromatyczności;
  - 12) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
  - 13) tunelu wieloprzewodowym – należy przez to rozumieć niezależny obiekt budowlany, służący umieszczeniu przewodów infrastruktury technicznej;
  - 14) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w budynkach wolno stojących lub lokalach użytkowych wbudowanych w inne budynki, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, przy czym działalność ta nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym jest prowadzona, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku mieszkalnym – poza lokalem, w którym jest prowadzona.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) przeznaczenia terenów określone w § 4 ust. 2 pkt 3;
  - 4) obowiązująca linia zabudowy;
  - 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - 6) rejon lokalizacji dominanty wysokościowej;
  - 7) pierzeja usługowa;
  - 8) elewacja wymagająca szczególnego opracowania;
  - 9) rejon przestrzeni wymagającej szczególnej aranżacji;
  - 10) główne powiązanie piesze;
  - 11) rejon lokalizacji bezkolizyjnego podziemnego przejścia pieszego;
  - 12) rejon lokalizacji zatok postojowych;
  - 13) drzewo do zachowania;
  - 14) rząd drzew;
  - 15) strefa zieleni;
  - 16) wymiary w metrach;
  - 17) oznaczenia, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, umieszczone w tabelach przypisanych poszczególnym terenom, zawierające:
    - a) oznaczenie porządkowe i symbol przeznaczenia terenu,
    - b) minimalną intensywność zabudowy,
    - c) maksymalną intensywność zabudowy,
    - d) maksymalną wysokość zabudowy,
    - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej,
    - f) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy;
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. Ustala się przeznaczenie dla terenów.

2. Ustala się, że symbol liczbowo-literowy każdego z terenów składa się z:

- 1) wielkiej litery alfabetu, za wyjątkiem terenów dróg publicznych;
- 2) liczby zapisanej cyframi arabskimi określającej kolejny numer terenu lub numer terenu drogi publicznej;
- 3) wielkich liter alfabetu określających nazwę przeznaczenia terenu:
  - a) MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) U/MW – usługi i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - c) U – usługi,
  - d) UO – usługi oświaty,
  - e) UZ – usługi zdrowia,
  - f) KS – parking,
  - g) ZP/US – zieleń urządzona – park oraz tereny sportu i rekreacji,
  - h) ZO – zieleń osiedlowa,
  - i) KPJ – ciąg pieszo-jezdny,
  - j) KD-Z – droga publiczna klasy zbiorczej,
  - k) KD-L – droga publiczna klasy lokalnej,
  - l) KD-D – droga publiczna klasy dojazdowej;

3. Ustala się, że symbol literowy rozdzielony ukośnikiem oznacza równorzędność każdej z funkcji ustalonych w ramach przeznaczenia podstawowego.

4. Ustala się przeznaczenie dopuszczalne dla terenów, zgodnie z przepisami szczegółowymi.

**§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1. W zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej ustala się:

- 1) utrzymanie obecnego charakteru osiedla mieszkaniowego, jako funkcji podstawowej – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna poprzez:
  - a) ograniczenie przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej poprzez układ obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz wprowadzenie zakazu nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych,
  - b) zachowanie i rozwój usług oświaty i usług zdrowia,
  - c) zachowanie i ochronę układów pieszych i pieszo-jezdnym,
  - d) zachowanie zieleni osiedlowej z możliwością nowej aranżacji w szczególności realizacji zbiorników, cieków i urządzeń wodnych oraz ogródków edukacyjno-społecznych,
  - e) zachowanie z możliwością nowego zagospodarowania zieleni urządzonej – parku oraz terenów sportu i rekreacji,
  - f) zachowanie z możliwością rozbudowy i nadbudowy istniejących parkingów;
- 2) rozwój funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług.

2. W zakresie kompozycji przestrzennej, ustala się uzupełnienie kompozycji przestrzennej i podkreślenie rangi miejsca w rejonie południowego narożnika skrzyżowania al. Komisji Edukacji Narodowej i ul. B. Bartoka, poprzez wprowadzenie rejonu lokalizacji dominanty wysokościowej.

3. W zakresie zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) wyznaczenie rejonu przestrzeni wymagającej szczególnej aranżacji, zgodnie z rysunkiem planu i przepisami szczegółowymi;
- 2) wyznaczenie elewacji wymagających szczególnego opracowania, zgodnie z rysunkiem planu i przepisami szczegółowymi;
- 3) kształtowanie pierzei usługowych, zgodnie z rysunkiem planu i przepisami szczegółowymi;
- 4) zachowanie i realizację nowych głównych powiązań pieszych, zgodnie z rysunkiem planu i przepisami szczegółowymi.

**§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) ustala się wskaźniki minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, wartości których podano w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) nakazuje się ochronę istniejących drzew oznaczonych na rysunku planu jako drzewa do zachowania, poprzez zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w promieniu 10,0 m od zewnętrznej krawędzi pnia drzewa;
- 3) ustala się nasadzenie lub uzupełnienie rzędów drzew, oznaczonych na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się usunięcie lub przesadzenie drzew, o których mowa w pkt. 2 i 3, w przypadku zagrożenia zdrowia oraz życia ludzi lub ich mienia oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się strefę zieleni, oznaczoną na rysunku planu, dla której zasady zagospodarowania określono w przepisach szczegółowych;
- 6) nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolem MW i U/MW, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolem UO jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

- c) dla terenów oznaczonych symbolem UZ, jak dla terenów domów opieki społecznej, szpitali lub terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- d) dla terenów oznaczonych symbolem ZP/US i ZO, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 7) na terenach MW, U/MW zakazuje się lokalizowania usług powodujących, poza miejscem prowadzonej działalności usługowej, przekroczenie standardów jakości środowiska w odniesieniu do funkcji mieszkaniowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszcza się realizację zieleni na elewacjach budynków i budowlach.

**§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) ustala się, że przestrzeniami publicznymi na obszarze planu są:
  - a) tereny dróg publicznych – tereny oznaczone symbolem: 3.KD-Z, 4.KD-L, 5.KD-L, 8.KD-D, 9.KD-D,
  - b) tereny ciągów pieszo-jezdných – tereny oznaczone symbolem: B.7.KPJ, B.9.KPJ, B.19.KPJ, B.24.KPJ, B.25.KPJ,
  - c) tereny zieleni urządzonej – parku oraz tereny sportu i rekreacji – tereny oznaczone symbolem: B.12.ZP/US,
  - d) tereny zieleni osiedlowej – tereny oznaczone symbolem: B.5.ZO, B.17.ZO;
- 2) na terenach, o których mowa w pkt. 1 obowiązuje odpowiednio:
  - a) nakaz stosowania w granicach jednego terenu spójnych stylistycznie elementów wyposażenia powtarzalnego,
  - b) nakaz dostosowania chodników, pochylni, schodów, przejść przez jezdnie do potrzeb osób o ograniczonej mobilności, w tym osób z niepełnosprawnościami oraz rodziców z wózkami dziecięcymi.

**§ 8. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) zgodnie z przepisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, określa się:
  - a) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej,
  - c) maksymalną wysokość zabudowy,
  - d) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy,
  - e) geometrię dachów,
  - f) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji;
- 2) ustala się następujące rodzaje linii zabudowy:
  - a) obowiązujące linie zabudowy,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym:
  - a) nowe budynki oraz budynki rozbudowywane i nadbudowywane, należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, a także zgodnie z pozostałymi zasadami kształtowania zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w przepisach szczegółowych,
  - b) linie zabudowy nie odnoszą się do:
    - podziemnych części budynków, w tym parkingów podziemnych,
    - budowli takich jak trybuny sportowe oraz budowli podziemnych takich jak stacje metra i przejścia podziemne,
    - elementów wyposażenia powtarzalnego oraz obiektów małej architektury,
    - wejścia i wjazdy do budynków lub do parkingów podziemnych, schodów,

- pochylni, podestów, ramp, tarasów w przyziemiu budynków, balkonów, wsporników, wykuszy, gzymsów, okapów,
- c) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 4) w przypadku istniejącej zabudowy niezgodnej z określonymi w przepisach szczegółowych zasadami kształtowania zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu, dopuszcza się jej zachowanie z prawem do przebudowy, remontu i bieżącej konserwacji.

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

- 1) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: w przedziale  $60^{\circ} - 120^{\circ}$ ;
  - 2) ustala się minimalną szerokość frontu działek: 10,0 m;
  - 3) ustala się minimalną powierzchnię działek:  $150 \text{ m}^2$ ;
  - 4) dopuszcza się uzyskiwanie działek o parametrach mniejszych niż ustalone w ust. 1 pkt 1 - 3, wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej.
2. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) wskazuje się zasięg obszaru potencjalnych eksploatacyjnych oddziaływań dynamicznych podziemnych odcinków I linii metra zgodnie z rysunkiem planu, w obszarze którego realizacja obiektów budowlanych powinna uwzględniać rozwiązania minimalizujące wpływ drgań mechanicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się w pasie 40 m od linii rozgraniczającej ulicy al. Komisji Edukacji Narodowej, lokalizowania nowych usług związanych ze stałym pobytom dzieci i młodzieży, szpitali i domów pomocy społecznej;
- 3) na działkach budowlanych bezpośrednio przylegających do ulicy wymienionej w pkt. 2, nakazuje się realizację nowej zabudowy w sposób uwzględniający uciążliwość hałasową tej drogi w szczególności poprzez zastosowanie:
  - a) rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych zapewniających dotrzymanie standardów ochrony przed hałasem,
  - b) przegród o wysokiej izolacyjności akustycznej w obiektach budowlanych i pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 4) obszar planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych w rejonie Portu Lotniczego im. F. Chopina w Warszawie;
- 5) ustala się, na całym obszarze planu, maksymalną wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz naturalnymi – 150 m n.p.m., z zastrzeżeniem, że dla budynków obowiązują maksymalne wysokości zabudowy określone w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 6) wskazuje się rejon występowania wód gruntowych płytszych niż 2,0 m pod poziomem terenu na terenach: B.3.KS, B.9.KPJ, B.17.ZO, B.18.MW, B.22.U, B.25.KPJ, B.26.MW, B.27.MW, B.28.MW, B.29.MW oraz 4.KD-L, 5.KD-L;
- 7) zakazuje się, dla całego obszaru planu:
  - a) lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w

- szczegółności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,  
b) składowania, przetwarzania, utylizowania odpadów lub ich magazynowania z  
wyłączeniem wstępnego magazynowania przez ich wytwórcę.

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

1. W zakresie układu drogowo-ulicznego:

- 1) ustala się, że układ dróg publicznych w obszarze planu stanowią wymienione poniżej tereny dróg, wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu i zgodnie z przepisami szczegółowymi:
  - a) 3.KD-Z – klasy zbiorczej – al. Komisji Edukacji Narodowej,
  - b) 4.KD-L – klasy lokalnej – ul. B. Bartoka,
  - c) 5.KD-L – klasy lokalnej – ul. W. Jastrzębowskiego,
  - d) 8.KD-D – klasy dojazdowej – ul. projektowana 3,
  - e) 9.KD-D – klasy dojazdowej – ul. projektowana 4;
- 2) drogi lokalne i dojazdowe na obszarze objętym planem zapewniają powiązania z podstawowym miejskim układem drogowo-ulicznym, którego elementem jest: 3.KD-Z al. Komisji Edukacji Narodowej realizująca powiązania międzypodzielnicowe i ponadlokalne;
- 3) ustala się powiązania poprzez skrzyżowania jednopoziomowe, dróg lokalnych z drogą podstawowego miejskiego układu drogowo-ulicznego:
  - a) 4.KD-L ul. B. Bartoka z 3.KD-Z al. Komisji Edukacji Narodowej,
  - b) 5.KD-L ul. W. Jastrzębowskiego z 3.KD-Z al. Komisji Edukacji Narodowej;
- 4) ustala się powiązania pozostałych dróg lokalnych i dojazdowych poprzez skrzyżowania jednopoziomowe.

2. W zakresie ruchu rowerowego:

- 1) dopuszcza się możliwość prowadzenia ruchu rowerowego w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub poza nimi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji Warszawskiego Roweru Publicznego oraz parkingów dla rowerów na całym obszarze objętym planem.

3. W zakresie komunikacji pieszej:

- 1) ustala się prowadzenie chodników w liniach rozgraniczających dróg publicznych, według ustaleń szczegółowych dla tych terenów;
- 2) ustala się główne powiązania piesze w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: B.1.U/MW, B.2.MW, B.4.MW, B.5.ZO, B.8.MW, B.10.MW, B.12.ZP/US, B.17.ZO, B.18.MW, B.26.MW zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się rejon lokalizacji bezkolizyjnych podziemnych przejść pieszych:
  - a) pod 3.KD-Z al. Komisji Edukacji Narodowej związanych ze stacjami I linii metra: na południowej głowicy stacji „Ursynów” oraz północnej głowicy stacji „Stokłosy”, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) pod 4.KD-L ul. B. Bartoka, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) pod 5.KD-L ul. W. Jastrzębowskiego, w rejonie skrzyżowania z 3.KD-Z al. Komisji Edukacji Narodowej, zgodnie z rysunkiem planu;

4. W zakresie transportu zbiorowego:

- 1) ustala się obsługę obszaru planu I linią metra ze stacjami „Ursynów” i „Stokłosy”, do których rejonów wejść i wyjść wskazano na rysunku planu;
- 2) ustala się zasięg korytarza I linii metra, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) wskazuje się obsługę obszaru objętego planem komunikacją autobusową, przebiegającą w liniach rozgraniczających dróg: 3.KD-Z al. Komisji Edukacji Narodowej, 4.KD-L ul. B. Bartoka i 5.KD-L ul. W. Jastrzębowskiego;
- 4) wskazuje się na rysunku planu rejon lokalizacji przystanków komunikacji



autobusowej.

5. W zakresie parkowania:

- 1) ustala się realizację miejsc do parkowania dla obiektów nowo realizowanych, istniejących rozbudowywanych lub nadbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania, w obrębie działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty, jeżeli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 2) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania, poprzez określenie wskaźników parkingowych:
  - a) dla samochodów osobowych:
    - dla zabudowy wielorodzinnej – 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, nie mniej jednak niż 1 miejsce / 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania,
    - dla biur i urzędów – 20 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - dla usług zdrowia – 12 miejsc na 10 gabinetów,
    - dla usług sportu i rekreacji – 18 miejsc na 100 widzów lub użytkowników,
    - dla przedszkoli i żłobków – 3 miejsca na 100 dzieci, co najmniej 3 miejsca powinny być przeznaczone dla krótkotrwałego postoju dla osób przewożących dzieci,
    - dla szkół podstawowych, liceów – 3 miejsca na 100 uczniów na zmianę, co najmniej 3 miejsca powinny być przeznaczone dla krótkotrwałego postoju dla osób przewożących uczniów,
    - dla handlu i pozostałych usług – 25 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) dla rowerów:
    - nakazuje się realizację miejsc dla rowerów w ilości minimum 10 miejsc na 100 miejsc dla samochodów osobowych z wyłączeniem terenów usług oświaty oznaczonych symbolem UO,
    - dla przedszkoli i żłobków – 5 miejsc na 100 dzieci,
    - dla szkół podstawowych, liceów – 20 miejsc na 100 uczniów na zmianę,
- 3) ustala się realizację miejsc do parkowania ogólnodostępnych dla zabudowy wielorodzinnej MW, w liczbie nie mniejszej niż 10% potrzeb parkingowych obliczonych według wskaźników parkingowych dla danego terenu – jako dodatkowe miejsca w stosunku do obliczonych potrzeb;
- 4) ustala się realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się realizację parkingów na terenach oznaczonych symbolami: B.3.KS, B.14.KS, B.20.KS, B.23.KS, zgodnie z rysunkiem planu i przepisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

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

- 1) nakazuje się lokalizowanie przewodów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdnym w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanymi oraz istniejącymi urządzeniami drogowymi;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 1, tj. w terenach: B.5.ZO, B.17.ZO w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi i w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowaną lub istniejącą zabudową i zagospodarowaniem terenu;
- 3) dopuszcza się realizację tuneli wieloprzewodowych zgodnie z zapisami ust. 1 pkt 1 i 2;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej takich jak:

- stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, hydrofornie, stacje telekomunikacyjne na całym obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się zachowanie, remont, budowę i przebudowę infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami planu i wymogami zawartymi w przepisach odrębnych;
  - 6) ustala się minimalne parametry dla sieci: wodociągowej – DN 100, kanalizacyjnej – DN 200, ciepłowniczej – DN 32, gazowniczej – DN 32, elektroenergetycznej – 0,4 kV;
  - 7) zakazuje się budowy nadziemnych i naziemnych przewodów infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej za pośrednictwem przewodów rozdzielczych, zasilanych z:
  - a) magistrali wodociągowej zlokalizowanej w 3.KD-Z - al. Komisji Edukacji Narodowej i 4.KD-L - ul. B. Bartoka lub,
  - b) innych istniejących i projektowanych magistral;

3. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) nakazuje się odprowadzanie ścieków bytowych do kanałów sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzającej ścieki za pośrednictwem:
  - a) kolektora sanitarnego przebiegającego w ulicach: 4.KD-L – ul. B. Bartoka lub,
  - b) innych istniejących i projektowanych kolektorów;
- 2) zakazuje się budowy indywidualnych systemów odprowadzania, gromadzenia i oczyszczania ścieków.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:

- 1) dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w dotychczasowy sposób, zgodny z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z utwardzonych terenów dróg publicznych i parkingów poprzez kanały sieci kanalizacji deszczowej odprowadzające wody opadowe za pośrednictwem:
  - a) kolektora deszczowego przebiegającego w 3.KD-Z - al. Komisji Edukacji Narodowej lub,
  - b) kolektora deszczowego przebiegającego w 5.KD-L - ul. W. Jastrzębowskiemu lub,
  - c) innych istniejących i projektowanych kolektorów;
- 3) dopuszcza się, w przypadku braku możliwości realizacji ustaleń pkt. 2, zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych na terenie działki własnej poprzez wprowadzanie do ziemi, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub zbiorników retencyjno-chłonnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych niewymagających oczyszczania (np. z dachów, powierzchni nieutwardzonych i niezabudowanych) w miejscu ich powstawania, poprzez wprowadzenie do ziemi.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej za pośrednictwem:
  - a) gazociągów przebiegających w terenach: B.5.ZO, B.9.KPJ, B.17.ZO i 8.KD-D, 9.KD-D lub,
  - b) innych istniejących i projektowanych gazociągów;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz urządzeniach kogeneracyjnych.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasilanie w energię elektryczną z:
  - a) sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia lub,
  - b) urządzeń kogeneracyjnych lub,

- c) odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego lub geotermalną;
  - 2) nakazuje się budowę nowych linii elektroenergetycznych jako kablowych podziemnych;
  - 3) zakazuje się lokalizacji napowietrznych stacji transformatorowych.
7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z:
    - a) sieci za pośrednictwem istniejących i projektowanych przewodów rozdzielczych, zasilanych z magistrali przebiegającej w ulicy: 4.KD-L – ul. B. Bartoka lub innych istniejących i projektowanych magistral lub,
    - b) indywidualnych urządzeń zasilanych z sieci gazowej lub elektroenergetycznej lub,
    - c) urządzeń kogeneracyjnych lub,
    - d) odnawialnych źródeł energii wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego lub geotermalną;
  - 2) zakazuje się realizacji nowych źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi lub olejem opałowym.
8. W zakresie dostępu do sieci telekomunikacyjnych:
- 1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną z sieci kablowych za pośrednictwem istniejących lub projektowanych magistral lub przewodów telekomunikacyjnych lub;
  - 2) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną z sieci bezprzewodowej za pośrednictwem istniejących lub projektowanych radiowych urządzeń telekomunikacyjnych lub;
  - 3) dopuszcza się zachowanie istniejących i realizację nowych nadawczo-odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w lit. d);
  - 4) nakazuje się sytuowanie wszelkich urządzeń radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej zgodnie z przepisami odrębnymi oraz nakazuje się ich maskowanie w sposób dostosowany do ich otoczenia.
9. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi: nakazuje się gospodarowanie odpadami w ramach działek budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w planie dopuszcza się użytkowanie terenów wyłącznie w sposób dotychczasowy;
- 2) na całym obszarze objętym planem zabrania się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem:
  - a) sezonowych ogródków gastronomicznych,
  - b) sezonowych wystaw, pokazów, kiermaszy, występów artystycznych oraz tymczasowych obiektów budowlanych związanych z ich obsługą,
  - c) tymczasowych obiektów budowlanych związanych z realizacją inwestycji docelowych wyłącznie w czasie ważności ostatecznego pozwolenia na budowę.

§ 14. Stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu, określono w przepisach szczegółowych.

§ 15. 1. Wskazuje się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem: 3.KD-Z, 4.KD-L, 5.KD-L, 8.KD-D, 9.KD-D, które zalicza się do dróg publicznych;
- 2) teren oznaczony na rysunku planu symbolem: B.11.UO, który zalicza się do szkół

- publicznych;
- 3) teren oznaczony na rysunku planu symbolem B.15.UZ, który zalicza się do publicznych: obiektów ochrony zdrowia, domów opieki społecznej i placówek opiekuńczo-wychowawczych;
- 4) teren oznaczony na rysunku planu symbolem: B.12.ZP/US, który zalicza się do publicznie dostępnych samorządowych parków i publicznych obiektów sportowych.
2. Dopuszcza się na całym obszarze objętym planem lokalizowanie inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami niniejszego planu.

#### § 16. Zasady i warunki sytuowania ogrodzeń:

1. Zakazuje się realizacji ogrodzeń na całym obszarze planu za wyjątkiem:
- 1) terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: B.8.MW, B.26.MW, B.29.MW;
  - 2) terenu usług oświaty: B.11.UO;
  - 3) terenu usług zdrowia: B.15.UZ;
  - 4) terenu usług: B.22.U;
  - 5) terenów parkingów: B.3.KS, B.14.KS, B.20.KS, B.23.KS;
  - 6) placów zabaw;
  - 7) przedogródków sąsiedzkich na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW;
  - 8) terenów boisk i urządzeń sportowych w formie piłkochwyłów.
2. Dla ogrodzeń realizowanych na terenach wymienionych w ust.1 pkt 1 - 5 ustala się:
- 1) maksymalną wysokość: 1,8 m od poziomu gruntu;
  - 2) kształtowanie ogrodzenia, jako ażurowego o powierzchni prześwitów stanowiących nie mniej niż 70% powierzchni każdego odcinka ogrodzenia;
  - 3) realizację przepustów w poziomie terenu umożliwiających migrację małych zwierząt.
3. Dla ogrodzeń placów zabaw:
- 1) ustala się maksymalną wysokość: 1,2 m od poziomu gruntu;
  - 2) kształtowanie ogrodzenia, jako ażurowego o powierzchni prześwitów stanowiących nie mniej niż 70% powierzchni każdego odcinka ogrodzenia;
  - 3) dopuszcza się stosowanie żywopłotów jako ogrodzenia.
4. Dla ogrodzeń przedogródków sąsiedzkich:
- 1) ustala się maksymalną wysokość: 1,2 m od poziomu gruntu;
  - 2) ustala się ich realizację z wykorzystaniem materiałów naturalnych takich jak: kamień, drewno lub w formie żywopłotów;
  - 3) dopuszcza się realizację ogrodzeń ażurowych.

#### § 17. Zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych:

1. Dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury i elementów wyposażenia powtarzalnego, na całym obszarze planu, o ile nie kolidują z elementami infrastruktury komunikacyjnej i technicznej oraz o maksymalnej wysokości do 2,0 m, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej.

2. W zakresie sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, niebędących szyldami:

- 1) zakazuje się realizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych niebędących szyldami, na całym obszarze planu za wyjątkiem:
  - a) urządzeń reklamowych w formie słupów ogłoszeniowo-reklamowych,
  - b) tablic reklamowych na wiatrach przystankowych komunikacji publicznej,
  - c) ażurowych urządzeń reklamowych na budynkach,
  - d) tablic reklamowych umieszczanych na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu

- placu budowy,
- e) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, które:
- mają powierzchnię mniejszą niż  $0,05 \text{ m}^2$ , lub,
  - służą wyłącznie do upowszechniania informacji trwale upamiętniającej osoby, instytucje lub wydarzenia,
- 2) dla urządzeń reklamowych w formie słupów ogłoszeniowo – reklamowych, określonych w ust. 2 pkt 1 lit. a:
- a) dopuszcza się sytuowanie:
- na terenach dróg publicznych: 3.KD-Z – al. Komisji Edukacji Narodowej, 4.KD-L – ul. B. Bartoka, 5.KD-L – ul. B. Jastrzębowskiego,
  - na terenach B.7.KPJ i B.25.KPJ,
- b) nakazuje się zachowanie minimalnej odległości:
- 30 m od innych wolnostojących tablic i urządzeń reklamowych, w tym słupów ogłoszeniowo-reklamowych,
  - 10 m od znaków drogowych i wolnostojących znaków MSI,
  - 2,5 m od krawędzi jezdni,
- c) zakazuje się sytuowania:
- w pasie dzielącym jezdnie,
  - w zasięgu koron drzew i w strefach zieleni,
  - na nawierzchniach nieutwardzonych,
- 3) dla tablic reklamowych na wiatrach przystankowych komunikacji publicznej określonych w ust. 2 pkt 1 lit. b:
- a) dopuszcza się umieszczanie trzech tablic reklamowych o maksymalnej wielkości powierzchni ekspozycyjnej  $3 \text{ m}^2$  dla każdej strony tablicy,
- b) zakazuje się umieszczania tablic reklamowych na dachu;
- 4) dla ażurowych urządzeń reklamowych na budynkach, określonych w ust. 2 pkt 1 lit. c:
- a) dopuszcza się umieszczanie na terenach: B.1.U/MW i B.29.MW,
- b) nakazuje się umieszczanie w górnych partiach ścian lub na dachach budynków, przy czym ich wysokość nie może przekraczać 1/10 wysokości ściany,
- c) zakazuje się umieszczania w sposób przesłaniający detale architektoniczne oraz inne charakterystyczne elementy ściany, w szczególności otwory okienne i drzwiowe, balkony,
- d) zakazuje się umieszczania w taki sposób, aby płaszczyzna ekspozycyjna zorientowana byłaby nierównoległe do płaszczyzny ściany;
- 5) dla tablic reklamowych umieszczanych na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, określonych w ust. 2 pkt 1 lit. d, ustala się następujące warunki:
- a) na przesłanianych ścianach budynku prowadzone są roboty budowlane na podstawie ważnych pozwoleń lub zgłoszeń wykonania robót budowlanych,
- b) powierzchnia reklamy nie przekracza 30% powierzchni przesłanianej ściany,
- c) tablica reklamowa na ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy nie wystaje poza obrys ogrodzenia lub wyposażenia a przedmiotem reklamy jest promocja realizowanej na tym placu budowy inwestycji;
3. Zasady i warunki sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych będącymi szyldami:
- 1) na budynkach:
- a) zakazuje się umieszczania szyldów na ścianach budynków powyżej kondygnacji parteru,
- b) zakazuje się stosowania szyldów o wysokości przekraczającej 0,60 m,
- c) zakazuje się umieszczania szyldów przesłaniających detale architektoniczne oraz inne charakterystyczne elementy ściany budynku, za wyjątkiem szyldów

- przesłaniających okna parteru, dla których dopuszcza się przesłanianie maksymalnie do 30% powierzchni otworu,
- d) zakazuje się umieszczania szyldów w odległości mniejszej niż 1,20 m od oznakowania MSI na tej samej płaszczyźnie ścian budynków,
  - e) zakazuje się umieszczania szyldów, których płaszczyzna ekspozycyjna zorientowana byłaby nierównolegle do płaszczyzny ściany budynku,
  - f) nakazuje się, aby szyldy umieszczane obok siebie na jednej ścianie budynku miały, w zależności od układu, jednolitą wysokość lub szerokość;
- 2) na ogrodzeniach nieruchomości:
- a) dopuszcza się umieszczanie wyłącznie w strefie wejść i wjazdów na działkę; szerokość strefy wynosi po 2,5 m w każdą stronę od wejścia lub wjazdu,
  - b) zakazuje się umieszczania szyldów wystających ponad ogrodzenie;
4. Dla tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, w tym szyldów, o których mowa w ust. 2 i 3 emitujących światło, w szczególności ze źródłami LED lub innego rodzaju ekspozycji elektronicznej:
- 1) nakazuje się, aby emitowane światło miało jasność regulowaną adekwatnie do pory dnia i kontrastu otoczenia;
  - 2) nakazuje się, aby luminancja powierzchni świecącej nie przekraczała 4000 cd/m<sup>2</sup> w ciągu dnia i 400 cd/m<sup>2</sup> w nocy;
  - 3) zakazuje się stosowania obrazu ruchomego.

**§ 18. Zasady kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:**

- 1) nakazuje się stosowanie na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego kolorów o niskim stopniu nasycenia barwą o odcieniach opisanych według systemu NCS, mieszczących się w przedziale od 0000 do 2020 – czyli nie więcej niż 20% czerni i 20% chromatyczności, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonego przedziału zawierających nie więcej niż 40% czerni wyłącznie na fragmentach ścian budynków, nie przekraczających 50% powierzchni danej elewacji;
- 2) dla dachów o kącie nachylenia większym niż 12°, nakazuje się stosowanie barw z węższego przedziału Y60R-R20B lub kolorów achromatycznych, w szczególności odcieniach szarości, z wyłączeniem naturalnych barw utlenianych metali.

**Rozdział 2**  
**Przepisy szczegółowe**

**§ 19. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B.1.U/MW ustala się przeznaczenie: usługi i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

**2.** Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się kształtowanie nowej zabudowy w formie budynku lub zespołu jednorodnych budynków tworzących spójną kompozycję, harmonijnie wpisując się w przestrzeń osiedla mieszkaniowego;
- 2) ustala się zachowanie z możliwością przebudowy i rozbudowy głównego powiązania pieszego według rysunku planu;
- 3) ustala się rejon przestrzeni wymagającej szczególnej aranżacji według rysunku planu, dla którego:
  - a) nakazuje się kształtowanie kompozycji w sposób podkreślający układ zieleni, rozmieszczenie i formę obiektów małej architektury, ozdobnych urządzeń wodnych, elementów wyposażenia powtarzalnego oraz wejść do przyległych budynków,
  - b) nakazuje się stosowanie spójnych wzorów, rysunków i kolorystyki posadzki;
- 4) ustala się realizację pierzei usługowej według rysunku planu, dla której:

- a) nakazuje się realizację usług w dwóch pierwszych kondygnacjach budynku,
- b) nakazuje się realizację wejść do lokali usługowych od strony terenu B.8.MW i B.9.KPJ oraz od strony drogi 3.KD-Z i 4.KD-L;
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują przepisy § 6 pkt 3 i 4, pkt 6 lit. a, pkt 7 oraz pkt 8.
- 4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 6500 m<sup>2</sup>;
  - 2) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) minimalna intensywność zabudowy: 1,5;
  - 4) maksymalna intensywność zabudowy: 4,0;
  - 5) maksymalna wysokość zabudowy: 20,0 m;
  - 6) maksymalna wysokość zabudowy dla rejonu lokalizacji dominanty wysokościowej: 42,0 m;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
  - 8) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy: 40%;
  - 9) na elewacjach wymagających szczególnego opracowania, nakazuje się stosowanie rozwiązań:
    - a) architektonicznych, w szczególności polegających na: umieszczeniu portalu, portyku, wykusza, ryzalitu, wnęki, podcieni, zmianie geometrii bryły,
    - b) plastycznych, w szczególności polegających na: użyciu szlachetnych materiałów, zróżnicowaniu kolorów, faktur, mozaiki;
  - 10) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
  - 11) obowiązują przepisy § 8 pkt 3.
- 5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: obowiązują przepisy § 9.
- 6. Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: obowiązują przepisy § 10 pkt 1 – 5 i 7.
- 7. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) ustala się obsługę terenu od B.9.KPJ;
  - 2) w zakresie parkowania obowiązują przepisy § 11 ust. 5.
- 8. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: obowiązują przepisy § 12.
- 9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: obowiązują przepisy § 13.
- 10. Stawka procentowa służąca naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu: 30%.
- 11. Obowiązują przepisy: § 16, § 17, § 18.

**§ 20. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B.2.MW ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszczalne: usługi.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy, dla której dopuszcza się przebudowę, rozbudowę bez prawa do nadbudowy;
- 2) dopuszcza się w sytuacjach losowych odbudowę budynków do obecnej wysokości;
- 3) dopuszcza się realizację usług wyłącznie w parterach budynków o funkcji podstawowej;
- 4) ustala się zachowanie z możliwością przebudowy i rozbudowy głównego powiązania pieszego według rysunku planu.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się strefę zieleni, oznaczoną na rysunku planu, dla której:
  - a) nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni w szczególności drzew i krzewów z dopuszczeniem ich wymiany,
  - b) nakazuje się realizację nowych i uzupełnienie istniejących nasadzeń grup drzew i krzewów,
  - c) zakazuje się realizacji podziemnych obiektów kubaturowych,
  - d) dopuszcza się maksymalny udział 30% powierzchni utwardzonej w ramach strefy, rozumianej jako nawierzchnie utwardzone typu: dojścia, dojazdy, chodniki, schody, boiska sportowe, place zabaw dla dzieci, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
  - e) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury i urządzeń rekreacyjnych,
  - f) dopuszcza się realizację zbiorników wodnych typu: zbiorniki chłonne, suche zbiorniki, stawy;
- 2) obowiązują przepisy § 6 pkt 2, pkt 4, pkt 6 lit. a, pkt 7 oraz pkt 8.
4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2500 m<sup>2</sup>;
  - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) minimalna intensywność zabudowy: 1,5;
  - 4) maksymalna intensywność zabudowy: 2,5;
  - 5) maksymalna wysokość zabudowy: 17,0 m;
  - 6) maksymalna wysokość urządzeń rekreacyjnych i obiektów małej architektury: 2,0 m;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
  - 8) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy: 40%;
  - 9) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
  - 10) obowiązują przepisy § 8 pkt 3.
5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: obowiązują przepisy § 9.
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: obowiązują przepisy § 10 pkt 4 i 5 i 7.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) ustala się obsługę terenu od: 8.KD-D i B.9.KPJ;
  - 2) dopuszcza się obsługę terenu od 4.KD-L;
  - 3) w zakresie parkowania obowiązują przepisy § 11 ust. 5;
  - 4) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania na terenie: B.3.KS.
8. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: obowiązują przepisy § 12.
9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: obowiązują przepisy § 13.
10. Stawka procentowa służąca naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu: 10%.
11. Obowiązują przepisy: § 16, § 17, § 18.

**§ 21.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B.3.KS ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: parking;
  - 2) dopuszczalne: usługi w szczególności z zakresu: biur, gastronomii, handlu, rzemiosła, kultury, sportu i rekreacji.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się realizację usług wyłącznie w parterze budynku o funkcji podstawowej.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: ustala się strefę zieleni, oznaczoną na rysunku planu, dla której:



- 1) nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni w szczególności drzew i krzewów z dopuszczeniem ich wymiany;
- 2) nakazuje się realizację nowych i uzupełnienie istniejących nasadzeń grup drzew i krzewów;
- 3) zakazuje się realizacji podziemnych obiektów kubaturowych;
- 4) dopuszcza się maksymalny udział 30% powierzchni utwardzonej w ramach strefy, rozumianej jako nawierzchnie utwardzone typu: dojścia, dojazdy, chodniki, schody, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.
4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 3000 m<sup>2</sup>;
  - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) minimalna intensywność zabudowy: 0,5;
  - 4) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5;
  - 5) maksymalna wysokość zabudowy: 8,0 m;
  - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 15%;
  - 7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy: 80%;
  - 8) nakazuje się zagospodarowanie elewacji zielenią, przy czym powierzchnia zieleni nie może być mniejsza niż 60% powierzchni danej elewacji;
  - 9) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
  - 10) obowiązują przepisy § 8 pkt 3.
5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: obowiązują przepisy § 9.
6. Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: obowiązują przepisy § 10 pkt 4 – 7.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) ustala się obsługę terenu od 8.KD-D;
  - 2) dopuszcza się obsługę terenu od 4.KD-L;
  - 3) w zakresie parkowania obowiązują przepisy § 11 ust. 5.
8. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: obowiązują przepisy § 12.
9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: obowiązują przepisy § 13.
10. Stawka procentowa służąca naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu: 10%.
11. Obowiązują przepisy: § 16, § 17, § 18.

**§ 22.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B.4.MW ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszczalne: usługi.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy, dla której dopuszcza się przebudowę, rozbudowę bez prawa do nadbudowy;
  - 2) dopuszcza się w sytuacjach losowych odbudowę budynków do obecnej wysokości;
  - 3) dopuszcza się realizację usług wyłącznie w parterach budynków o funkcji podstawowej;
  - 4) ustala się zachowanie z możliwością przebudowy i rozbudowy głównego powiązania pieszego według rysunku planu.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) ustala się strefę zieleni, oznaczoną na rysunku planu, dla której:
    - a) nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni w szczególności drzew i krzewów z

- dopuszczeniem ich wymiany,
- b) nakazuje się realizację nowych i uzupełnienie istniejących nasadzeń grup drzew i krzewów,
- c) zakazuje się realizacji podziemnych obiektów kubaturowych,
- d) dopuszcza się maksymalny udział 30% powierzchni utwardzonej w ramach strefy, rozumianej jako nawierzchnie utwardzone typu: dojścia, dojazdy, chodniki, schody, boiska sportowe, place zabaw dla dzieci, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- e) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury i urządzeń rekreacyjnych,
- f) dopuszcza się realizację zbiorników wodnych typu: zbiorniki chłonne, suche zbiorniki, stawy;
- 2) obowiązują przepisy § 6 pkt 6 lit. a, pkt 7 oraz pkt 8.
4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2500 m<sup>2</sup>;
  - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) minimalna intensywność zabudowy: 1,0;
  - 4) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5;
  - 5) maksymalna wysokość zabudowy: 17,0 m;
  - 6) maksymalna wysokość urządzeń rekreacyjnych i obiektów małej architektury: 2,0 m;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
  - 8) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy: 55%;
  - 9) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
  - 10) obowiązują przepisy § 8 pkt 3.
5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: obowiązują przepisy § 9.
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: obowiązują przepisy § 10 pkt 4 i 5 i 7.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się obsługę terenu od 8.KD-D;
  - 2) dopuszcza się obsługę terenu od 4.KD-L;
  - 3) w zakresie parkowania obowiązują przepisy § 11 ust. 5;
  - 4) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania na terenie: B.3.KS.
8. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: obowiązują przepisy § 12.
9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: obowiązują przepisy § 13.
10. Stawka procentowa służąca naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu: 10%.
11. Obowiązują przepisy: § 16, § 17, § 18.
- § 23.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B.5.ZO ustala się przeznaczenie: zieleni osiedlowa.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) ustala się zachowanie istniejącej oraz wprowadzenie nowej zieleni;
  - 2) dopuszcza się realizację zbiorników, cieków i urządzeń wodnych;
  - 3) dopuszcza się realizację ogródków edukacyjno-społecznych oraz innych form umożliwiających uprawę warzyw, owoców, ziół lub roślin ozdobnych;
  - 4) dopuszcza się realizację urządzeń rekreacyjnych i obiektów małej architektury;
  - 5) nakazuje się spójne ukształtowanie kompozycji zieleni, obiektów małej architektury, urządzeń wodnych, oświetlenia oraz nawierzchni;
  - 6) ustala się zachowanie z możliwością przebudowy i rozbudowy głównego powiązania

- pieszego według rysunku planu;
- 7) ustala się rejon przestrzeni wymagającej szczególnej aranżacji według rysunku planu, dla którego:
- a) nakazuje się kształtowanie kompozycji w sposób podkreślający układ zieleni, rozmieszczenie i formę obiektów małej architektury, ozdobnych urządzeń wodnych, elementów wyposażenia powtarzalnego oraz wejść do przyległych obiektów,
  - b) nakazuje się stosowanie spójnych wzorów, rysunków i kolorystyki posadzki;
- 8) obowiązują przepisy § 7 pkt 1 lit. d.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują przepisy § 6 pkt 2 i 4 oraz pkt 6 lit. d.
4. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalna wysokość urządzeń rekreacyjnych i obiektów małej architektury: 4,0 m;
  - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 70%.
5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: obowiązują przepisy § 9.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: dopuszcza się obsługę techniczną terenu od: 8.KD-D i 9.KD-D.
7. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: obowiązują przepisy § 12 ust. 1, 2, 4 i 6.
8. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: obowiązują przepisy § 13.
9. Nie określa się stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu.
10. Obowiązują przepisy: § 16, § 17.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B.6.MW ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy, dla której dopuszcza się przebudowę, rozbudowę bez prawa do nadbudowy;
  - 2) dopuszcza się w sytuacjach losowych odbudowę budynków do obecnej wysokości.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) ustala się strefę zieleni, oznaczoną na rysunku planu, dla której:
    - a) nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni w szczególności drzew i krzewów z dopuszczeniem ich wymiany,
    - b) nakazuje się realizację nowych i uzupełnienie istniejących nasadzeń grup drzew i krzewów,
    - c) zakazuje się realizacji podziemnych obiektów kubaturowych,
    - d) dopuszcza się maksymalny udział 30% powierzchni utwardzonej w ramach strefy, rozumianej jako nawierzchnie utwardzone typu: dojścia, dojazdy, chodniki, schody, boiska sportowe, place zabaw dla dzieci, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
    - e) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury i urządzeń rekreacyjnych,
    - f) dopuszcza się realizację zbiorników wodnych typu: zbiorniki chłonne, suche zbiorniki, stawy;
  - 2) obowiązują przepisy § 6 pkt 6 lit. a oraz pkt 8.
4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2500 m<sup>2</sup>;
  - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) minimalna intensywność zabudowy: 1,0;
  - 4) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5;

- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 14,0 m;
- 6) maksymalna wysokość urządzeń rekreacyjnych i obiektów małej architektury: 2,0 m;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
- 8) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy: 50%;
- 9) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 10) obowiązują przepisy § 8 pkt 3.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: obowiązują przepisy § 9.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: obowiązują przepisy § 10 pkt 4 i 5 oraz pkt 7 lit. b.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu od 9.KD-D;
- 2) w zakresie parkowania obowiązują przepisy § 11 ust. 5;
- 3) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania na terenie: B.14.KS.

8. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: obowiązują przepisy § 12.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: obowiązują przepisy § 13.

10. Stawka procentowa służąca naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu: 10%.

11. Obowiązują przepisy: § 16, § 17, § 18.

**§ 25.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B.7.KPJ ustala się przeznaczenie: ciąg pieszo-jezdny.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się rejon przestrzeni wymagającej szczególnej aranżacji według rysunku planu, dla którego:

- a) nakazuje się kształtowanie kompozycji w sposób podkreślający układ zieleni, rozmieszczenie i formę obiektów małej architektury, ozdobnych urządzeń wodnych, elementów wyposażenia powtarzalnego oraz wejść do przyległych budynków,
- b) nakazuje się stosowanie spójnych wzorów, rysunków i kolorystyki posadзки;

- 2) dopuszcza się realizację zatok postojowych;
- 3) dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego;
- 4) obowiązują przepisy § 7 pkt 1 lit. b.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują przepisy § 6 pkt 3 i 4.

4. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 13,0 m;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: obowiązują przepisy § 9.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: ustala się zjazdy na teren z 3.KD-Z i B.9.KPJ.

7. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: obowiązują przepisy § 12 ust. 1, 2, 4 i 6.

8. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: obowiązują przepisy § 13.

9. Nie określa się stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu.

10. Obowiązują przepisy: § 16, § 17.

**§ 26.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B.8.MW ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszczalne: usługi w szczególności z zakresu: administracji, biur, gastronomii, handlu, rzemiosła, kultury, sportu i rekreacji, ochrony zdrowia.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy, dla której dopuszcza się przebudowę, rozbudowę bez prawa do nadbudowy;
  - 2) dopuszcza się w sytuacjach losowych odbudowę budynków do obecnej wysokości;
  - 3) ustala się zachowanie z możliwością przebudowy i rozbudowy głównego powiązania pieszego według rysunku planu;
  - 4) ustala się rejon przestrzeni wymagającej szczególnej aranżacji według rysunku planu, dla którego:
    - a) nakazuje się kształtowanie kompozycji w sposób podkreślający układ zieleni, rozmieszczenie i formę obiektów małej architektury, ozdobnych urządzeń wodnych, elementów wyposażenia powtarzalnego oraz wejść do przyległych budynków,
    - b) nakazuje się stosowanie spójnych wzorów, rysunków i kolorystyki posadzki;
  - 5) ustala się realizację pierzei usługowej według rysunku planu, dla której:
    - a) nakazuje się realizację usług w parterach budynków o funkcji podstawowej,
    - b) nakazuje się realizację wejść do lokali usługowych od strony terenu B.1.U/MW, B.7.KPJ i B.9.KPJ;
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) ustala się strefę zieleni, oznaczoną na rysunku planu, dla której:
    - a) nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni w szczególności drzew i krzewów z dopuszczeniem ich wymiany,
    - b) nakazuje się realizację nowych i uzupełnienie istniejących nasadzeń grup drzew i krzewów,
    - c) zakazuje się realizacji podziemnych obiektów kubaturowych,
    - d) dopuszcza się maksymalny udział 30% powierzchni utwardzonej w ramach strefy, rozumianej jako nawierzchnie utwardzone typu: dojścia, dojazdy, chodniki, schody, boiska sportowe, place zabaw dla dzieci, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
    - e) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury i urządzeń rekreacyjnych,
    - f) dopuszcza się realizację zbiorników wodnych typu: zbiorniki chłonne, suche zbiorniki, stawy;
  - 2) obowiązują przepisy § 6 pkt 6 lit. a, pkt 7 oraz pkt 8.
4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2500 m<sup>2</sup>;
  - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) minimalna intensywność zabudowy: 1,5;
  - 4) maksymalna intensywność zabudowy: 3,0;
  - 5) maksymalna wysokość zabudowy: 20,0 m;
  - 6) maksymalna wysokość urządzeń rekreacyjnych i obiektów małej architektury: 2,0 m;
  - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
  - 8) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy: 50%;
  - 9) na elewacjach wymagających szczególnego opracowania, nakazuje się stosowanie rozwiązań:
    - a) architektonicznych, w szczególności polegających na: umieszczeniu portalu, portyku, wykusza, ryzalitu, wnęki, podcieni, zmianie geometrii bryły,
    - b) plastycznych, w szczególności polegających na: użyciu szlachetnych materiałów, zróżnicowaniu kolorów, faktur, mozaiki;
  - 10) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;

11) obowiązują przepisy § 8 pkt 3.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: obowiązują przepisy § 9.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: obowiązują przepisy § 10 pkt 1 – 5 i 7.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) ustala się obsługę terenu od: B.7.KPJ i B.9.KPJ;

2) w zakresie parkowania obowiązują przepisy § 11 ust. 5.

8. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: obowiązują przepisy § 12.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: obowiązują przepisy § 13.

10. Stawka procentowa służąca naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu: 10%.

11. Obowiązują przepisy: § 16, § 17, § 18.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B.9.KPJ ustala się przeznaczenie: ciąg pieszo-jezdny.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się rejon przestrzeni wymagającej szczególnej aranżacji według rysunku planu, dla którego:

a) nakazuje się kształtowanie kompozycji w sposób podkreślający układ zieleni, rozmieszczenie i formę obiektów małej architektury, ozdobnych urządzeń wodnych, elementów wyposażenia powtarzalnego oraz wejść do przyległych budynków,

b) nakazuje się stosowanie spójnych wzorów, rysunków i kolorystyki posadzki;

2) dopuszcza się realizację zatok postojowych;

3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę stałych elementów związanych z funkcjonowaniem I linii metra;

4) obowiązują przepisy § 7 pkt 1 lit. b.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) ustala się strefę zieleni, oznaczoną na rysunku planu, dla której:

a) nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni w szczególności drzew i krzewów z dopuszczeniem ich wymiany,

b) nakazuje się realizację nowych i uzupełnienie istniejących nasadzeń grup drzew i krzewów,

c) zakazuje się realizacji podziemnych obiektów kubaturowych,

d) dopuszcza się maksymalny udział 30% powierzchni utwardzonej w ramach strefy, rozumianej jako nawierzchnie utwardzone typu: dojścia, dojazdy, chodniki, schody, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

e) dopuszcza się realizację zbiorników wodnych typu: zbiorniki chłonne, suche zbiorniki, stawy;

2) obowiązują przepisy § 6 pkt 2, 3 i 4 oraz pkt 8.

4. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających według rysunku planu;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 35%.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: obowiązują przepisy § 9.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: obowiązują przepisy § 10 pkt 6.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej: ustala się zjazdy na teren z: 3.KD-Z, 4.KD-L i 8.KD-D.

8. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: obowiązują przepisy § 12 ust. 1, 2, 4 i 6.
9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: obowiązują przepisy § 13.
10. Nie określa się stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu.
11. Obowiązują przepisy: § 16, § 17.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B.10.MW ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy, dla której dopuszcza się przebudowę, rozbudowę bez prawa do nadbudowy;
- 2) dopuszcza się w sytuacjach losowych odbudowę budynków do obecnej wysokości;
- 3) ustala się rejon przestrzeni wymagającej szczególnej aranżacji według rysunku planu, dla którego:
  - a) nakazuje się kształtowanie kompozycji w sposób podkreślający układ zieleni, rozmieszczenie i formę obiektów małej architektury, ozdobnych urządzeń wodnych, elementów wyposażenia powtarzalnego oraz wejść do przyległych budynków,
  - b) nakazuje się stosowanie spójnych wzorów, rysunków i kolorystyki posadzki;
- 4) ustala się zachowanie z możliwością przebudowy i rozbudowy głównego powiązania pieszego według rysunku planu.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się strefę zieleni, oznaczoną na rysunku planu, dla której:
  - a) nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni w szczególności drzew i krzewów z dopuszczeniem ich wymiany,
  - b) nakazuje się realizację nowych i uzupełnienie istniejących nasadzeń grup drzew i krzewów,
  - c) zakazuje się realizacji podziemnych obiektów kubaturowych,
  - d) dopuszcza się maksymalny udział 30% powierzchni utwardzonej w ramach strefy, rozumianej jako nawierzchnie utwardzone typu: dojścia, dojazdy, chodniki, schody, boiska sportowe, place zabaw dla dzieci, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
  - e) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury i urządzeń rekreacyjnych,
  - f) dopuszcza się realizację zbiorników wodnych typu: zbiorniki chłonne, suche zbiorniki, stawy;
- 2) obowiązują przepisy § 6 pkt 6 lit. a oraz pkt 8.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 10000 m<sup>2</sup>;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) minimalna intensywność zabudowy: 1,5;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy: 3,0;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 17,0 m;
- 6) maksymalna wysokość urządzeń rekreacyjnych i obiektów małej architektury: 2,0 m;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 8) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy: 50%;
- 9) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 10) obowiązują przepisy § 8 pkt 3.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: obowiązują przepisy § 9.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: obowiązują przepisy § 10 pkt 4 i 5 oraz pkt 7 lit. b.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu od: 8.KD-D i B.9.KPJ;
- 2) w zakresie parkowania obowiązują przepisy § 11 ust. 5;
- 3) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania na terenie: B.3.KS.

8. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: obowiązują przepisy § 12.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: obowiązują przepisy § 13.

10. Stawka procentowa służąca naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu: 10%.

11. Obowiązują przepisy: § 16, § 17, § 18.

**§ 29.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B.11.UO ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: usługi oświaty;
- 2) dopuszczalne: usługi z zakresu: sportu i rekreacji, usługi kultury, domy opieki społecznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się rejon przestrzeni wymagającej szczególnej aranżacji według rysunku planu, dla którego:

- 1) nakazuje się kształtowanie kompozycji w sposób podkreślający układ zieleni, rozmieszczenie i formę obiektów małej architektury, ozdobnych urządzeń wodnych, elementów wyposażenia powtarzalnego oraz wejść do przyległych budynków;
- 2) nakazuje się stosowanie spójnych wzorów, rysunków i kolorystyki posadzki.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się strefę zieleni, oznaczoną na rysunku planu, dla której:
  - a) nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni w szczególności drzew i krzewów z dopuszczeniem ich wymiany,
  - b) nakazuje się realizację nowych i uzupełnienie istniejących nasadzeń grup drzew i krzewów,
  - c) zakazuje się realizacji podziemnych obiektów kubaturowych,
  - d) dopuszcza się maksymalny udział 30% powierzchni utwardzonej w ramach strefy, rozumianej jako nawierzchnie utwardzone typu: dojścia, dojazdy, chodniki, schody, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 2) obowiązują przepisy § 6 pkt 6 lit. b oraz pkt 8.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 12000 m<sup>2</sup>;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) minimalna intensywność zabudowy: 1,0;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
- 7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy: 70%;
- 8) na elewacjach wymagających szczególnego opracowania, nakazuje się stosowanie rozwiązań:
  - a) architektonicznych, w szczególności polegających na: umieszczeniu portalu, portyku, wykusza, ryzalitu, wnęki, podcieni, zmianie geometrii bryły,
  - b) plastycznych, w szczególności polegających na: użyciu szlachetnych materiałów, zróżnicowaniu kolorów, faktur, mozaiki;
- 9) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;



10) obowiązują przepisy § 8 pkt 3.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: obowiązują przepisy § 9.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: obowiązują przepisy § 10 pkt 4 i 5 oraz pkt 7 lit. b.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) ustala się obsługę terenu od: 8.KD-D i 9 KD-D;

2) w zakresie parkowania obowiązują przepisy § 11 ust. 5.

8. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: obowiązują przepisy § 12.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: obowiązują przepisy § 13.

10. Nie określa się stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu.

11. Obowiązują przepisy: § 15 ust. 1 pkt 2, § 16, § 17, § 18.

**§ 30. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B.12.ZP/US ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: zieleni urządzona – park oraz tereny sportu i rekreacji;

2) dopuszczalne: usługi oświaty, kultury.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się zachowanie istniejącej oraz wprowadzenie nowej zieleni;

2) nakazuje się spójne ukształtowanie kompozycji zieleni, obiektów małej architektury, urządzeń wodnych, oświetlenia oraz nawierzchni;

3) dopuszcza się realizację zbiorników, cieków i urządzeń wodnych;

4) dopuszcza się realizację placów zabaw, boisk sportowych o trawiastej nawierzchni oraz urządzeń rekreacyjnych i obiektów małej architektury;

5) dopuszcza się realizację ogródków edukacyjno-społecznych oraz innych form umożliwiających uprawę warzyw, owoców, ziół lub roślin ozdobnych;

6) ustala się zachowanie istniejącego ciągu pieszo-jezdnego wraz z zatokami postojowymi;

7) ustala się zachowanie z możliwością przebudowy i rozbudowy głównego powiązania pieszego według rysunku planu;

8) obowiązują przepisy § 7 pkt 1 lit. c.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) ustala się strefę zieleni, oznaczoną na rysunku planu, dla której:

a) nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni w szczególności drzew i krzewów z dopuszczeniem ich wymiany,

b) nakazuje się realizację nowych i uzupełnienie istniejących nasadzeń grup drzew i krzewów,

c) zakazuje się realizacji podziemnych obiektów kubaturowych,

d) dopuszcza się maksymalny udział 30% powierzchni utwardzonej w ramach strefy, rozumianej jako nawierzchnie utwardzone typu: dojścia, dojazdy, chodniki, schody, boiska sportowe, place zabaw dla dzieci, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

e) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury i urządzeń rekreacyjnych,

f) dopuszcza się realizację zbiorników wodnych typu: zbiorniki chłonne, suche zbiorniki, stawy;

2) obowiązują przepisy § 6 pkt 2 i 4 oraz pkt 6 lit. d.

4. Zasady kształtowania oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna wysokość urządzeń rekreacyjnych i obiektów małej architektury: 5,0 m;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 70%.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: obowiązują przepisy § 9.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu od 9.KD-D;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu od B.16.MW;
- 3) w zakresie parkowania obowiązują przepisy § 11 ust. 5.

7. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: obowiązują przepisy § 12 ust. 1, 2, 4 i 6.

8. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: obowiązują przepisy § 13.

9. Nie określa się stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu.

10. Obowiązują przepisy: § 15 ust. 1 pkt 4, § 16, § 17.

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B.13.MW ustala się przeznaczenie:

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B.13.MW ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszczalne: usługi.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy, dla której dopuszcza się przebudowę, rozbudowę bez prawa do nadbudowy;
- 2) dopuszcza się w sytuacjach losowych odbudowę budynków do obecnej wysokości;
- 3) dopuszcza się realizację usług wyłącznie w parterach budynków o funkcji podstawowej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się strefę zieleni, oznaczoną na rysunku planu, dla której:
  - a) nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni w szczególności drzew i krzewów z dopuszczeniem ich wymiany,
  - b) nakazuje się realizację nowych i uzupełnienie istniejących nasadzeń grup drzew i krzewów,
  - c) zakazuje się realizacji podziemnych obiektów kubaturowych,
  - d) dopuszcza się maksymalny udział 30% powierzchni utwardzonej w ramach strefy, rozumianej jako nawierzchnie utwardzone typu: dojścia, dojazdy, chodniki, schody, boiska sportowe, place zabaw dla dzieci, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
  - e) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury i urządzeń rekreacyjnych,
  - f) dopuszcza się realizację zbiorników wodnych typu: zbiorniki chłonne, suche zbiorniki, stawy;

2) obowiązują przepisy § 6 pkt 2, pkt 4, pkt 6 lit. a, pkt 7 oraz pkt 8.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 5500 m<sup>2</sup>;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) minimalna intensywność zabudowy: 1,5;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy: 2,5;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 17,0 m;
- 6) maksymalna wysokość urządzeń rekreacyjnych i obiektów małej architektury: 2,0 m;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 8) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy: 50%;

9) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;

10) obowiązują przepisy § 8 pkt 3.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: obowiązują przepisy § 9.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: obowiązują przepisy § 10 pkt 4 i 5 i 7.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) ustala się obsługę terenu od: 9.KD-D;

2) w zakresie parkowania obowiązują przepisy § 11 ust. 5;

3) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania na terenie: B.14.KS.

8. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: obowiązują przepisy § 12.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: obowiązują przepisy § 13.

10. Stawka procentowa służąca naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu: 10%.

11. Obowiązują przepisy: § 16, § 17, § 18.

§ 32. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B.14.KS ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: parking;

2) dopuszczalne: usługi w szczególności z zakresu: biur, gastronomii, handlu, rzemiosła, kultury, sportu i rekreacji.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się zachowanie z prawem do remontu, przebudowy i rozbudowy istniejącego pawilonu usługowego;

2) ustala się rejon przestrzeni wymagającej szczególnej aranżacji według rysunku planu, dla którego:

a) nakazuje się kształtowanie kompozycji w sposób podkreślający układ zieleni, rozmieszczenie i formę obiektów małej architektury, ozdobnych urządzeń wodnych, elementów wyposażenia powtarzalnego oraz wejść do przyległych budynków,

b) nakazuje się stosowanie spójnych wzorów, rysunków i kolorystyki posadzek;

3) ustala się realizację pierzei usługowej według rysunku planu, dla której:

a) nakazuje się realizację usług w parterze budynku o funkcji podstawowej,

b) nakazuje się realizację wejść do lokali usługowych od strony drogi 4.KD-L, 5.KD-L i 9.KD-D;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: ustala się strefę zieleni, oznaczoną na rysunku planu, dla której:

1) nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni w szczególności drzew i krzewów z dopuszczeniem ich wymiany;

2) nakazuje się realizację nowych i uzupełnienie istniejących nasadzeń grup drzew i krzewów;

3) zakazuje się realizacji podziemnych obiektów kubaturowych;

4) dopuszcza się maksymalny udział 30% powierzchni utwardzonej w ramach strefy, rozumianej jako nawierzchnie utwardzone typu: dojścia, dojazdy, chodniki, schody, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 3500 m<sup>2</sup>;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

3) minimalna intensywność zabudowy: 0,5;

4) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2;

- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 8,0 m;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 15%;
- 7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy: 80%;
- 8) na elewacjach wymagających szczególnego opracowania, nakazuje się stosowanie rozwiązań:
  - a) architektonicznych, w szczególności polegających na: umieszczeniu portalu, portyku, wykusza, ryzalitu, wnęki, podcieni, zmianie geometrii bryły,
  - b) plastycznych, w szczególności polegających na: użyciu szlachetnych materiałów, zróżnicowaniu kolorów, faktur, mozaiki;
- 9) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 10) obowiązują przepisy § 8 pkt 3.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: obowiązują przepisy § 9.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: obowiązują przepisy § 10 pkt 4 i 5 i 7.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu od 9.KD-D;
- 2) dopuszcza się obsługę terenu od 5.KD-L;
- 3) w zakresie parkowania obowiązują przepisy § 11 ust. 5.

8. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: obowiązują przepisy § 12.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: obowiązują przepisy § 13.

10. Stawka procentowa służąca naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu: 30%.

11. Obowiązują przepisy: § 16, § 17, § 18.

**§ 33.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B.15.UZ ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: usługi zdrowia;
- 2) dopuszczalne: domy opieki społecznej, placówki opiekuńczo-wychowawcze (żłobek), usługi kultury.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nakazuje się kształtowanie nowej zabudowy w formie budynku lub zespołu jednorodnych budynków tworzących spójną kompozycję, harmonijnie wpisując się w przestrzeń osiedla mieszkaniowego.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się strefę zieleni, oznaczoną na rysunku planu, dla której:
  - a) nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni w szczególności drzew i krzewów z dopuszczeniem ich wymiany,
  - b) nakazuje się realizację nowych i uzupełnienie istniejących nasadzeń grup drzew i krzewów,
  - c) zakazuje się realizacji podziemnych obiektów kubaturowych,
  - d) dopuszcza się maksymalny udział 30% powierzchni utwardzonej w ramach strefy, rozumianej jako nawierzchnie utwardzone typu: dojścia, dojazdy, chodniki, schody, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
  - e) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury i urządzeń rekreacyjnych,
  - f) dopuszcza się realizację zbiorników wodnych typu: zbiorniki chłonne, suche zbiorniki, stawy;
- 2) obowiązują przepisy § 6 pkt 6 lit. c.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 4000 m<sup>2</sup>;

- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) minimalna intensywność zabudowy: 0,5;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m;
- 6) maksymalna wysokość urządzeń rekreacyjnych i obiektów małej architektury: 2,0 m;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 8) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy: 60%;
- 9) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 10) obowiązują przepisy § 8 pkt 3.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: obowiązują przepisy § 9.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: obowiązują przepisy § 10 pkt 4 i 5 oraz pkt 7 lit. b.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu od 9.KD-D;
- 2) w zakresie parkowania obowiązują przepisy § 11 ust. 5.

8. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: obowiązują przepisy § 12.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: obowiązują przepisy § 13.

10. Nie określa się stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu.

11. Obowiązują przepisy: § 15 ust. 1 pkt 3, § 16, § 17, § 18.

**§ 34. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B.16.MW ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy, dla której dopuszcza się przebudowę, rozbudowę bez prawa do nadbudowy;
- 2) dopuszcza się w sytuacjach losowych odbudowę budynków do obecnej wysokości.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się strefę zieleni, oznaczoną na rysunku planu, dla której:
  - a) nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni w szczególności drzew i krzewów z dopuszczeniem ich wymiany,
  - b) nakazuje się realizację nowych i uzupełnienie istniejących nasadzeń grup drzew i krzewów,
  - c) zakazuje się realizacji podziemnych obiektów kubaturowych,
  - d) dopuszcza się maksymalny udział 30% powierzchni utwardzonej w ramach strefy, rozumianej jako nawierzchnie utwardzone typu: dojścia, dojazdy, chodniki, schody, boiska sportowe, place zabaw dla dzieci, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
  - e) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury i urządzeń rekreacyjnych,
  - f) dopuszcza się realizację zbiorników wodnych typu: zbiorniki chłonne, suche zbiorniki, stawy;

2) obowiązują przepisy § 6 pkt 2, pkt 4 i pkt 6 lit. a oraz pkt 8.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 5000 m<sup>2</sup>;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) minimalna intensywność zabudowy: 1,0;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 14,0 m;

- 6) maksymalna wysokość urządzeń rekreacyjnych i obiektów małej architektury: 2,0 m;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 8) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy: 50%;
- 9) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 10) obowiązują przepisy § 8 pkt 3.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: obowiązują przepisy § 9.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: obowiązują przepisy § 10 pkt 4 i 5 oraz pkt 7 lit. b.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu od 9.KD-D lub od 9.KD-D poprzez teren B.12.ZP/US;
- 2) w zakresie parkowania obowiązują przepisy § 11 ust. 5;
- 3) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania na terenie: B.14.KS, B.20.KS, B.23.KS.

8. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: obowiązują przepisy § 12.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: obowiązują przepisy § 13.

10. Stawka procentowa służąca naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu: 10%.

11. Obowiązują przepisy: § 16, § 17, § 18.

**§ 35.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B.17.ZO ustala się przeznaczenie: zieleni osiedlowa.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zachowanie istniejącej oraz wprowadzenie nowej zieleni;
- 2) ustala się rejon przestrzeni wymagającej szczególnej aranżacji według rysunku planu, dla którego:
  - a) nakazuje się kształtowanie kompozycji w sposób podkreślający układ zieleni, rozmieszczenie i formę obiektów małej architektury, ozdobnych urządzeń wodnych, elementów wyposażenia powtarzalnego oraz wejść do przyległych budynków,
  - b) nakazuje się stosowanie spójnych wzorów, rysunków i kolorystyki posadzki;
- 3) ustala się zachowanie z możliwością przebudowy i rozbudowy głównego powiązania pieszego według rysunku planu;
- 4) dopuszcza się realizację zbiorników, cieków i urządzeń wodnych;
- 5) dopuszcza się realizację ogródków edukacyjno-społecznych oraz innych form umożliwiających uprawę warzyw, owoców, ziół lub roślin ozdobnych;
- 6) dopuszcza się realizację urządzeń rekreacyjnych i obiektów małej architektury;
- 7) nakazuje się spójne ukształtowanie kompozycji zieleni, obiektów małej architektury, urządzeń wodnych, oświetlenia oraz nawierzchni;
- 8) obowiązują przepisy § 7 pkt 1 lit. d.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują przepisy § 6 pkt 2, pkt 4 i pkt 6 lit. d.

4. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość urządzeń rekreacyjnych i obiektów małej architektury: 4,0 m;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 70%.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: obowiązują przepisy § 9.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: obowiązują przepisy § 10 pkt 6.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej: dopuszcza się obsługę techniczną terenu od: 5.KD-L, 9.KD-D i B.9.KPJ.

8. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: obowiązują przepisy § 12 ust. 1, 2, 4 i 6.
9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: obowiązują przepisy § 13.
10. Nie określa się stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu.
11. Obowiązują przepisy: § 16, § 17.

§ 36. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B.18.MW ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszczalne: usługi.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy, dla której dopuszcza się przebudowę, rozbudowę bez prawa do nadbudowy;
- 2) dopuszcza się w sytuacjach losowych odbudowę budynków do obecnej wysokości;
- 3) dopuszcza się realizację usług wyłącznie w parterze budynku o funkcji podstawowej;
- 4) ustala się zachowanie z możliwością przebudowy i rozbudowy głównego powiązania pieszego według rysunku planu.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się strefę zieleni, oznaczoną na rysunku planu, dla której:
  - a) nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni w szczególności drzew i krzewów z dopuszczeniem ich wymiany,
  - b) nakazuje się realizację nowych i uzupełnienie istniejących nasadzeń grup drzew i krzewów,
  - c) zakazuje się realizacji podziemnych obiektów kubaturowych,
  - d) dopuszcza się maksymalny udział 30% powierzchni utwardzonej w ramach strefy, rozumianej jako nawierzchnie utwardzone typu: dojścia, dojazdy, chodniki, schody, boiska sportowe, place zabaw dla dzieci, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
  - e) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury i urządzeń rekreacyjnych,
  - f) dopuszcza się realizację zbiorników wodnych typu: zbiorniki chłonne, suche zbiorniki, stawy;
- 2) obowiązują przepisy § 6 pkt 2, pkt 4, pkt 6 lit. a, pkt 7 oraz pkt 8.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2400 m<sup>2</sup>;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) minimalna intensywność zabudowy: 1,5;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy: 2,0;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 14,0 m;
- 6) maksymalna wysokość urządzeń rekreacyjnych i obiektów małej architektury: 2,0 m;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 8) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy: 40%;
- 9) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 10) obowiązują przepisy § 8 pkt 3.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: obowiązują przepisy § 9.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: obowiązują przepisy § 10 pkt 4 – 7.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu od: 5.KD-L, 9.KD-D, B.19.KPJ i B.24.KPJ;

- 2) w zakresie parkowania obowiązują przepisy § 11 ust. 5;
- 3) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania na terenie: B.20.KS i B.23.KS.
  8. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: obowiązują przepisy § 12.
  9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: obowiązują przepisy § 13.
  10. Stawka procentowa służąca naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu: 10%.
  11. Obowiązują przepisy: § 16, § 17, § 18.

§ 37. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B.19.KPJ ustala się przeznaczenie: ciąg pieszo-jezdny.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zachowanie istniejącej oraz wprowadzenie nowej zieleni;
- 2) dopuszcza się realizację zatok postojowych;
- 3) obowiązują przepisy § 7 pkt 1 lit. b.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: ustala się strefę zieleni, oznaczoną na rysunku planu, dla której:

- 1) nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni w szczególności drzew i krzewów z dopuszczeniem ich wymiany;
- 2) nakazuje się realizację nowych i uzupełnienie istniejących nasadzeń grup drzew i krzewów;

3) zakazuje się realizacji podziemnych obiektów kubaturowych;

4) dopuszcza się maksymalny udział 30% powierzchni utwardzonej w ramach strefy, rozumianej jako nawierzchnie utwardzone typu: dojścia, dojazdy, chodniki, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

4. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających według rysunku planu;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: obowiązują przepisy § 9.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: ustala się zjazdy na teren z 5.KD-L.

7. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: obowiązują przepisy § 12 ust. 1, 2, 4 i 6.

8. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: obowiązują przepisy § 13.

9. Nie określa się stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu.

10. Obowiązują przepisy: § 16, § 17.

§ 38. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B.20.KS ustala się przeznaczenie: parking.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 850 m<sup>2</sup>;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) minimalna intensywność zabudowy: 0,5;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 8,0 m;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy: 90%;
- 8) nakazuje się zagospodarowanie elewacji zielenią, przy czym powierzchnia zieleni nie może być mniejsza niż 60% powierzchni danej elewacji;



9) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;

10) obowiązują przepisy § 8 pkt 3.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: obowiązują przepisy § 9.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: obowiązują przepisy § 10 pkt 4 i 5 oraz pkt 7 lit. b.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: ustala się obsługę terenu od B.19.KPJ.

6. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: obowiązują przepisy § 12.

7. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: obowiązują przepisy § 13.

8. Stawka procentowa służąca naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu: 10%.

9. Obowiązują przepisy: § 16, § 17, § 18.

§ 39. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B.21.MW ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy, dla której dopuszcza się przebudowę, rozbudowę bez prawa do nadbudowy;

2) dopuszcza się w sytuacjach losowych odbudowę budynków do obecnej wysokości.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) ustala się strefę zieleni, oznaczoną na rysunku planu, dla której:

a) nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni w szczególności drzew i krzewów z dopuszczeniem ich wymiany,

b) nakazuje się realizację nowych i uzupełnienie istniejących nasadzeń grup drzew i krzewów,

c) zakazuje się realizacji podziemnych obiektów kubaturowych,

d) dopuszcza się maksymalny udział 30% powierzchni utwardzonej w ramach strefy, rozumianej jako nawierzchnie utwardzone typu: dojścia, dojazdy, chodniki, schody, boiska sportowe, place zabaw dla dzieci, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

e) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury i urządzeń rekreacyjnych,

f) dopuszcza się realizację zbiorników wodnych typu: zbiorniki chłonne, suche zbiorniki, stawy;

2) obowiązują przepisy § 6 pkt 2, pkt 4, pkt 6 lit. a oraz pkt 8.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 3500 m<sup>2</sup>;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

3) minimalna intensywność zabudowy: 1,5;

4) maksymalna intensywność zabudowy: 3,5;

5) maksymalna wysokość zabudowy: 20,0 m;

6) maksymalna wysokość urządzeń rekreacyjnych i obiektów małej architektury: 2,0 m;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%;

8) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy: 40%;

9) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;

10) obowiązują przepisy § 8 pkt 3.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: obowiązują przepisy § 9.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: obowiązują przepisy § 10 pkt 4 i 5 oraz pkt 7 lit. b.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się obsługę terenu od B.9.KPJ;
  - 2) w zakresie parkowania obowiązują przepisy § 11 ust. 5;
  - 3) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania na terenie: B.20.KS i B.23.KS.
8. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: obowiązują przepisy § 12.
9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: obowiązują przepisy § 13.
10. Stawka procentowa służąca naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu: 10%.
11. Obowiązują przepisy: § 16, § 17, § 18.

§ 40. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B.22.U ustala się przeznaczenie: usługi w szczególności z zakresu: administracji, oświaty, nauki, sportu i rekreacji, kultury.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) ustala się strefę zieleni, oznaczoną na rysunku planu, dla której:
    - a) nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni w szczególności drzew i krzewów z dopuszczeniem ich wymiany,
    - b) nakazuje się realizację nowych i uzupełnienie istniejących nasadzeń grup drzew i krzewów,
    - c) zakazuje się realizacji podziemnych obiektów kubaturowych,
    - d) dopuszcza się nieprzekraczalny udział 30% powierzchni utwardzonej w ramach strefy, rozumianej jako nawierzchnie utwardzone typu: dojścia, dojazdy, chodniki, schody, boiska sportowe, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
    - e) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury i urządzeń rekreacyjnych,
    - f) dopuszcza się realizację zbiorników wodnych typu: zbiorniki chłonne, suche zbiorniki, stawy;
  - 2) obowiązują przepisy § 6 pkt 8.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 4000 m<sup>2</sup>;
  - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) minimalna intensywność zabudowy: 0,5;
  - 4) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0;
  - 5) maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m;
  - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
  - 7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy: 60%;
  - 8) dopuszcza się dowolny kształt dachu;
  - 9) obowiązują przepisy § 8 pkt 3.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: obowiązują przepisy § 9.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: obowiązują przepisy § 10 pkt 4 – 7.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu od B.9.KPJ;
  - 2) w zakresie parkowania obowiązują przepisy § 11 ust. 5.
7. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: obowiązują przepisy § 12.
8. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: obowiązują przepisy § 13.
9. Stawka procentowa służąca naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu: 10%.

10. Obowiązują przepisy: § 16, § 17, § 18.

**§ 41.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B.23.KS ustala się przeznaczenie: parking.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się strefę zieleni, oznaczoną na rysunku planu, dla której:
  - a) nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni w szczególności drzew i krzewów z dopuszczeniem ich wymiany,
  - b) nakazuje się realizację nowych i uzupełnienie istniejących nasadzeń grup drzew i krzewów,
  - c) zakazuje się realizacji podziemnych obiektów kubaturowych,
  - d) dopuszcza się maksymalny udział 30% powierzchni utwardzonej w ramach strefy, rozumianej jako nawierzchnie utwardzone typu: dojścia, dojazdy, chodniki, schody, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

2) obowiązują przepisy: § 6 pkt 2 i 4.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 3000 m<sup>2</sup>;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) minimalna intensywność zabudowy: 0,5;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 8,0 m;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy: 90%;
- 8) nakazuje się zagospodarowanie elewacji zielenią, przy czym powierzchnia zieleni nie może być mniejsza niż 60% powierzchni danej elewacji;
- 9) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 10) obowiązują przepisy § 8 pkt 3.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: obowiązują przepisy § 9.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: obowiązują przepisy § 10 pkt 4 i 5 oraz pkt 7 lit. b.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: ustala się obsługę terenu od B.24.KPJ.

7. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: obowiązują przepisy § 12.

8. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: obowiązują przepisy § 13.

9. Stawka procentowa służąca naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu: 10%.

10. Obowiązują przepisy: § 16, § 17, § 18.

**§ 42.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B.24.KPJ ustala się przeznaczenie: ciąg pieszo-jezdny.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zachowanie istniejącej oraz wprowadzenie nowej zieleni;
- 2) dopuszcza się realizację zatok postojowych;
- 3) obowiązują przepisy § 7 pkt 1 lit. b.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: ustala się strefę zieleni, oznaczoną na rysunku planu, dla której:

- 1) nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni w szczególności drzew i krzewów z dopuszczeniem ich wymiany;
- 2) nakazuje się realizację nowych i uzupełnienie istniejących nasadzeń grup drzew i

- krzewów;
- 3) zakazuje się realizacji podziemnych obiektów kubaturowych;
  - 4) dopuszcza się maksymalny udział 30% powierzchni utwardzonej w ramach strefy, rozumianej jako nawierzchnie utwardzone typu: dojścia, dojazdy, chodniki, schody, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.
4. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających według rysunku planu;
  - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%.
5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: obowiązują przepisy § 9.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: ustala się zjazd na teren z 5.KD-L.
7. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: obowiązują przepisy § 12 ust. 1, 2, 4 i 6.
8. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: obowiązują przepisy § 13.
9. Nie określa się stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu.
10. Obowiązują przepisy: § 16, § 17.

§ 43. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B.25.KPJ ustala się przeznaczenie: ciąg pieszo-jezdny.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) ustala się rejon przestrzeni wymagającej szczególnej aranżacji według rysunku planu, dla którego:
    - a) nakazuje się kształtowanie kompozycji w sposób podkreślający układ zieleni, rozmieszczenie i formę obiektów małej architektury, ozdobnych urządzeń wodnych, elementów wyposażenia powtarzalnego oraz wejść do przyległych budynków,
    - b) nakazuje się stosowanie spójnych wzorów, rysunków i kolorystyki posadзки;
  - 2) dopuszcza się realizację zatok postojowych;
  - 3) dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego;
  - 4) obowiązują przepisy § 7 pkt 1 lit. b.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują przepisy § 6 pkt 3 i 4.
4. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających według rysunku planu;
  - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%.
5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: obowiązują przepisy § 9.
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: obowiązują przepisy § 10 pkt 6.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej: ustala się zjazd na teren z 3.KD-Z i B.9.KPJ.
8. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: obowiązują przepisy § 12 ust. 1, 2, 4 i 6.
9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: obowiązują przepisy § 13.
10. Nie określa się stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu.
11. Obowiązują przepisy: § 16, § 17.

§ 44. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B.26.MW ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

- 2) dopuszczalne: usługi w szczególności z zakresu biur, administracji, gastronomii, handlu, rzemiosła, kultury, sportu i rekreacji, ochrony zdrowia.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy, dla której dopuszcza się przebudowę, rozbudowę bez prawa do nadbudowy;
  - 2) dopuszcza się w sytuacjach losowych odbudowę budynków do obecnej wysokości;
  - 3) ustala się realizację pierzei usługowej według rysunku planu, dla której:
    - a) nakazuje się realizację usług w parterach budynków o funkcji podstawowej,
    - b) nakazuje się realizację wejść do lokali usługowych od strony terenu B.17.ZO i B.25.KPJ;
  - 4) ustala się rejon przestrzeni wymagającej szczególnej aranżacji według rysunku planu, dla którego:
    - a) nakazuje się kształtowanie kompozycji w sposób podkreślający układ zieleni, rozmieszczenie i formę obiektów małej architektury, ozdobnych urządzeń wodnych, elementów wyposażenia powtarzalnego oraz wejść do przyległych budynków,
    - b) nakazuje się stosowanie spójnych wzorów, rysunków i kolorystyki posadzki;
  - 5) ustala się zachowanie z możliwością przebudowy i rozbudowy głównego powiązania pieszego według rysunku planu.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują przepisy § 6 pkt 6 lit. a, pkt 7 oraz pkt 8.
4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2500 m<sup>2</sup>;
  - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) minimalna intensywność zabudowy: 1,5;
  - 4) maksymalna intensywność zabudowy: 3,0;
  - 5) maksymalna wysokość zabudowy: 20,0 m;
  - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
  - 7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy: 50%;
  - 8) na elewacjach wymagających szczególnego opracowania, nakazuje się stosowanie rozwiązań:
    - a) architektonicznych, w szczególności polegających na: umieszczeniu portalu, portyku, wykusza, ryzalitu, wnęki, podcieni, zmianie geometrii bryły,
    - b) plastycznych, w szczególności polegających na: użyciu szlachetnych materiałów, zróżnicowaniu kolorów, faktur, mozaiki;
  - 9) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
  - 10) obowiązują przepisy § 8 pkt 3.
5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: obowiązują przepisy § 9.
6. Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: obowiązują przepisy § 10 pkt 4 – 7.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) ustala się obsługę terenu od B.9.KPJ i B.25.KPJ;
  - 2) w zakresie parkowania obowiązują przepisy § 11 ust. 5.
8. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: obowiązują przepisy § 12.
9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: obowiązują przepisy § 13.
10. Stawka procentowa służąca naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu: 10%.
11. Obowiązują przepisy: § 16, § 17, § 18.

§ 45. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B.27.MW ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy, dla której dopuszcza się przebudowę, rozbudowę bez prawa do nadbudowy;
- 2) dopuszcza się w sytuacjach losowych odbudowę budynków do obecnej wysokości.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się strefę zieleni, oznaczoną na rysunku planu, dla której:
  - a) nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni w szczególności drzew i krzewów z dopuszczeniem ich wymiany,
  - b) nakazuje się realizację nowych i uzupełnienie istniejących nasadzeń grup drzew i krzewów,
  - c) zakazuje się realizacji podziemnych obiektów kubaturowych,
  - d) dopuszcza się maksymalny udział 30% powierzchni utwardzonej w ramach strefy, rozumianej jako nawierzchnie utwardzone typu: dojścia, dojazdy, chodniki, schody, boiska sportowe, place zabaw dla dzieci, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
  - e) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury i urządzeń rekreacyjnych,
  - f) dopuszcza się realizację zbiorników wodnych typu: zbiorniki chłonne, suche zbiorniki, stawy;
- 2) obowiązują przepisy § 6 pkt 2, pkt 4 i pkt 6 lit. a oraz pkt 8.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 5000 m<sup>2</sup>;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) minimalna intensywność zabudowy: 1,5;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy: 2,0;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 14,0 m;
- 6) maksymalna wysokość urządzeń rekreacyjnych i obiektów małej architektury: 2,0 m;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
- 8) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy: 60%;
- 9) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 10) obowiązują przepisy § 8 pkt 3.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: obowiązują przepisy § 9.

6. Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: obowiązują przepisy § 10 pkt 4 – 6 oraz pkt 7 lit. b.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu od B.9.KPJ;
- 2) w zakresie parkowania obowiązują przepisy § 11 ust. 5;
- 3) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania na terenie: B.23.KS.

8. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: obowiązują przepisy § 12.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: obowiązują przepisy § 13.

10. Stawka procentowa służąca naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu: 10%.

11. Obowiązują przepisy: § 16, § 17, § 18.

§ 46. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B.28.MW ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

- 2) dopuszczalne: usługi w szczególności z zakresu biur, administracji, gastronomii, handlu, rzemiosła, kultury, sportu i rekreacji, ochrony zdrowia.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się kształtowanie nowej zabudowy w formie budynku lub zespołu jednorodnych budynków tworzących spójną kompozycję, harmonijnie wpisując się w przestrzeń osiedla mieszkaniowego;
  - 2) ustala się realizację pierzei usługowej według rysunku planu, dla której:
    - a) nakazuje się realizację usług w parterze budynku o funkcji podstawowej,
    - b) nakazuje się realizację wejść do lokali usługowych od strony terenu B.17.ZO oraz od strony drogi 5.KD-L;
  - 3) ustala się rejon przestrzeni wymagającej szczególnej aranżacji według rysunku planu, dla którego:
    - a) nakazuje się kształtowanie kompozycji w sposób podkreślający układ zieleni, rozmieszczenie i formę obiektów małej architektury, ozdobnych urządzeń wodnych, elementów wyposażenia powtarzalnego oraz wejść do przyległych budynków,
    - b) nakazuje się stosowanie spójnych wzorów, rysunków i kolorystyki posadzki;
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się strefę zieleni, oznaczoną na rysunku planu, dla której:
  - a) nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni w szczególności drzew i krzewów z dopuszczeniem ich wymiany,
  - b) nakazuje się realizację nowych i uzupełnienie istniejących nasadzeń grup drzew i krzewów,
  - c) dopuszcza się maksymalny udział 30% powierzchni utwardzonej w ramach strefy, rozumianej jako nawierzchnie utwardzone typu: dojścia, dojazdy, chodniki, schody, boiska sportowe, place zabaw dla dzieci, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
  - d) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury i urządzeń rekreacyjnych,
  - e) dopuszcza się realizację zbiorników wodnych typu: zbiorniki chłonne, suche zbiorniki, stawy;
- 2) obowiązują przepisy § 6 pkt 6 lit. a, pkt 7 oraz pkt 8.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1700 m<sup>2</sup>;
- 2) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) minimalna intensywność zabudowy: 1,5;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy: 3,5;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 20,0 m;
- 6) maksymalna wysokość urządzeń rekreacyjnych i obiektów małej architektury: 2,0 m;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 8) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy: 70%;
- 9) na elewacjach wymagających szczególnego opracowania, nakazuje się stosowanie rozwiązań:
  - a) architektonicznych, w szczególności polegających na: umieszczeniu portalu, portyku, wykusza, ryzalitu, wnęki, podcieni, zmianie geometrii bryły,
  - b) plastycznych, w szczególności polegających na: użyciu szlachetnych materiałów, zróżnicowaniu kolorów, faktur, mozaiki;
- 10) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 11) obowiązują przepisy § 8 pkt 3.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: obowiązują przepisy § 9.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: obowiązują przepisy § 10 pkt 4 – 7.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) ustala się obsługę terenu od 5.KD-L;

2) w zakresie parkowania obowiązują przepisy § 11 ust. 5.

8. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: obowiązują przepisy § 12.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: obowiązują przepisy § 13.

10. Stawka procentowa służąca naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu: 30%.

11. Obowiązują przepisy: § 16, § 17, § 18.

§ 47. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B.29.MW ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) dopuszczalne: usługi w szczególności z zakresu biur, administracji, gastronomii, handlu, rzemiosła, kultury, sportu i rekreacji, ochrony zdrowia.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy, dla której dopuszcza się przebudowę, rozbudowę bez prawa do nadbudowy;

2) dopuszcza się w sytuacjach losowych odbudowę budynków do obecnej wysokości;

3) ustala się realizację pierzei usługowej według rysunku planu, dla której:

a) nakazuje się realizację usług w dwóch pierwszych kondygnacjach budynku o funkcji podstawowej,

b) nakazuje się realizację wejść do lokali usługowych od strony drogi 3.KD-Z i 5.KD-L;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują przepisy § 6 pkt 6 lit. a, pkt 7 oraz pkt 8.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup>;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

3) minimalna intensywność zabudowy: 1,5;

4) maksymalna intensywność zabudowy: 8,5;

5) maksymalna wysokość zabudowy: 20,0 m;

6) maksymalna wysokość zabudowy dla rejonu lokalizacji dominanty wysokościowej: 42,0 m;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

8) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy: 70%;

9) na elewacjach wymagających szczególnego opracowania, nakazuje się stosowanie rozwiązań:

a) architektonicznych, w szczególności polegających na: umieszczeniu portalu, portyku, wykusza, ryzalitu, wnęki, podcieni, zmianie geometrii bryły,

b) plastycznych, w szczególności polegających na: użyciu szlachetnych materiałów, zróżnicowaniu kolorów, faktur, mozaiki;

10) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;

11) obowiązują przepisy § 8 pkt 3.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: obowiązują przepisy § 9.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: obowiązują przepisy § 10 pkt 4 – 7.



7. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się obsługę terenu od 5.KD-L;
  - 2) w zakresie parkowania obowiązują przepisy § 11 ust. 5.
8. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: obowiązują przepisy § 12.
9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: obowiązują przepisy § 13.
10. Stawka procentowa służąca naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu: 10%.
11. Obowiązują przepisy: § 16, § 17, § 18.

§ 48. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.KD-Z al. Komisji Edukacji Narodowej, ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy zbiorczej.

2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się wschodnią linię rozgraniczającą – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) przekrój dwujezdniowy z pasem dzielącym;
  - 3) ustala się powiązania drogi z: 4.KD-L i 5.KD-L poprzez skrzyżowania;
  - 4) ustala się zasięg korytarza I linii metra wraz ze stacjami „Ursynów” i „Stokłosy”;
  - 5) ustala się prowadzenie chodnika;
  - 6) ustala się rejon lokalizacji bezkolizyjnych podziemnych przejść dla pieszych, zapewniających wejścia i wyjścia dla I linii metra na:
    - a) południowej głowicy stacji „Ursynów”,
    - b) północnej głowicy stacji „Stokłosy”
- zgodnie z rysunkiem planu.
- 7) wskazuje się rejon lokalizacji przystanków komunikacji autobusowej – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 8) ustala się parkowanie przyuliczne, w rejonach lokalizacji zatok postojowych, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 9) nakazuje się zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni niewykorzystanych pod urządzenia drogowe i urządzenia naziemnej infrastruktury technicznej;
  - 10) ustala się rejon przestrzeni wymagającej szczególnej aranżacji według rysunku planu, dla którego:
    - a) nakazuje się kształtowanie kompozycji w sposób podkreślający układ zieleni, rozmieszczenie i formę obiektów małej architektury, ozdobnych urządzeń wodnych, elementów wyposażenia powtarzalnego oraz wejść do przyległych budynków,
    - b) nakazuje się stosowanie spójnych wzorów, rysunków i kolorystyki posadzki;
  - 11) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 1%;
  - 12) obowiązują przepisy § 7 pkt 1 lit. a.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: obowiązują przepisy § 9.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: obowiązują przepisy § 10 pkt 1 oraz pkt 7 lit. b.

5. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: obowiązują przepisy § 12.

6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: obowiązują przepisy § 13.

7. Nie określa się stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu.

8. Obowiązują przepisy: § 15 ust. 1 pkt 1, § 16, § 17.

§ 49. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4.KD-L ul. B. Bartoka ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej.

2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się południową linię rozgraniczającą – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój jednojezdniowy drogi;
- 3) ustala się powiązania drogi z 5.KD-L i 8.KD-D poprzez skrzyżowania;
- 4) powiązania z 3.KD-Z al. Komisji Edukacji Narodowej, według ustaleń dla tego terenu;
- 5) dopuszcza się prowadzenie drogi dla rowerów;
- 6) ustala się prowadzenie chodnika;
- 7) ustala się rejon lokalizacji bezkolizyjnego podziemnego przejścia dla pieszych – zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dopuszcza się zachowanie z możliwością przebudowy i rozbudowy istniejącego bezkolizyjnego podziemnego przejścia dla pieszych w rejonie skrzyżowania z drogą 3.KD-Z;
- 9) wskazuje się rejony lokalizacji przystanków komunikacji autobusowej – zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) ustala się parkowanie przyuliczne, w rejonach lokalizacji zatok postojowych – zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) nakazuje się zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni niewykorzystanych pod urządzenia drogowe i urządzenia naziemnej infrastruktury technicznej;
- 12) ustala się rejon przestrzeni wymagającej szczególnej aranżacji według rysunku planu, dla którego:
  - a) nakazuje się kształtowanie kompozycji w sposób podkreślający układ zieleni, rozmieszczenie i formę obiektów małej architektury, ozdobnych urządzeń wodnych, elementów wyposażenia powtarzalnego oraz wejść do przyległych budynków,
  - b) nakazuje się stosowanie spójnych wzorów, rysunków i kolorystyki posadzki;
- 13) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 1%;
- 14) obowiązują przepisy § 7 pkt 1 lit. a.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: obowiązują przepisy § 9.

4. Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: obowiązują przepisy § 10 pkt 6 oraz pkt 7 lit. b.

5. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: obowiązują przepisy § 12.

6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: obowiązują przepisy § 13.

7. Nie określa się stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu.

8. Obowiązują przepisy: § 15 ust. 1 pkt 1, § 16, § 17.

§ 50. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5.KD-L ul. W. Jastrzębowskiego ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej.

2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się północno-zachodnią linię rozgraniczającą – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój jednojezdniowy drogi;
- 3) ustala się powiązania drogi z 9.KD-D poprzez skrzyżowanie;
- 4) powiązania drogi z 3.KD-Z i 4.KD-L, według ustaleń dla tych terenów;
- 5) dopuszcza się prowadzenie drogi dla rowerów;
- 6) ustala się prowadzenie chodnika;
- 7) ustala się rejon lokalizacji bezkolizyjnego podziemnego przejścia dla pieszych -

- zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) wskazuje się rejon lokalizacji przystanku komunikacji autobusowej – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 9) ustala się parkowanie przyuliczne, w rejonach lokalizacji zatok postojowych, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 10) nakazuje się zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni niewykorzystanych pod urządzenia drogowe i urządzenia naziemnej infrastruktury technicznej;
  - 11) ustala się rejon przestrzeni wymagającej szczególnej aranżacji według rysunku planu, dla którego:
    - a) nakazuje się kształtowanie kompozycji w sposób podkreślający układ zieleni, rozmieszczenie i formę obiektów małej architektury, ozdobnych urządzeń wodnych, elementów wyposażenia powtarzalnego oraz wejść do przyległych budynków,
    - b) nakazuje się stosowanie spójnych wzorów, rysunków i kolorystyki posadzki;
  - 12) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 1%;
  - 13) obowiązują przepisy § 7 pkt 1 lit. a.
3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: obowiązują przepisy § 9.
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: obowiązują przepisy § 10 pkt 6 oraz pkt 7 lit. b.
5. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: obowiązują przepisy § 12.
6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: obowiązują przepisy § 13.
7. Nie określa się stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu.
8. Obowiązują przepisy: § 15 ust. 1 pkt 1, § 16, § 17.

**§ 51.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8.KD-D projektowana 3 ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 10,0 m – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) ustala się przekrój jednojezdniowy drogi;
  - 3) powiązania drogi z 4.KD-L, według ustaleń dla tego terenu;
  - 4) ustala się zakończenie drogi placem do zawracania w rejonie terenu B.11.UO;
  - 5) ustala się prowadzenie chodników co najmniej po jednej stronie drogi;
  - 6) nakazuje się zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni niewykorzystanych pod urządzenia drogowe i urządzenia naziemnej infrastruktury technicznej;
  - 7) ustala się rejon przestrzeni wymagającej szczególnej aranżacji według rysunku planu, dla którego:
    - a) nakazuje się kształtowanie kompozycji w sposób podkreślający układ zieleni, rozmieszczenie i formę obiektów małej architektury, ozdobnych urządzeń wodnych, elementów wyposażenia powtarzalnego oraz wejść do przyległych budynków,
    - b) nakazuje się stosowanie spójnych wzorów, rysunków i kolorystyki posadzki;
  - 8) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 1%;
  - 9) obowiązują przepisy § 7 pkt 1 lit. a.
3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: obowiązują przepisy § 9.
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: obowiązują przepisy § 10 pkt 7 lit. b.

5. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: obowiązują przepisy § 12.
6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: obowiązują przepisy § 13.
7. Nie określa się stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu.
8. Obowiązują przepisy: § 15 ust. 1 pkt 1, § 16, § 17.

**§ 52.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.KD-D projektowana 4 ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 9,5 m – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój jednojezdniowy drogi;
- 3) powiązania drogi z 5.KD-L, według ustaleń dla tego terenu;
- 4) ustala się zakończenie drogi placem do zawracania w rejonie terenu: B.15.UZ;
- 5) ustala się prowadzenie chodników co najmniej po jednej stronie drogi;
- 6) nakazuje się zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni niewykorzystanych pod urządzenia drogowe i urządzenia naziemnej infrastruktury technicznej;
- 7) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 1%;
- 8) obowiązują przepisy § 7 pkt 1 lit. a.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: obowiązują przepisy § 9.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: obowiązują przepisy § 10 pkt 7 lit b.

5. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: obowiązują przepisy § 12.

6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: obowiązują przepisy § 13.

7. Nie określa się stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu.

8. Obowiązują przepisy: § 15 ust. 1 pkt 1, § 16, § 17.

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy końcowe**

**§ 53.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stołecznego Warszawy.

**§ 54.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz wymaga publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy.

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

**Przewodnicząca  
Rady m.st. Warszawy**

z up. PREZYDENTA M. ST. WARSZAWY

*Michał Olejnik*  
Zastępca Prezydenta  
Miasta Stołecznego Warszawy

Pod względem formalno-prawnym

*Marta Krawczyńska-Wójcik*  
Marta Krawczyńska-Wójcik  
radca prawny  
WA-9076

Warszawa, dnia 30.04.2018 r.

Wydano opinię  
Skarbnika m.st. Warszawy  
z dnia 19.04.2018 r.

Załącznik nr 2  
do uchwały nr ....  
Rady Miasta Stołecznego Warszawy  
z dnia ..... r.

**Rozstrzygnięcie Rady m.st. Warszawy o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części osiedla Stokłosy – część B**

**1. uwaga złożona przez: Jan Rey, w dniu 07.09.2017 r.**

**1.1 treść uwagi:** w § 6 dodać punkty: dla wszystkich budynków i budowli dopuszcza się zagospodarowanie elewacji zielenią, z preferencją dla roślinności zimozielonej, na dachach wszystkich budynków i budowli na terenie objętym niniejszym planem dopuszcza się umieszczenie urządzeń dla pozyskiwania energii odnawialnej;

**ustalenia projektu planu:** § 6;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części, w zakresie dodania w § 6 punktu, mówiącego o: dopuszczeniu umieszczenia urządzeń dla pozyskiwania energii odnawialnej. W projekcie planu w § 12 są zapisy dotyczące pozyskiwania energii z źródeł odnawialnych.

**1.2 treść uwagi:** w § 17 ust. 2 dodanie ppkt: urządzeń reklamowych i tablic reklamowych na ślepych ścianach garaży wielokondygnacyjnych widocznych z drogi publicznej 3.KD-Z, 4.KD-L, 5.KD-L na terenach B.3.KS, B.14.KS, B.20.KS, B.23.KS wraz z wprowadzeniem ograniczenia powierzchnia reklamy nie przekracza 30% powierzchni przesłanianej ściany garażu wielostanowiskowego;

**ustalenia projektu planu:** § 17 ust. 2;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, projekt planu dla garaży wielokondygnacyjnych nakazuje zagospodarowanie elewacji zielenią.

**2. uwaga złożona przez: Anna Krasiewicz, w dniu 11.09.2017 r.**

**treść uwagi:** zakaz realizacji ogrodzeń na terenie B.8.MW;

**ustalenie projektu planu:** § 58 – teren B.8.MW;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, na terenie B.8.MW istnieją już ogrodzenia nie jest zasadne w takiej sytuacji wprowadzanie zakazu realizacji ogrodzeń.

**3. uwaga złożona przez: Krzysztof Ciupak, w dniu 12.09.2017 r.**

**3.1 treść uwagi:** dopuszczenie budowy parkingów podziemnych – także dla pozostałych lokalizacji;

**ustalenie projektu planu:** cały obszar projektu planu;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, projekt planu nie zakazuje realizacji parkingów podziemnych oprócz miejsc, zaznaczonych jako strefa zieleni.

**3.2 treść uwagi:** wpisanie w planie odniesienia do wskazanych wysokości zabudowy: max. wysokość obiektu w terenie B.3.KS – jak dla istniejącego obiektu garażowego, zlokalizowanego po drugiej stronie ulicy;

**ustalenie projektu planu:** § 53 – teren B.3.KS;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, wysokość budynków mierzy się według zapisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

**3.3 treść uwagi:** górna płyta parkingu na terenie B.3.KS powinna być ogólnodostępna dla mieszkańców i gości;

**ustalenie projektu planu:** § 53 – B.3.KS;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, projekt planu nie przewiduje, aby teren B.3.KS był inwestycją celu publicznego, o dostępności parkingu decyduje obecny lub przyszły właściciel.

**3.4 treść uwagi:** czy z powodu planowanej zmiany stosunków własnościowych nie nastąpi w przyszłości konieczność dwukrotnego wnoszenia renty planistycznej;

**ustalenie projektu planu:** cały obszar projekt planu;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, nie dotyczy materii projektu planu.

**3.5 treść uwagi:** tereny B.8.MW, B.26.MW i B.29.MW powinny być objęte zakazem grodzienia;

**ustalenie projektu planu:** § 58 – teren B.8.MW, § 76 – teren B.26.MW, § 79 – teren B.29.MW;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, na terenach B.8.MW, B.26.MW i B.29.MW istnieją już ogrodzenia, w takiej sytuacji wprowadzanie zakazu realizacji ogrodzeń nie jest zasadne.

**4. uwaga złożona przez: Krzysztof Ciupak, w dniu 12.09.2017 r.**

**4.1 treść uwagi:** w projekcie planu, dla całego obszaru, jest zakaz budowy podziemnych obiektów kubaturowych, natomiast przewiduje się budowę parkingów „poziomych” z podziemnymi kondygnacjami;

**ustalenie projektu planu:** cały obszar projekt planu;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, zakaz budowy podziemnych obiektów kubaturowych dotyczy tylko obszaru w strefie zieleni.

**4.2 treść uwagi:** nie określono od jakiego poziomu liczone są dopuszczalne wysokości obiektów parkingowych (obecnie zagłębione);

**ustalenie projektu planu:** cały obszar projekt planu;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, wysokość budynków mierzy się według zapisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

**4.3 treść uwagi:** czy z powodu planowanej zmiany stosunków własnościowych nie nastąpi w przyszłości konieczność dwukrotnego wnoszenia renty planistycznej przez spółdzielnię/członków (najpierw przekształcenie a następnie np. sprzedaż);

**ustalenie projektu planu:** cały obszar projekt planu;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, nie dotyczy materii projektu planu.

**4.4 treść uwagi:** skąd w planie wyłączenie obszarów B.8.MW, B.26.MW i B.29.MW z zakazu grodzienia terenu, są to wspólnoty mieszkaniowe w pełni korzystające z infrastruktury sąsiednich obszarów (w tym terenów zielonych), powinny być objęte zakazem grodzienia;

**ustalenie projektu planu:** § 58 – teren B.8.MW, § 76 – teren B.26.MW, § 79 – teren B.29.MW;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, na terenach B.8.MW, B.26.MW i B.29.MW istnieją już ogrodzenia, w takiej sytuacji wprowadzanie zakazu realizacji ogrodzeń nie jest zasadne.

**5. uwaga złożona przez: Mieczysław Nowosielski, Hanna Boguta, Ewa Dej, Maria Ostaszewska, w dniu 18.09.2017 r.**

**treść uwagi:** zmiana funkcji terenu B.12.ZP/US na funkcję UZ;

**ustalenie projektu planu:** § 62 – teren B.12.ZP/US;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, funkcja usług zdrowia jest przewidziana na terenie B.15.UZ, na którym przewidziano możliwość rozbudowy lub budowy nowego obiektu. Z tego względu nie jest zasadne wprowadzanie dodatkowych usług zdrowia w tym rejonie.

**6. uwaga złożona przez: Mieszkańcy osiedla Ursynów - Stokłosy, w dniu 27.09.2017 r.**

**6.1 treść uwagi:** w części tekstowej i graficznej pominięto: wykazania istniejących garaży w zabudowie szeregowej, garaży w zabudowie szeregowej połączone z podziemnym zamkniętym zbiorczym parkingiem, opisanie cyfrowo i literowo budynku mieszkalnego wielorodzinnego u zbiegu ul. B. Bartoka i al. KEN, stosowanie do obowiązujących przepisów – prawomocne decyzje w sprawie zagospodarowania terenu;

**ustalenie projektu planu:** cały obszar projektu planu;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, projekt planu nie rozpatruje konkretnych budynków lub obiektów, a jedynie funkcje terenów, poza tym na podkładzie rysunku projektu planu jest widoczna istniejąca zabudowa, projekt jest sporządzony zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**6.2 treść uwagi:** brak ułatwień ani modernizacji obecnie istniejących ciągów komunikacyjnych, drogi dojazdowe KD-D 8, 9 już istnieją, różnica między drogą dojazdową a ruchem pieszo –jezdnym polega na posadowieniu na drodze wewnętrznej chodnika dla pieszych, co powoduje zmniejszenie jej szerokości, tworzenie tych dróg jest czynnością pozorną;

**ustalenie projektu planu:** § 87 – teren 8.KD-D, § 88 – teren 9.KD-D;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, istniejące ciągi pieszo – jezdne nie spełniają parametrów dróg publicznych, zaprojektowane ww. drogi publiczne będą pełnić ważną rolę w prawidłowej obsłudze terenów publicznych na tym obszarze.

**6.3 treść uwagi:** obrys przejść oznaczonych KPJ;

**ustalenie projektu planu:** cały obszar projektu planu;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, treść uwagi jest niezrozumiała.

**6.4 treść uwagi:** w legendzie mapy brak jest oznaczenia miejsc parkingowych;

**ustalenie projektu planu:** załącznik nr 1;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, legenda rysunku projektu planu nie musi zawierać oznaczeń podkładu geodezyjnego.

**7. uwaga złożona przez: Robert Kempa, w dniu 28.09.2017 r.**

**treść uwagi:** w terenie B.14.KS, wydzielenie istniejącego pawilonu handlowo-usługowego przy ul. B. Bartoka 1A jako osobnego terenu i określenie dla niego przeznaczenia podstawowego jako tereny usług (U);

**ustalenie projektu planu:** § 64 – teren B.14.KS;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, funkcja usługowa jest dopuszczona w terenie B.14.KS.

**8. uwaga złożona przez: Stowarzyszenie „Polskie Euro 2012”, w dniu 28.09.2017 r.**

**8.1 treść uwagi:** zmiana przeznaczenia terenu na usługi i zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

**ustalenie projektu planu:** § 62 – teren B.12.ZP/US;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, na ww. dz. ew. projekt planu zakłada realizację zieleni urządzonej – park oraz obiektów sportowych (teren B.12.ZP/US), projektowana funkcja jest kontynuacją pierwotnego założenia (Ursynowa Północnego autorstwa prof. Marka Budzyńskiego) – „zielonych wnętrz”, czyli przeznaczenia centralnych terenów kwartałów zabudowy mieszkaniowej, pod funkcje sportowo – rekreacyjną oraz usług oświaty i zdrowia.



**8.2 treść uwagi:** zmianę wskaźników zagospodarowania terenu: minimalna intensywność zabudowy: 0, maksymalna intensywność zabudowy: 4,5, maksymalna wysokość zabudowy 23,0 m, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%, maksymalna wielkość powierzchni zabudowy: 60%;

**ustalenie projektu planu:** § 62 – teren B.12.ZP/US;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, na terenie B.12.ZP/US nie dopuszcza się realizacji obiektów kubaturowych, więc nie ma potrzeby wprowadzać dodatkowych wskaźników.

**8.3 treść uwagi:** stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu: 10%;

**ustalenie projektu planu:** § 62 – teren B.12.ZP/US;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, dla terenu B.12.ZP/US nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem projektu planu.

**9. uwaga złożona przez: Barbara Kucharczyk, w dniu 29.09.2017 r.**

**treść uwagi:** zmiana funkcji z KS na funkcję U lub dopuszczenie nadbudowy i rozbudowy istniejących pawilonów usługowych;

**ustalenie projektu planu:** § 64 – teren B.14.KS;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, funkcja usługowa jest dopuszczona w terenie B.14.KS.

**10. uwaga złożona przez: Wanda Żółkowska, w dniu 29.09.2017 r.,**

**10.1 treść uwagi:** konieczność ustalenia przeznaczenia podstawowego – na usługi w szczególności z zakresu biur, zdrowia, handlu, gastronomii, rzemiosła, kultury, sportu i rekreacji;

**ustalenie projektu planu:** § 64 – teren B.14.KS;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, funkcja usługowa jest dopuszczona w terenie B.14.KS.

**10.2 treść uwagi:** możliwość ustalenia przeznaczenia dopuszczalnego – na parking z lokalizacją miejsc parkingowych w poziomie terenu;

**ustalenie projektu planu:** § 64 – teren B.14.KS;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, funkcja parkingu jest funkcją podstawową, natomiast usługi są przeznaczeniem dopuszczalnym, problemy parkingowe w rejonie planu powodują, konieczność realizacji większej liczby miejsc parkingowych.

**10.3 treść uwagi:** propozycje w mpzp przeznaczenia tego terenu na parking (budynek) jako przeznaczenia podstawowego jest w sprzeczności z istniejącym zagospodarowaniem kubaturowym będącym własnością prywatną, nakaz realizacji usług na parterze budynku o funkcji podstawowej jest niemożliwy do realizacji;

**ustalenie projektu planu:** § 64 – teren B.14.KS;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części, w zakresie zmiany przeznaczenia podstawowego, problemy parkingowe w rejonie planu powodują, konieczność realizacji większej liczby miejsc parkingowych.

**10.4 treść uwagi:** dopuścić maksymalną wysokość budynku handlowo – usługowego do 11 m i spadku dachu do 12 stopni;

**ustalenie projektu planu:** § 64 – teren B.14.KS;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, maksymalna wysokość zabudowy określona w projekcie planu na 8,0 m, jest optymalna pod względem ekonomicznym i przestrzennym dla realizacji parkingu wielopoziomowego z usługami w parterze.

**10.5 treść uwagi:** propozycja wskaźnika intensywności zabudowy dla tego terenu od 0,5 - 2,0;

**ustalenie projektu planu:** § 64 – teren B.14.KS;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, ustalona w projekcie planu intensywność zabudowy jest odpowiednia do funkcji, wielkości i położenia terenu.

**10.6 treść uwagi:** teren B.14.KS należy zakwalifikować do terenów ogólnomiejskich – usługowych;

**ustalenie projektu planu:** § 64 – teren B.14.KS;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, teren B.14.KS nie jest przewidziany jako inwestycja celu publicznego, funkcja usługowa jest przeznaczeniem dopuszczalnym.

**11. uwaga złożona przez: Czesław Cudny, w dniu 29.09.2017 r.**

**11.1 treść uwagi:** rysunek projektu planu powinien zostać wykonany na mapie, na której powinny być naniesione faktyczne obrysy wszystkich istniejących budynków, ulic wewnętrznych dróg dojazdowych;

**ustalenie projektu planu:** załącznik nr 1;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, projekt planu narysowany jest na aktualnym podkładzie geodezyjnym.

**11.2 treść uwagi:** wymóg wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu nie został spełniony w rzeczywistości;

**ustalenie projektu planu:** cały obszar projektu planu;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, odbyło się zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**11.3 treść uwagi:** projekt uchwały powinien jednoznacznie odróżniać budynki mieszkalne już wybudowane, od budynków w stosunku do których dopuszcza się przebudowę i zmianę sposobu użytkowania np. B.1.U/MW;

**ustalenie projektu planu:** załącznik nr 1;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, projekt planu zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powinien być opracowany na aktualnym podkładzie geodezyjnym.

**11.4 treść uwagi:** rysunek planu oraz korespondująca z nim treść projektu uchwały powinna być wyraźnie podzielona na dwie części, pierwsza część - powinna dotyczyć tej części osiedla, na której są w całości zrealizowane wielorodzinne budynki mieszkalne, ze wskazaniem co w stosunku do nich dopuszcza się jeszcze wykonywać (głównie zachować), druga część – powinna dotyczyć enklaw, na których są wzniesione budynki, w stosunku do których projektuje się ich przebudowę, poprzez wyburzenie dotychczas istniejących i zmianę użytkowania oraz enklaw niezabudowanych, na których planuje się wzniesć nowe budynki;

**ustalenie projektu planu:** cały obszar projektu planu;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, projekt planu – tekst i rysunek zostały opracowane z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**11.5 treść uwagi:** wskazane jest uzupełnić treść § 2 projektu uchwały o to jak należy rozumieć wszystkie pojęcia techniczne, użyte w projekcie z uwzględnieniem ich znaczeń podanych w innych przepisach ustawowych;

**ustalenie projektu planu:** § 2;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie należy powielać definicji, które są zawarte w innych aktach prawa.

**11.6 treść uwagi:** projekt uchwały powinien wskazywać kierunki realistycznego a nie teoretycznego sposobu likwidacji, a co najmniej złagodzenia problemu braku miejsc do parkowania;

**ustalenie projektu planu:** cały obszar projektu planu;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, w projekcie planu zaproponowano rozwiązanie problemu parkowania. Dopuszczono możliwość spiętrzenia istniejących parkingów.

**11.7 treść uwagi:** na trwale zabudowanej części osiedla Stokłosy, objętej planem, powinny być pokazane drogi wewnętrzne, pełniące rolę dróg pożarowych oraz należy wycofać się z rozwiązań planu, powodujących pogorszenie sytuacji w zakresie ochrony przeciwpożarowej;

**ustalenie projektu planu:** cały obszar projektu planu;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, ustalenia projektu planu nie spowodują likwidacji istniejących dróg pożarowych.

**11.8 treść uwagi:** w stosunku do budynków wielorodzinnych, wybudowanych w latach 1975 – 1983 wskazane jest wycofać z możliwości zmiany spadków dachów, pozostawiając dotychczasowe rozwiązanie;

**ustalenie projektu planu:** cały obszar projektu planu;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej projekt planu przewiduje dachy płaskie do 12°.

**11.9 treść uwagi:** w § 9 projektu uchwały wskazane jest określić, jakich działek dotyczy minimalna powierzchnia 150 m<sup>2</sup>, wskazane jest też podanie jak należy dokonywać ewentualnego podziału i scalenia działek budowlanych, w sytuacji, gdy byłoby to konieczne w enklawach całkowicie zabudowanych budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi;

**ustalenie projektu planu:** § 9;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, projekt planu ustala zasady podziału nieruchomości, natomiast projekt planu nie wyznacza obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

**11.10 treść uwagi:** wydaje się, że 6,0 m – to maksymalna wysokość dwupoziomowego parkingu niezadaszonego, nie jest jednak wiadome, od jakiego terenu tę wysokość mierzyć, wskazane jest uściślenie tych brakujących i rozbieżnych informacji;

**ustalenie projektu planu:** § 53 – teren B.3.KS, § 64 – teren B.14.KS, § 70 – teren B.20.KS, § 73 – teren B.20.KS;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, maksymalna wysokość zabudowy określona w projekcie planu na 8,0 m, jest optymalna pod względem ekonomicznym i przestrzennym dla realizacji parkingu wielopoziomowego z ewentualną możliwością realizacji usług w parterze, wysokość budynków mierzy się według zapisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

**11.11 treść uwagi:** nie ma podstaw do zwiększania stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu;

**ustalenie projektu planu:** cały obszar projektu planu;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakazuje określenie stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu, ewentualny wzrost wartości nieruchomości ustalony zostanie przez rzeczoznawcę majątkowego.

**11.12 treść uwagi:** § 90 i 91 - już na etapie projektu – kwestia podpisu pod przyjętą uchwałą w sprawie mpzp powinna być rozstrzygnięta zgodnie z obowiązującym prawem;

**ustalenie projektu planu:** § 90, § 91;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, projekt planu zanim zostanie podpisany przez przewodniczącego (a) Rady m. st. Warszawy musi być najpierw uchwalony przez Radę m. st. Warszawy.

**11.13 treść uwagi:** § 51 powinien zostać skorygowany, tak aby był faktycznie realny do wykonania i aby nie pogarszał bezpieczeństwa życia mieszkańców budynków wielorodzinnych (obsługa komunikacyjna terenu B.1.U/MW), przylegających do terenu B.1.U/MW, w szczególności budynku Wokalna 8.;

**ustalenie projektu planu:** § 51 – teren B.1.U/MW;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, studium m. st. Warszawy przewiduje rejonie al. Komisji Edukacji Narodowej i ul. B. Bartoka, powstanie lokalnego centrum dzielnicy,

położenie terenu w bezpośrednim sąsiedztwie skrzyżowania al. KEN i ul. B. Bartoka oraz stacji metra, powoduje zasadność intensywności zabudowy i proponowanej funkcji w tym miejscu, proponowane rozwiązania uwzględniają istniejącą sąsiednią zabudowę.

**11.14 treść uwagi:** dla terenu B.2.MW - wskazane jest rozdzielić na rysunku planu budynki Wokalna 4 i 6 na dwa oddzielne budynki oraz ustalić właściwą (obecną) maksymalną wysokość – 17,0 m i 33,0 m;

**ustalenie projektu planu:** § 52 – teren B.2.MW;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, budynki zlokalizowane w terenie B.2.MW jeden zespół zabudowy i nie jest zasadne dzielenie terenu tylko ze względu na istniejącą wysokość budynków.

**11.15 treść uwagi:** dla terenu B.3.KS – drugi, nowy poziom powinien być przeznaczony wyłącznie na uzyskanie nowych miejsc parkingowych;

**ustalenie projektu planu:** § 53 – teren B.3.KS;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, obsługą i funkcjonowaniem w nowopowstałym obiekcie garażowym będzie odpowiadał właściciel terenu, projekt planu tylko reguluje umiejscowieniem dopuszczonych usług.

**11.16 treść uwagi:** teren B.5.ZO - uwaga identyczna jak do terenu A.3.ZO;

**ustalenie projektu planu:** § 55 – teren B.5.ZO;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, zapisy dotyczące realizację zbiorników, cieków i urządzeń wodnych oraz ogródków edukacyjno – społecznych są tylko dopuszczeniem, nie ma nakazu ich realizacji, w chwili ich realizacji powinny być spójne komponowane.

**11.17 treść uwagi:** teren B.6.MW – należy odstąpić od dopuszczenia realizacji wskazanych w § 56 ust. 3 pkt 1 lit. f, gdyż nie ma fizycznych możliwości ich realizacji oraz o problemu parkowania na B.14.KS;

**ustalenie projektu planu:** § 56 ust. 3 pkt 1 lit. f – teren B.6.MW;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, zapisy dotyczące realizację zbiorników wodnych są tylko dopuszczeniem, projekt planu nie nakazuje ich realizacji.

**11.18 treść uwagi:** teren B.13.MW – istniejące budynki mieszkalne należy traktować jako oddzielne, należy zweryfikować wysokość maksymalnej zabudowy, podobnie jak dla terenu B.6.MW wskazane jest zrewidować aranżację terenu niezabudowanego;

**ustalenie projektu planu:** § 63 – teren B.13.MW;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, budynki zlokalizowane w terenie B.13.MW jeden zespół zabudowy i nie jest zasadne dzielenie terenu tylko ze względu na istniejącą wysokość budynków.

**11.19 treść uwagi:** teren B.14.KS – wskazane jest odstąpienie od przedłużenia parkingu w kierunku ul. B. Bartoka, a przewidywany do realizacji drugi poziom parkingu powinien być przeznaczony do wykorzystania tylko jako parking;

**ustalenie projektu planu:** § 64 – teren B.14.KS;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, problemy parkingowe w rejonie projektu planu powodują, konieczność zwiększenia liczby miejsc parkingowych, zasadne jest powiększenie terenów parkingów i możliwość ich spiętrzenia.

**11.20 treść uwagi:** teren B.15.UZ – brak zasadności zmiany wysokości budynku z obecnego jednopiętrowego na czteropiętrowy;

**ustalenie projektu planu:** § 65 – teren B.15.UZ;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, ustalona w projekcie planu funkcja podstawowa – usługi zdrowia oraz funkcja dopuszczalna - domy opieki społecznej, placówki opiekuńczo – wychowawcze (żłobek) jest perspektywiczna i rozwojowa, możliwość rozbudowy na terenie B.15.UZ jest zasadna.

**11.21 treść uwagi:** teren B.16.MW – rozbieżność ustalonej maksymalnej wysokości (14,0 m), a stanem faktycznym (część budynku ma 24,0 m), należy wprowadzić zapisy realistyczne;

**ustalenie projektu planu:** § 66 – teren B.16.MW;  
**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, zapisy planu zachowują istniejącą zabudowę, dla której dopuszcza się przebudowę, rozbudowę bez prawa do nadbudowy oraz pozwalają w sytuacjach losowych odbudowę budynków do obecnej wysokości.

**11.22 treść uwagi:** teren B.17.ZO – uwaga identyczna jak do terenu A.8.ZO, podany w uwadze 19;  
**ustalenie projektu planu:** § 67 – teren B.17.ZO;  
**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, zapisy dotyczące realizację zbiorników, cieków i urządzeń wodnych oraz ogródków edukacyjno – społecznych są tylko dopuszczeniem, nie ma nakazu ich realizacji, w chwili ich realizacji powinny być spójne komponowane.

**11.23 treść uwagi:** teren B.17.ZO – wskazane jest, aby na rysunku planu został wykreślony przebieg granicy między terenami użytkowymi przez SBM STOKŁOSY i SBM URSYNÓW, co ma też istotny związek z podziałem i scaleniem nieruchomości, ponadto należy skorygować przebieg głównego powiązania pieszego;  
**ustalenie projektu planu:** § 67 – teren B.17.ZO;  
**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, w celu zachowania kompozycji przestrzennej wskazane jest pozostawienie obecnych wydzieli terenowych.

**11.24 treść uwagi:** teren B.18.MW – wskazane jest urealnić do rzeczywistych możliwości zagospodarowanie terenu, ponadto zasadnym jest nanieść na rysunek planu przebieg granicy między terenami użytkowymi przez SBM STOKŁOSY i SBM URSYNÓW, co ma też istotny związek z podziałem i scaleniem nieruchomości oraz z powodu innego właściciela terenu – wyłączyć budynek przy Zmiany 12 do odrębnego rozwiązania;  
**ustalenie projektu planu:** § 68 – teren B.18.MW;  
**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, w celu zachowania kompozycji przestrzennej wskazane jest pozostawienie obecnych wydzieli terenowych.

**11.25 treść uwagi:** teren B.19.KPJ – na rysunku planu wskazana jest aktualizacja rozwiązań zawartych w § 69 oraz aktualizacja przebiegu drogi pożarowej;  
**ustalenie projektu planu:** § 69 – teren B.19.KPJ;  
**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, uwaga jest wyrażeniem opinii.

**11.26 treść uwagi:** na rysunek planu nanieść teren oznaczony jako B.27.MW;  
**ustalenie projektu planu:** Załącznik nr 1;  
**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, na rysunku projektu planu – Załącznik nr 1 jest oznaczony teren B.27.MW.

**11.27 treść uwagi:** teren 8.KD-D – odstąpić od podwyższenia obecnej wewnętrznej drogi dojazdowej do kategorii drogi publicznej niższej klasy KD – D, ustanawiając tylko inny sposób dojazdu tą drogą do obiektów publicznych: szkoły i przedszkola;  
**ustalenie projektu planu:** § 87 – teren 8.KD-D;  
**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, projektowana droga 8.KD-D ma najniższą klasę i minimalne parametry dla drogi publicznej, poza tym przebieg drogi 8.KD-D zapewni prawidłową obsługę terenu B.11.UO oraz terenów sąsiednich.

**11.28 treść uwagi:** teren 9.KD-D – odstąpić od podwyższenia obecnej wewnętrznej drogi dojazdowej do budynków Zmiany 9 i Zmiany 11, do kategorii drogi publicznej niższej klasy KD – D, ustanawiając tylko inny sposób dojazdu tą drogą do obiektów publicznych: obecnego budynku ZOZ-u;  
**ustalenie projektu planu:** § 88 – teren 9.KD-D;  
**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, projektowana droga 9.KD-D ma najniższą klasę i minimalne parametry dla drogi publicznej, poza tym przebieg drogi 9.KD-D zapewni prawidłową obsługę terenów celu publicznego: B.11.UO, B.12.ZP/US i B.15.UZ oraz terenów sąsiednich.

ZASTĘPCA DYREKTORA  
BUREAU ARCHITEKTURY  
PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO  
Marek Mikos

**12. uwaga złożona przez: Mieszkańcy SBM STOKŁOSY Enklawy ul. Zmiany 9 – 16 (192 mieszkańców),**  
**29.09.2017 r,** w dniu

**12.1 treść uwagi:** dotyczy terenu 9.KD-D: pozostawienie zakwalifikowania z drogi dojazdowej na ciąg pieszo – jezdny;

**ustalenie projektu planu:** § 88 – teren 9.KD-D;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, droga 9.KD-D jest inwestycją celu publicznego i musi być zakwalifikowana do terenów dróg publicznych, pełni też ważną rolę w celu prawidłowej obsługi terenów usług publicznych.

**12.2 treść uwagi:** prowadzenie w/w ciągu pieszo – jezdni od ul. Jastrzębowskiego do bramy wjazdowej na teren B.15.UZ (obecnie ZOZ);

**ustalenie projektu planu:** § 88 – teren 9.KD-D;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, w projekcie planu droga 9.KD-D nie tylko obsługuje teren B.15.UZ, ale też inne tereny usług publicznych: B.11.UO i B.12.ZP/US.

**12.3 treść uwagi:** odsunięcie ciągu pieszo – jezdni B.9.KPJ od frontu budynku Wokalna 8 na odległość 20 m w kierunku B.1.U/MW;

**ustalenie projektu planu:** § 59 – teren B.9.KPJ;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, granica terenu B.9.KPJ jest narysowana po istniejącym śladzie ciągu pieszo – jezdni.

**13. uwaga złożona przez: Mieszkańcy Enklawy Domów Jednorodzinnych przy ul. Elegijnej i ul. Okaryny (78 mieszkańców) oraz w imieniu Stowarzyszenia ul. Elegijna-Okaryny Stanisław Werner, w dniu 29.09.2017 r,**

**13.1 treść uwagi:** § 1 ust. 4 pkt 12 oraz § 16 i § 17 – usunięcie całkowite tych regulacji z projektu oraz odesłań do nich w częściach szczegółowych;

**ustalenie projektu planu:** § 1 ust. 4 pkt 12 oraz § 16 i § 17;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, w chwili obecnej w m.st. Warszawa nie obowiązuje uchwała krajobrazowa regulująca zasady i warunki sytuowania ogrodzeń, obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych, ustalenia dotyczące w/w zasad, w takiej sytuacji są zasadne.

**13.2 treść uwagi:** zmiana zapisu w § 2 pkt 7 na następujące brzmienie: „(...) przy czym powierzchnia użytkowa budynków o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na danym terenie (...)”;

**ustalenie projektu planu:** § 2 pkt 7;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, definicja przeznaczenia podstawowego jest zgodna z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**13.3 treść uwagi:** zmiana zapisu w § 2 pkt 8 na następujące brzmienie: „(...) przy czym powierzchnia użytkowa budynków o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na danym terenie (...)”;

**ustalenie projektu planu:** § 2 pkt 8;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, definicja przeznaczenia dopuszczalnego jest zgodna z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**13.4 treść uwagi:** zmiana zapisu w § 5 ust. 1 pkt 1 na następujące brzmienie: „a) ograniczenie przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej poprzez układ obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz wprowadzenie zakazu nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych z wyjątkiem tych budynków, co do których w przepisach szczegółowych niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszczona została maksymalna ich wysokość wyższa niż istniejąca obecnie, zakaz nadbudowy nie dotyczy umieszczania na dachach budynków urządzeń stanowiących elementy szybów i urządzeń windowych”;

**ustalenie projektu planu:** § 5 ust. 1 pkt 1;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, zapisy dotyczące ochrony układu i kompozycji przestrzennej istniejącego osiedla są prawidłowe i nie ma potrzeby ich zmiany, wysokość zewnętrznych wind, powinna mieścić się w wysokości istniejących budynków, to pozwoli uniknąć zaburzenia układu kompozycyjnego budynków – „schodkowej wysokości”.

**14. uwaga złożona przez: Rozalia Calka oraz podpisy 203 osób, w dniu 29.09.2017 r,**

**14.1 treść uwagi:** Skrócenie drogi 9.KD-D do wysokości bramy wjazdowej do ZOZ-u (B.15.UZ), która znajduje się naprzeciwko budynku przy Zamiany 15;

**ustalenie projektu planu:** § 88 – teren 9.KD-D;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, w projekcie planu droga 9.KD-D nie tylko obsługuje teren B.15.UZ, ale też inne tereny usług publicznych: B.11.UO i B.12.ZP/US.

**14.2 treść uwagi:** skrócenie drogi 8.KD-D do wysokości bramy wjazdowej do terenu oświatowego B.11.UO tj. do granicy działki 7/4. Na terenie działki 7/5 powinna zostać wyrysowana strefa zieleni wraz z głównym powiązaniem pieszym, omawiana droga powinna zostać powiązana z B.9.KP-J;

**ustalenie projektu planu:** § 87 – teren 8.KD-D ;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, projektowany w projekcie planu przebieg drogi 8.KD-D zapewnia prawidłową obsługę terenu B.11.UO oraz terenów sąsiednich.

**14.3 treść uwagi:** zmniejszenie terenu B.11.UO od strony zachodniej i wyznaczenie granicy dla tego terenu wzdłuż granicy dz. ew. 7/1 i 7/5, tak aby teren B.11.UO nie wykraczał poza istniejące obecnie boisko i nie zajmował osiedlowego skweru położonego aktualnie między boiskiem a placami zabaw na dz. ew. 24/3 i 22/2, tym samym obszar B.12.ZP/US położony w północno-zachodniej części powinien zostać o tę część powiększony;

**ustalenie projektu planu:** § 61 – teren B.11.UO;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, część dz. ew. nr 24/3 i 22/2 z obrębu 1-10-09 położona jest na terenie B.11.UO i B.12.ZP/US, projekt planu zakłada, że oba tereny będą inwestycjami celu publicznego, w takiej sytuacji granica między terenami jest „umowna”, zagospodarowanie na tych terenach może odbywać się kompleksowo.

**14.4 treść uwagi:** rozszerzenie strefy zieleni na wschodnią część terenu B.12.ZP/US, na której znajduje się górka saneczkowa;

**ustalenie projektu planu:** § 62 – teren B.12.ZP/US;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, strefa zieleni w terenie B.12.ZP/US obejmując głównie najcenniejszą istniejącą zielen – drzewa i krzewy, w w/w części terenu „górcie saneczkowej” nie występuje cenna zielen, całościowe zagospodarowanie terenu B.12.ZP/US zostanie wykonane na etapie projektu realizacyjnego.

**14.5 treść uwagi:** zawężenie drogi 8.KD-D na odcinku pomiędzy budynkami Wokalna 2 i 4, do szerokości 6 m;

**ustalenie projektu planu:** § 87 – teren 8.KD-D;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, projektowany w projekcie planu przebieg drogi 8.KD-D zapewnia prawidłową obsługę terenu B.11.UO oraz terenów sąsiednich.

**15. uwaga złożona przez: Stowarzyszenie Otwarty Ursynów, w dniu 02.10.2017 r,**

**15.1 treść uwagi:** powiększenie terenu B.12.ZP/US i jednocześnie zmniejszenie terenu B.11.UO od strony zachodniej przez wyznaczenie linii rozgraniczającej oba te tereny wzdłuż granicy działek nr 7/5 i 7/1, tak aby teren B.11.UO nie wykraczał poza granice istniejącego boiska szkolnego i nie zajmował osiedlowego skweru położonego między boiskiem, a placami zabaw na działkach nr 24/3 i 22/2, na którym ma być realizowany w 2018 r. zwycięski projekt edycji Budżetu Partycypacyjnego nr 1229, a także oznaczenie w ten sposób powiększonej części terenu B.12.ZP/US na załączniku graficznym jako strefy zieleni;

**ustalenie projektu planu:** § 62 – teren B.12.ZP/US;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, część dz. ew. nr 24/3 i 22/2 z obrębu 1-10-09 położona jest na terenie B.11.UO i B.12.ZP/US, projekt planu zakład, że oba tereny będą inwestycjami celu publicznego, w takiej sytuacji granica między terenami jest „umowna”, zagospodarowanie na tych terenach może odbywać się kompleksowo.

**15.2 treść uwagi:** skrócenie przebiegu drogi 8.KD-D na załączniku graficznym, tak aby jej przebieg nie wchodził na obszar działek nr 22/2 i 7/5 z obrębu 1-10-09;

**ustalenie projektu planu:** § 87 – teren 8.KD-D;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, projektowany w projekcie planu przebieg drogi 8.KD-D zapewnia prawidłową obsługę terenu B.11.UO oraz terenów sąsiednich.

**15.3 treść uwagi:** zmianę oznaczenia terenu B.28.MW na B.28.U oraz wykreślenie z § 78 ust. 1 projektu planu dotychczasowego pkt 1 z jednoczesnym określeniem jedyne go przeznaczenia tego terenu wg treści wskazanej dotąd w § 78 ust. 1 pkt 2, a także o jednoczesne obniżenie do 10 m maksymalnej wysokości zabudowy tego terenu w § 78 ust. 4 pkt 5;

**ustalenie projektu planu:** § 78 – teren B.28.MW;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, położenie terenu w bezpośrednim sąsiedztwie skrzyżowania al. Komisji Edukacji Narodowej i ul. W. Jastrzębowskiego oraz stacji metra, powoduje zasadność intensywności zabudowy.

**16. uwaga złożona przez: Stanisława Grzelewską, w dniu 02.10.2017 r,**

**treść uwagi:** zmiana przeznaczenia funkcji terenu B.12.ZP/US i B.15.UZ na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterze;

**ustalenie projektu planu:** § 62 – teren B.12.ZP/US i § 65 – teren B.15.UZ;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, projektowane funkcje są kontynuacją pierwotnego założenia (Ursynowa Północnego autorstwa prof. Marka Budzyńskiego) – „zielonych wnętrz”, czyli przeznaczenia centralnych terenów kwartałów zabudowy mieszkaniowej, pod funkcje sportowo – rekreacyjną oraz usług oświaty i zdrowia.

**17. uwaga złożona przez: Adam Rybkowski, w dniu 02.10.2017 r,**

**treść uwagi:** zmiana kwalifikacji na tereny zabudowy wielorodzinnej;

**ustalenie projektu planu:** § 62 – teren B.12.ZP/US;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, projektowana funkcja jest kontynuacją pierwotnego założenia (Ursynowa Północnego autorstwa prof. Marka Budzyńskiego) – „zielonych wnętrz”, czyli przeznaczenia centralnych terenów kwartałów zabudowy mieszkaniowej, pod funkcje sportowo – rekreacyjną oraz usług oświaty i zdrowia.

**18. uwaga złożona przez: Adam Rybkowski, w dniu 02.10.2017 r,**

**18.1 treść uwagi:** zmiana kwalifikacji na tereny zabudowy wielorodzinnej;

**ustalenie projektu planu:** § 62 – teren B.12.ZP/US;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, projektowana funkcja jest kontynuacją pierwotnego założenia (Ursynowa Północnego autorstwa prof. Marka Budzyńskiego) – „zielonych wnętrz”, czyli przeznaczenia centralnych terenów kwartałów zabudowy mieszkaniowej, pod funkcje sportowo – rekreacyjną oraz usług oświaty i zdrowia.

**18.2 treść uwagi:** zmiana – urealnienie (zbyt niskie koszty wykupienia gruntów) prognozy finansowej;

**ustalenie projektu planu:** prognoza finansowa;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, prognoza finansowa przedstawia szacunkową wartość gruntu, rzeczywista wartość zostanie oszacowana w operacie szacunkowym opracowanym przez rzeczoznawcę majątkowego.



- 19. uwaga złożona przez: Adam Rybkowski, w dniu 02.10.2017 r,**  
**treść uwagi:** zmiana kwalifikacji na tereny zabudowy wielorodzinnej;  
**ustalenie projektu planu:** § 62 – teren B.12.ZP/US;  
**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, projektowana funkcja jest kontynuacją pierwotnego założenia (Ursynowa Północnego autorstwa prof. Marka Budzyńskiego) – „zielonych wnętrz”, czyli przeznaczenia centralnych terenów kwartałów zabudowy mieszkaniowej, pod funkcje sportowo – rekreacyjną oraz usług oświaty i zdrowia.
- 20. uwaga złożona przez: Adam Rybkowski, w dniu 02.10.2017 r,**  
**treść uwagi:** poszerzenie drogi 9.KD-D i umożliwienie zabudowy obszaru B.12.ZP/US budynkami mieszkalnymi;  
**ustalenie projektu planu:** § 62 – teren B.12.ZP/US, § 88 – teren 9.KD-D;  
**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, projektowana droga 9.KD-D ma prawidłowe wymiary do obsługi przylegających do niej terenów, projektowana funkcja jest kontynuacją pierwotnego założenia (Ursynowa Północnego autorstwa prof. Marka Budzyńskiego) – „zielonych wnętrz”, czyli przeznaczenia centralnych terenów kwartałów zabudowy mieszkaniowej, pod funkcje sportowo – rekreacyjną oraz usług oświaty i zdrowia.
- 21. uwaga złożona przez: CEE Attomeys Szmigiel, Papros & Gregorczyk Sp. j., w dniu 02.10.2017 r,**  
**treść uwagi:** zmiana przeznaczenia funkcji terenu B.12.ZP/US na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterze;  
**ustalenie projektu planu:** § 62 – teren B.12.ZP/US;  
**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, projektowana funkcja jest kontynuacją pierwotnego założenia (Ursynowa Północnego autorstwa prof. Marka Budzyńskiego) – „zielonych wnętrz”, czyli przeznaczenia centralnych terenów kwartałów zabudowy mieszkaniowej, pod funkcje sportowo – rekreacyjną oraz usług oświaty i zdrowia.
- 22. uwaga złożona przez: CEE Attomeys Szmigiel, Papros & Gregorczyk Sp. j., w dniu 02.10.2017 r,**  
**treść uwagi:** oznaczenie wszystkich istniejących dróg dojazdowych jako oddzielnych terenów dróg publicznych;  
**ustalenie projektu planu:** cały obszar projektu planu;  
**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, nie jest zasadna zmiana ciągów pieszo – jezdnych na drogi publiczne, według pierwotnego założenia (Ursynowa Północnego autorstwa prof. Marka Budzyńskiego), komunikacja publiczna miała przebiegać po obwodzie kwartałów zabudowy, projekt planu kontynuuje główne założenia tego osiedla.
- 23. uwaga złożona przez: CEE Attomeys Szmigiel, Papros & Gregorczyk Sp. j., w dniu 02.10.2017 r,**  
**treść uwagi:** brak wskaźników zabudowy oraz określenia linii zabudowy;  
**ustalenie projektu planu:** § 62 – teren B.12.ZP/US;  
**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, na terenie B.12.ZP/US nie dopuszcza się realizacji obiektów kubaturowych, więc nie ma potrzeby wprowadzać dodatkowych wskaźników oraz linii zabudowy.
- 24. uwaga złożona przez: Michał Mielnik, w dniu 02.10.2017 r,**  
**24.1 treść uwagi:** usunięcie § 1 ust. 4 pkt 12 oraz § 16 i §17 oraz wielkich odesłań do nich w częściach szczegółowych;

**ustalenie projektu planu:** § 1 ust. 4 pkt 12 oraz § 16 i § 17;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, w chwili obecnej w m.st. Warszawa nie obowiązuje uchwała krajobrazowa regulująca zasady i warunki sytuowania ogrodzeń, obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych, ustalenia dotyczące w/w zasad, w takiej sytuacji są zasadne.

**24.2 treść uwagi:** zmiana zapisu w § 2 pkt 7 na następujące brzmienie: „(...) przy czym powierzchnia użytkowa budynków o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na danym terenie (...)”;

**ustalenie projektu planu:** § 2 pkt 7;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, definicja przeznaczenia podstawowego jest zgodna z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**24.3 treść uwagi:** zmiana zapisu w § 2 pkt 8 na następujące brzmienie: „(...) przy czym powierzchnia użytkowa budynków o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na danym terenie (...)”;

**ustalenie projektu planu:** § 2 pkt 8;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, definicja przeznaczenia dopuszczalnego jest zgodna z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**24.4 treść uwagi:** zmiana zapisu w § 5 ust. 1 pkt 1 na następujące brzmienie: „a) ograniczenie przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej poprzez układ obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz wprowadzenie zakazu nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych z wyjątkiem tych budynków, co do których w przepisach szczegółowych niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszczona została maksymalna ich wysokość wyższa niż istniejąca obecnie, zakaz nadbudowy nie dotyczy umieszczania na dachach budynków urządzeń stanowiących elementy szybów i urządzeń windowych”;

**ustalenie projektu planu:** § 5 ust. 1 pkt 1;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, zapisy dotyczące ochrony układu i kompozycji przestrzennej istniejącego osiedla są prawidłowe i nie ma potrzeby ich zmiany, wysokość zewnętrznych wind, powinna mieścić się w wysokości istniejących budynków, to pozwoli uniknąć zaburzenia układu kompozycyjnego budynków – „schodkowej wysokości”.

**25. uwaga złożona przez: Halina Antoniak, w dniu 02.10.2017 r,**

**treść uwagi:** zmiana przeznaczenia terenu B.12.ZP/US na teren zabudowy mieszkaniowej z usługami w parterze budynku;

**ustalenie projektu planu:** § 62 – teren B.12.ZP/US;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, projektowana funkcja jest kontynuacją pierwotnego założenia (Ursynowa Północnego autorstwa prof. Marka Budzyńskiego) – „zielonych wnętrz”, czyli przeznaczenia centralnych terenów kwartałów zabudowy mieszkaniowej, pod funkcje sportowo – rekreacyjną oraz usług oświaty i zdrowia.

**26. uwaga złożona przez: Katarzyna Brzozowska, w dniu 02.10.2017 r,**

**treść uwagi:** zmiana przeznaczenia terenu B.12.ZP/US na teren zabudowy mieszkaniowej z usługami w parterze budynku;

**ustalenie projektu planu:** § 62 – teren B.12.ZP/US;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, projektowana funkcja jest kontynuacją pierwotnego założenia (Ursynowa Północnego autorstwa prof. Marka Budzyńskiego) – „zielonych wnętrz”, czyli przeznaczenia centralnych terenów kwartałów zabudowy mieszkaniowej, pod funkcje sportowo – rekreacyjną oraz usług oświaty i zdrowia.

**27. uwaga złożona przez: Katarzyna Brzozowska, w dniu 02.10.2017 r,**

**treść uwagi:** zmiana przeznaczenia terenu B.12.ZP/US na teren zabudowy mieszkaniowej z usługami w parterze budynku;

**ustalenie projektu planu:** § 62 – teren B.12.ZP/US;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, projektowana funkcja jest kontynuacją pierwotnego założenia (Ursynowa Północnego autorstwa prof. Marka Budzyńskiego) – „zielonych wnętrz”, czyli przeznaczenia centralnych terenów kwartałów zabudowy mieszkaniowej, pod funkcje sportowo – rekreacyjną oraz usług oświaty i zdrowia.

**28. uwaga złożona przez: Elżbieta Szklarczyk, w dniu 02.10.2017 r,**

**treść uwagi:** zmiana przeznaczenia terenu B.12.ZP/US na teren zabudowy mieszkaniowej;

**ustalenie projektu planu:** § 62 – teren B.12.ZP/US;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, projektowana funkcja jest kontynuacją pierwotnego założenia (Ursynowa Północnego autorstwa prof. Marka Budzyńskiego) – „zielonych wnętrz”, czyli przeznaczenia centralnych terenów kwartałów zabudowy mieszkaniowej, pod funkcje sportowo – rekreacyjną oraz usług oświaty i zdrowia.

**29. uwaga złożona przez: Zofia Witak, w dniu 02.10.2017 r,**

**treść uwagi:** zmiana przeznaczenia terenu B.12.ZP/US na teren zabudowy mieszkaniowej z usługami w parterze budynku;

**ustalenie projektu planu:** § 62 – teren B.12.ZP/US;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, projektowana funkcja jest kontynuacją pierwotnego założenia (Ursynowa Północnego autorstwa prof. Marka Budzyńskiego) – „zielonych wnętrz”, czyli przeznaczenia centralnych terenów kwartałów zabudowy mieszkaniowej, pod funkcje sportowo – rekreacyjną oraz usług oświaty i zdrowia.

**30. uwaga złożona przez: Maciej Witak, w dniu 02.10.2017 r,**

**treść uwagi:** zmiana przeznaczenia terenu B.12.ZP/US na teren zabudowy mieszkaniowej z usługami w parterze budynku;

**ustalenie projektu planu:** § 62 – teren B.12.ZP/US;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, projektowana funkcja jest kontynuacją pierwotnego założenia (Ursynowa Północnego autorstwa prof. Marka Budzyńskiego) – „zielonych wnętrz”, czyli przeznaczenia centralnych terenów kwartałów zabudowy mieszkaniowej, pod funkcje sportowo – rekreacyjną oraz usług oświaty i zdrowia.

**31. uwaga złożona przez: Elżbieta Kaznowska, w dniu 02.10.2017 r,**

**treść uwagi:** zmiana przeznaczenia terenu B.12.ZP/US na teren zabudowy mieszkaniowej z usługami w parterze budynku;

**ustalenie projektu planu:** § 62 – teren B.12.ZP/US;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, projektowana funkcja jest kontynuacją pierwotnego założenia (Ursynowa Północnego autorstwa prof. Marka Budzyńskiego) – „zielonych wnętrz”, czyli przeznaczenia centralnych terenów kwartałów zabudowy mieszkaniowej, pod funkcje sportowo – rekreacyjną oraz usług oświaty i zdrowia.

**32. uwaga złożona przez: Bogumiła Błaszczak, w dniu 02.10.2017 r,**

**treść uwagi:** zmiana przeznaczenia terenu B.12.ZP/US na teren zabudowy mieszkaniowej z usługami w parterze budynku;

**ustalenie projektu planu:** § 62 – teren B.12.ZP/US;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, projektowana funkcja jest kontynuacją pierwotnego założenia (Ursynowa Północnego autorstwa prof. Marka Budzyńskiego) –

„zielonych wnętrz”, czyli przeznaczenia centralnych terenów kwartałów zabudowy mieszkaniowej, pod funkcje sportowo – rekreacyjną oraz usług oświaty i zdrowia.

**33. uwaga złożona przez: Michał Obluski, w dniu 02.10.2017 r,**

**treść uwagi:** zmiana przeznaczenia terenu B.12.ZP/US na teren zabudowy mieszkaniowej z usługami w parterze budynku;

**ustalenie projektu planu:** § 62 – teren B.12.ZP/US;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, projektowana funkcja jest kontynuacją pierwotnego założenia (Ursynowa Północnego autorstwa prof. Marka Budzyńskiego) – „zielonych wnętrz”, czyli przeznaczenia centralnych terenów kwartałów zabudowy mieszkaniowej, pod funkcje sportowo – rekreacyjną oraz usług oświaty i zdrowia.

**34. uwaga złożona przez: Agnieszka Czuchańska, w dniu 02.10.2017 r,**

**treść uwagi:** zmiana przeznaczenia terenu B.12.ZP/US na teren zabudowy mieszkaniowej z usługami w parterze budynku;

**ustalenie projektu planu:** § 62 – teren B.12.ZP/US;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, projektowana funkcja jest kontynuacją pierwotnego założenia (Ursynowa Północnego autorstwa prof. Marka Budzyńskiego) – „zielonych wnętrz”, czyli przeznaczenia centralnych terenów kwartałów zabudowy mieszkaniowej, pod funkcje sportowo – rekreacyjną oraz usług oświaty i zdrowia.

**35. uwaga złożona przez: Hanna Obluska, w dniu 02.10.2017 r,**

**treść uwagi:** zmiana przeznaczenia terenu B.12.ZP/US na teren zabudowy mieszkaniowej z usługami w parterze budynku;

**ustalenie projektu planu:** § 62 – teren B.12.ZP/US;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, projektowana funkcja jest kontynuacją pierwotnego założenia (Ursynowa Północnego autorstwa prof. Marka Budzyńskiego) – „zielonych wnętrz”, czyli przeznaczenia centralnych terenów kwartałów zabudowy mieszkaniowej, pod funkcje sportowo – rekreacyjną oraz usług oświaty i zdrowia.

**36. uwaga złożona przez: Maria Gajewska, w dniu 02.10.2017 r,**

**treść uwagi:** zmiana przeznaczenia terenu B.12.ZP/US na teren zabudowy mieszkaniowej z usługami w parterze budynku;

**ustalenie projektu planu:** § 62 – teren B.12.ZP/US;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, projektowana funkcja jest kontynuacją pierwotnego założenia (Ursynowa Północnego autorstwa prof. Marka Budzyńskiego) – „zielonych wnętrz”, czyli przeznaczenia centralnych terenów kwartałów zabudowy mieszkaniowej, pod funkcje sportowo – rekreacyjną oraz usług oświaty i zdrowia.

**37. uwaga złożona przez: Anna Rybkowska, w dniu 02.10.2017 r,**

**treść uwagi:** zmiana przeznaczenia terenu B.12.ZP/US na teren zabudowy mieszkaniowej z usługami w parterze budynku;

**ustalenie projektu planu:** § 62 – teren B.12.ZP/US;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, projektowana funkcja jest kontynuacją pierwotnego założenia (Ursynowa Północnego autorstwa prof. Marka Budzyńskiego) – „zielonych wnętrz”, czyli przeznaczenia centralnych terenów kwartałów zabudowy mieszkaniowej, pod funkcje sportowo – rekreacyjną oraz usług oświaty i zdrowia.

**38. uwaga złożona przez: Jadwiga Szarras, w dniu 02.10.2017 r,**

**treść uwagi:** zmiana przeznaczenia terenu B.12.ZP/US na teren zabudowy mieszkaniowej z usługami w parterze budynku;

**ustalenie projektu planu:** § 62 – teren B.12.ZP/US;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, projektowana funkcja jest kontynuacją pierwotnego założenia (Ursynowa Północnego autorstwa prof. Marka Budzyńskiego) – „zielonych wnętrz”, czyli przeznaczenia centralnych terenów kwartałów zabudowy mieszkaniowej, pod funkcje sportowo – rekreacyjną oraz usług oświaty i zdrowia.

**39. uwaga złożona przez: Anna Rybkowska, w dniu 02.10.2017 r,**

**treść uwagi:** zmiana przeznaczenia terenu B.12.ZP/US na teren zabudowy mieszkaniowej z usługami w parterze budynku;

**ustalenie projektu planu:** § 62 – teren B.12.ZP/US;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, projektowana funkcja jest kontynuacją pierwotnego założenia (Ursynowa Północnego autorstwa prof. Marka Budzyńskiego) – „zielonych wnętrz”, czyli przeznaczenia centralnych terenów kwartałów zabudowy mieszkaniowej, pod funkcje sportowo – rekreacyjną oraz usług oświaty i zdrowia.

**40. uwaga złożona przez: Stanisław Grzelewski, w dniu 02.10.2017 r,**

**treść uwagi:** zmiana przeznaczenia terenu B.12.ZP/US na teren zabudowy mieszkaniowej z usługami w parterze budynku;

**ustalenie projektu planu:** § 62 – teren B.12.ZP/US;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, projektowana funkcja jest kontynuacją pierwotnego założenia (Ursynowa Północnego autorstwa prof. Marka Budzyńskiego) – „zielonych wnętrz”, czyli przeznaczenia centralnych terenów kwartałów zabudowy mieszkaniowej, pod funkcje sportowo – rekreacyjną oraz usług oświaty i zdrowia.

**41. uwaga złożona przez: SBM Stokłosy, w dniu 02.10.2017 r,**

**41.1 treść uwagi:** całkowite usunięcie z projektu planu § 1 ust. 4 pkt 12 oraz § 16 i § 17, a także o całkowite usunięcie wszelkich odesłań do nich w częściach szczegółowych (rozdział 2);

**ustalenie projektu planu:** § 1 ust. 4 pkt 12 oraz § 16 i § 17;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, w chwili obecnej w m.st. Warszawa nie obowiązuje uchwała krajobrazowa regulująca zasady i warunki sytuowania ogrodzeń, obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych, ustalenia dotyczące w/w zasad, w takiej sytuacji są zasadne.

**41.2 treść uwagi:** zmianę w § 2 pkt 4 w następujący sposób: „...4) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, ograniczające obszar, w którym możliwe jest sytuowanie budynków, przy czym dopuszczalne jest wysunięcie poza te linie, na odległość nie większą niż 2,0 m elementów takich jak: wejścia i wjazdy do budynków lub do parkingów podziemnych, schody, pochylnie, podesty, rampy, tarasy w przyziemiu budynku, balkony, wsporniki, wykusze, gzymsy, okapy dachu, rynny spustowe, podokienniki oraz inne detale wystroju architektonicznego, nadwieszane nad terenem, wysunięcie powyższych elementów poza nieprzekraczalną linię zabudowy możliwe jest tylko w granicach linii rozgraniczających danego terenu, nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy lokalizacji obiektów podziemnych;”;

**ustalenie projektu planu:** § 2 pkt 4;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części, w zakresie wprowadzenia proponowanej definicji linii zabudowy.

**41.3 treść uwagi:** uściślenie zapisu przeznaczenia, przy uwzględnieniu § 5 ust. 1 pkt 1 lit a wprowadzić: „ograniczenie przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej

poprzez układ obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz wprowadzenie zakazu nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych”;

**ustalenie projektu planu:** § 5 ust. 1 pkt 1 lit a;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, zapisy zaproponowane w projekcie planu zabezpieczają istniejącą zabudowę przed niekorzystnymi przekształceniami.

**41.4 treść uwagi:** zmianę § 2 pkt 7 w następujący sposób: „przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej albo na terenie bez prawa zabudowy, przy czym powierzchnia użytkowa budynków o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na danym terenie objętym inwestycją w liniach rozgraniczających obejmujących tereny o różnym przeznaczeniu, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 60% ogólnej powierzchni terenu;”;

**ustalenie projektu planu:** § 2 pkt 7;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, definicja przeznaczenia podstawowego jest zgodna z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**41.5 treść uwagi:** zmianę § 2 pkt 8 w następujący sposób: „przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie inne niż przeznaczenie podstawowe, dopuszczone na działce budowlanej albo na terenie bez prawa zabudowy, przy czym powierzchnia użytkowa budynków o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być mniejsza niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na danym terenie objętym inwestycją w liniach rozgraniczających obejmujących tereny o różnym przeznaczeniu, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być większa niż 40% ogólnej powierzchni terenu chyba, że przepisy szczegółowe stanowią inaczej;”;

**ustalenie projektu planu:** § 2 pkt 8;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, definicja przeznaczenia dopuszczalnego jest zgodna z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**41.6 treść uwagi:** dodanie nowego punktu do § 2 o następującym brzmieniu: „intensywność zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej, oznaczającej sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznych obrysach przegród zewnętrznych wszystkich budynków na działce budowlanej do powierzchni do powierzchni działki budowlanej bez powierzchni tarasów i elementów drugorzędnych”;

**ustalenie projektu planu:** § 2;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, nie trzeba wprowadzać definicji intensywności zabudowy, ponieważ jest zawarta w odrębnych przepisach.

**41.7 treść uwagi:** zmianę § 5 ust. 1 pkt 1 lit. a, w następujący sposób: „a) ograniczenie przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej poprzez układ obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz wprowadzenie zakazu nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych z wyjątkiem budynków, dla których zgodnie z przepisami szczegółowymi dopuszczona została maksymalna ich wysokość wyższa niż istniejąca obecnie. Zakaz nadbudowy nie dotyczy umieszczania na dachach budynków urządzeń stanowiących elementy szybów i urządzeń windowych, kolektorów słonecznych czy tarasów zielonych”;

**ustalenie projektu planu:** § 5 ust. 1 pkt 1 lit. a;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, zapisy dotyczące ochrony układu i kompozycji przestrzennej istniejącego osiedla, są prawidłowe i nie ma potrzeby ich zmiany, wysokość zewnętrznych wind, powinna mieścić się w wysokości istniejących budynków, to pozwoli uniknąć zaburzenia układu kompozycyjnego budynków – „schodkowej wysokości”.

**41.8 treść uwagi:** dodanie nowego podpunktu w § 5 ust. 1 pkt 1 o następującym brzmieniu: „g) możliwość realizacji garaży podziemnych pod drogami wewnętrznymi, placami zabaw i terenami zielonymi wewnątrz terenów MW z wyłączeniem stref zieleni, z nakazem odtworzenia w takich przypadkach rekreacyjnej funkcji na stropodachach tych garaży w poziomie terenu”;

**ustalenie projektu planu:** § 5 ust. 1 pkt 1;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, projekcie planu linie zabudowy nie odnoszą się do podziemnych części budynków w tym garaży podziemnych.

**41.9 treść uwagi:** zmianę § 8 pkt 3 lit. b tiret drugie, w następujący sposób: „b) linie zabudowy nie odnoszą się do: (...) – budowli w tym stacji metra, przejść podziemnych, za wyjątkiem trybun sportowych oraz zadaszeń pneumatycznych (...)”;

**ustalenie projektu planu:** § 8 pkt 3 lit. b tiret drugie;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, nie jest zasadne wprowadzanie ustaleń dotyczących elementów tymczasowych.

**41.10 treść uwagi:** wykreślenie § 16 ust. 1 pkt 1;

**ustalenie projektu planu:** § 16 ust. 1 pkt 1;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, na terenach B.8.MW, B.26.MW i B.29.MW istnieją już ogrodzenia, w takiej sytuacji wprowadzanie zakazu realizacji ogrodzeń nie jest zasadne.

**41.11 treść uwagi:** dopisanie do § 16 ust. 2 pkt 4 o następującym brzmieniu: „...wyklucza się przegradzania ciągów pieszych – głównych powiązań pieszych, stanowiących istniejące powiązania pomiędzy przestrzeniami publicznymi, które są wyznaczone na rysunku planu...”;

**ustalenie projektu planu:** § 16 ust. 2 pkt 4;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, wytyczone w projekcie planu główne powiązania piesze poprowadzone są przeważnie po istniejących ciągach pieszych, które nie są przegrodzone. Natomiast nowe ciągi poprowadzone są po terenach, dla których wprowadzony został zakaz grodzienia.

**41.12 treść uwagi:** zmianę § 17 ust. 1, w następujący sposób: „...dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury i elementów wyposażenia powtarzalnego, na całym obszarze planu, o ile nie kolidują z elementami infrastruktury komunikacyjnej i technicznej oraz o maksymalnej wysokości do 2,5 m, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej...”;

**ustalenie projektu planu:** § 17 ust. 1;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, określona wysokość obiektów małej architektury i elementów wyposażenia powtarzalnego na 2,0 m jest optymalna dla obszaru planu, w projekcie planu na terenach ZO, UO, ZP/US dopuszczoną wyższą wysokość.

**41.13 treść uwagi:** w terenie B.2.MW i B.9.KPJ przesunięcie linii rozgraniczających w kierunku zachodnim;

**ustalenie projektu planu:** Załącznik nr 1;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, granica terenu B.9.KPJ jest narysowana po istniejącym śladzie ciągu pieszo – jezdni.

**41.14 treść uwagi:** zmianę § 52 ust. 4 pkt 8 w następujący sposób: „8) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy: 50%”;

**ustalenie projektu planu:** § 52 ust. 4 pkt 8 – teren B.2.MW;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, maksymalna wielkość powierzchni zabudowy jest dostosowana do powierzchni terenu i jego funkcji.

**41.15 treść uwagi:** zmianę § 52 ust. 4 pkt 3 w następujący sposób: „maksymalna intensywność zabudowy: 5,0”;

**ustalenie projektu planu:** § 52 ust. 4 pkt 3 – teren B.2.MW;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, maksymalna intensywność zabudowy jest dostosowana do powierzchni terenu i jego funkcji.

**41.16 treść uwagi:** zmianę § 53 ust. 4 pkt 5 w następujący sposób: „maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m”;

**ustalenie projektu planu:** § 53 ust. 4 pkt 5 – teren B.3.KS;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, maksymalna wysokość zabudowy określona w projekcie planu na 8,0 m, jest optymalna pod względem ekonomicznym i przestrzennym dla realizacji parkingu wielopoziomowego z możliwością realizacji usług w parterze.

**41.17 treść uwagi:** zmianę § 54 ust. 4 pkt 4 w następujący sposób: „maksymalna intensywność zabudowy: 2,5”;

**ustalenie projektu planu:** § 54 ust. 4 pkt 4 – teren B.4.MW;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, maksymalna intensywność zabudowy jest dostosowana do powierzchni terenu i jego funkcji.

**41.18 treść uwagi:** zmianę § 56 ust. 4 pkt 4 w następujący sposób: „maksymalna intensywność zabudowy: 2,5”;

**ustalenie projektu planu:** § 56 ust. 4 pkt 4 – teren B.6.MW;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, maksymalna intensywność zabudowy jest dostosowana do powierzchni terenu i jego funkcji.

**41.19 treść uwagi:** zmianę § 59 ust. 2 pkt 2 w następujący sposób: „2) dopuszcza się realizację zatok postojowych równoległych przy minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających wynoszącej 9,5 m, a prostokątnych przy minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających wynoszącej 13,0 m”;

**ustalenie projektu planu:** § 59 ust. 2 pkt 2 – teren B.9.KPJ;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, na terenie B.9.KPJ nie ma potrzeby dodatkowego regulowania kwestii realizacji zatok postojowych, projekt planu tylko dopuszcza ich realizację, dokładne umiejscowienie zatok postojowych będzie zależało od warunków terenowych.

**41.20 treść uwagi:** skrócenie ciągu pieszo – jezdni B.9.KPJ w jego południowej części i wprowadzenie obsługi komunikacyjnej dla terenu B.22.U od 3.KD-Z, nową drogą publiczną 10.KD-D;

**ustalenie projektu planu:** załącznik nr 1;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, nie jest zasadne wprowadzanie nowej drogi wewnątrz osiedla, według pierwotnego założenia (Ursynowa Północnego autorstwa prof. Marka Budzyńskiego) wewnętrzna komunikacja osiedla opierała się tylko na uliczkach pieszych, komunikacja kołowa miała odbywać się na zewnątrz osiedla.

**41.21 treść uwagi:** w terenie B.10.MW przesunięcie jego wschodniej linii rozgraniczającej wzdłuż jej obecnego przebiegu z terenem 8.KD-D na wschód, aż do linii rozgraniczającej teren B.11.UO;

**ustalenie projektu planu:** załącznik nr 1;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, projektowany w projekcie planu przebieg drogi 8.KD-D zapewnia prawidłową obsługę terenu B.11.UO oraz terenów sąsiednich.

**41.22 treść uwagi:** w terenie B.11.UO przesunięcie jego zachodniej linii rozgraniczającej;

**ustalenie projektu planu:** załącznik nr 1;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, teren oświaty B.11.UO powinien mieć zapewnione rezerwy terenowe w celu możliwości przyszłej rozbudowy.

**41.23 treść uwagi:** w terenie B.12.ZP/US przesunięcie północno- zachodniego przebiegu linii rozgraniczającej ten teren od B.11.UO na wschód z włączeniem do linii rozgraniczającej ten teren fragmentu obecnego terenu B.11.UO;

**ustalenie projektu planu:** załącznik nr 1;



**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, projekt planu zakłada, że tereny B.11.UO i B.12.ZP/US będą inwestycjami celu publicznego, w takiej sytuacji granica między terenami jest „umowna”, zagospodarowanie na tych terenach może odbywać się kompleksowo.

**41.24 treść uwagi:** zmianę zapisu w § 64 ust. 4 pkt 5: poprzez ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy na 6,0 m;

**ustalenie projektu planu:** § 64 ust. 4 pkt 5– teren B.14.KS;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, maksymalna wysokość zabudowy określona w projekcie planu na 8,0 m, jest optymalna pod względem ekonomicznym i przestrzennym dla realizacji parkingu wielopoziomowego z możliwością realizacji usług w parterze.

**41.25 treść uwagi:** zmianę zapisu w § 66 ust. 4 pkt 4: poprzez ustalenie wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy na 2,5;

**ustalenie projektu planu:** § 66 ust. 4 pkt 4– teren B.16.MW;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, maksymalna intensywność zabudowy jest dostosowana do powierzchni terenu i jego funkcji.

**41.26 treść uwagi:** zmianę zapisu w § 68 ust. 4 pkt 8: poprzez ustalenie wskaźnika maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy: 55%;

**ustalenie projektu planu:** § 68 ust. 4 pkt 8– teren B.18.MW;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, maksymalna wielkość powierzchni zabudowy jest dostosowana do powierzchni terenu i jego funkcji.

**41.27 treść uwagi:** zmianę zapisu w § 68 ust. 4 pkt 4: poprzez ustalenie wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy na 3,0;

**ustalenie projektu planu:** § 68 ust. 4 pkt 4– teren B.18.MW;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, maksymalna intensywność zabudowy jest dostosowana do powierzchni terenu i jego funkcji.

**41.28 treść uwagi:** zmianę zapisu w § 70 ust. 2 pkt 5: poprzez ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy na 6,0 m;

**ustalenie projektu planu:** § 70 ust. 2 pkt 5– teren B.20.KS;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, maksymalna wysokość zabudowy określona w projekcie planu na 8,0 m, jest optymalna pod względem ekonomicznym i przestrzennym dla realizacji parkingu wielopoziomowego.

**41.29 treść uwagi:** zmianę § 72 ust. 2 poprzez dodanie nowego punktu: „3) zakazuje się realizacji nowych obiektów kubaturowych, w tym akademików”;

**ustalenie projektu planu:** § 72 ust. 2– teren B.22.U;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, podstawowa funkcja terenu to usługi w szczególności z zakresu: administracji, oświaty, nauki, sportu i rekreacji, kultury.

**41.30 treść uwagi:** zmianę zapisu w § 73 ust. 3 pkt 5: poprzez ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy na 6,0 m;

**ustalenie projektu planu:** § 73 ust. 3 pkt 5 – teren B.23.KS;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, maksymalna wysokość zabudowy określona w projekcie planu na 8,0 m, jest optymalna pod względem ekonomicznym i przestrzennym dla realizacji parkingu wielopoziomowego.

**41.31 treść uwagi:** zmianę zapisu w § 77 ust. 4 pkt 4: poprzez ustalenie wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy na 3,0;

**ustalenie projektu planu:** § 77 ust. 4 pkt 4 – teren B.27.MW;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, maksymalna intensywność zabudowy jest dostosowana do powierzchni terenu i jego funkcji.

**41.32 treść uwagi:** zmianę zapisu w § 85 ust. 2 pkt 5 w następujący sposób: „1. Ustala się prowadzenie chodników co najmniej po jednej stronie drogi oraz nakazuje się prowadzenie chodników po obu stronach drogi poniżej szerokości minimalnej drogi 12,5 m”;

**ustalenie projektu planu:** § 64 ust. 4 pkt 5– teren B.14.KS;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, maksymalna wysokość zabudowy określona w projekcie planu na 8,0 m, jest optymalna pod względem ekonomicznym i przestrzennym dla realizacji parkingu wielopoziomowego z możliwością realizacji usług w parterze.

**41.33 treść uwagi:** skrócenie drogi 8.KD-D od strony południowej i wydzielenie z terenów B.11.UO i B.5.ZO placu do zawracania i włączenie do terenu 8.KD-D;

**ustalenie projektu planu:** załącznik nr 1;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, projektowany w projekcie planu przebieg drogi 8.KD-D zapewnia prawidłową obsługę terenu B.11.UO oraz terenów sąsiednich.

**41.34 treść uwagi:** zmianę zapisu w § 87 ust. 2 pkt 5 w następujący sposób: „1) nakazuje się prowadzenie chodników po obu stronach drogi oraz wprowadzenia uspokojenia ruchu ze zwężeniem szerokości jezdni na odcinku ciągów pieszych wg rysunku planu do 3,0 m jezdni ...”;

**ustalenie projektu planu:** § 87 ust. 2 pkt 5 – teren 8.KD-D;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, organizacja ruchu nie dotyczy ustaleń planu, to zagadnienie dotyczy projektu budowlanego.

**41.35 treść uwagi:** zmianę zapisu w § 88 ust. 1 w następujący sposób: „1) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.KD-D projektowana, ustala się przeznaczenie: droga wewnętrzna (...)”;

**ustalenie projektu planu:** § 88 ust. 1 – teren 9.KD-D;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, droga 9.KD-D jest inwestycją celu publicznego i musi być zakwalifikowana do terenów dróg publiczny.

**41.36 treść uwagi:** skrócenie drogi 9.KD-D i wydzielenie z terenu B.15.UZ placu do zawracania;

**ustalenie projektu planu:** załącznik nr 1;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, w projekcie planu droga 9.KD-D nie tylko obsługuje teren B.15.UZ, ale też inne tereny usług publicznych: B.11.UO i B.12.ZP/US.

**42. uwaga złożona przez: Sławomir Sewerynowicz, w dniu 02.10.2017 r.,**

**treść uwagi:** wprowadzić zapisy dopuszczające funkcję gastronomiczną, kawiarnianą, kulturalną, edukacyjną;

**ustalenie projektu planu:** § 62 – teren B.12.ZP/US;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w części, w zakresie dopuszczenia funkcji gastronomicznej, kawiarnianej i edukacyjnej w terenach B.11.UO, B.12.ZP/US i B.15.UZ, na terenie B.12.ZP/US projekt planu nie dopuszcza realizacji żadnych pawilonów parkowych, w których taka funkcja mogłaby zaistnieć, natomiast na pozostałych terenach nie ma potrzeby wprowadzania dodatkowych funkcji, przeznaczenie podstawowe tych terenów uwzględnia ww. funkcje.

**43. uwaga złożona przez: Veolia Energia Warszawa S.A, w dniu 03.10.2017 r.,**

**43.1 treść uwagi:** zmianę zapisów aktualnego § 12 ust. 1 pkt 2 na: „dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi terenów, o których mowa w ust. 1, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi, w taki sposób, aby ich lokalizacji nie kolidowała z projektowaną lub istniejącą zabudową i zagospodarowaniem terenu;

**ustalenie projektu planu:** § 12 ust. 1 pkt 2;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, zapis zbyt ogólny, uchylany wielokrotnie rozstrzygnięciami nadzorczymi Wojewody Mazowieckiego – „urządzenia infrastruktury technicznej mogą być lokalizowane nie tylko w liniach rozgraniczających dróg, ale także na terenach działek budowlanych, a więc na całym obszarze objętym planem, bez wyznaczenia ich przebiegu, bez określenia powiązań z układem istniejącym, jak również bez

jakiegokolwiek określenia ich parametrów, powyższe stanowi o naruszeniu art. 4 ust. 1 i art. 15 ust.2 pkt 10 ustawy o m.p.z.p., a także § 4 pkt 9 lit. a i b rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p.”.

**43.2 treść uwagi:** dodanie nowego punktu do § 12 ust. 1 o treści: „dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej na terenach zieleni ZO, ZP/US ora na terenach usług oświaty i rekreacji UO/US w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych”;

**ustalenie projektu planu:** § 12 ust. 1;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, w projekcie planu istnieją zapisy pozwalające lokalizowanie infrastruktury technicznej na innych terenach, niż tereny dróg publicznych i ciągów pieszo – jezdnych.

**43.3 treść uwagi:** zmianę zapisów § 6 pkt 4 na: „ustala się nasadzenie lub uzupełnienie rzędów drzew, oznaczonych na rysunku planu, w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z istniejącą infrastrukturą;

**ustalenie projektu planu:** § 6 pkt 4;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, nie dotyczy materii projektu planu, projektowane rzędy drzew, które są na rysunku planu oznaczone symbolem liniowym niedeterminującym dokładnej lokalizacji drzewa, poruszony ww. problem zostanie rozwiązany na etapie realizacji nowych nasadzeń.

**43.4 treść uwagi:** w części graficznej projektu mpzp, zwracamy uwagę na ewentualną kolizję planowanych rzędów drzew z istniejącą siecią ciepłowniczą w szczególności: na terenie B.1.U/MW;

**ustalenie projektu planu:** załącznik nr 1;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, nie dotyczy materii planu, projektowane rzędy drzew, które są na rysunku planu oznaczone symbolem punktowym niedeterminującym dokładnej lokalizacji drzewa, poruszony ww. problem zostanie rozwiązany na etapie realizacji nowych nasadzeń.

**44. uwaga złożona przez: Akademia Finansów i Biznesu Vistula oraz 51 osób popierające uwagi złożone przez A. F. i B. V., w dniu 03.10.2017 r.,**

**44.1 treść uwagi:** zmiana ustalonych nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych dla terenu B.22.U - w Załączniku nr 1 w zw. z § 72 ust. 3 pkt 1 projektu planu, proponuje się zmianę nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym projektu planu z sierpnia 2016 r.;

**ustalenie projektu planu:** załącznik nr 1 – teren B.22.U;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, istniejący obiekt usługowy jest odpowiednio dostosowany do terenu, znacząca rozbudowa istniejącego budynku lub realizacja nowego obiektu zakłóciłyby proporcje przestrzenne tego rejonu osiedla.

**44.2 treść uwagi:** zmiana § 72 ust. 3 pkt 4 poprzez zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy 1,5;

**ustalenie projektu planu:** § 72 ust. 3 pkt 4 – teren B.22.U;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, maksymalna intensywność zabudowy jest dostosowana do powierzchni terenu i jego funkcji.

**44.3 treść uwagi:** zmiana § 72 ust. 3 pkt 5 poprzez zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 25,0 m;

**ustalenie projektu planu:** § 72 ust. 3 pkt 5 – teren B.22.U;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, Studium m. st. Warszawy ustala na tym obszarze maksymalną wysokość zabudowy na 20,0 m.

**44.4 treść uwagi:** zmiana § 72 ust. 3 pkt 6 poprzez zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej z 30% do 25%;

**ustalenie projektu planu:** § 72 ust. 3 pkt 6 – teren B.22.U;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej jest dostosowany do powierzchni terenu i jego funkcji.

**44.5 treść uwagi:** zmianę zasad obsługi komunikacyjnej poprzez zaprojektowanie nowej drogi publicznej klasy dojazdowej od ulicy Komisji Edukacji Narodowej – zgodnie z załącznikiem graficznym projektu planu z sierpnia 2016 r;

**ustalenie projektu planu:** § 72 ust. 6 – teren B.22.U;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, dojazd do terenu B.22.U jest zapewniony przez istniejący ciąg pieszo – jezdny B.9.KPJ.

**44.6 treść uwagi:** zmianę § 72 ust. 6 pkt 1 poprzez dodanie, iż dla przedmiotowego terenu oznaczonego symbolem B.22.U ustala się obsługę od terenów: B.9.KPJ oraz B.12.ZP/US;

**ustalenie projektu planu:** § 72 ust. 6 pkt 1 – teren B.22.U;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, dojazd do terenu B.22.U jest zapewniony przez istniejący ciąg pieszo – jezdny B.9.KPJ. Projekt planu ustala zachowanie istniejącego ciągu pieszo – jezdny w terenie B.12.ZP/US.

**44.7 treść uwagi:** dodanie w § 72 ust. 1 w zakresie przeznaczenia terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B.22.U jako przykładowej zabudowy usługowej: budynków zamieszkania zbiorowego (hotel, akademik);

**ustalenie projektu planu:** § 72 ust. 1 – teren B.22.U;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, podstawowa funkcja terenu to usługi w szczególności z zakresu: administracji, oświaty, nauki, sportu i rekreacji, kultury.

**45. uwaga złożona przez: Krystyna Grzelewska, w dniu 03.10.2017 r,**

**treść uwagi:** nie wprowadzanie zmiany (przeznaczenie pod teren zieleni urządzonej – park oraz obiekty sportowe – B.12.ZP/US) w stosunku do ww. nieruchomości, stanowiących własność osób prywatnych oraz dostosowanie zapisów projektu planu do stanu zgodnego z zapisami Studium – funkcja M1.20;

**ustalenie projektu planu:** § 62 – teren B.12.ZP/US;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, projektowana funkcja jest kontynuacją pierwotnego założenia (Ursynowa Północnego autorstwa prof. Marka Budzyńskiego) – „zielonych wnętr”, czyli przeznaczenia centralnych terenów kwartałów zabudowy mieszkaniowej, pod funkcje sportowo – rekreacyjną oraz usług oświaty i zdrowia.

**46. uwaga złożona przez: Marek Koprowski, w dniu 03.10.2017 r,**

**treść uwagi:** zmniejszenie współczynnika maksymalnej powierzchni zabudowy dla działki na terenie B.28.MW do 60% oraz zwiększenie współczynnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 30%;

**ustalenie projektu planu:** § 78 ust.4 pkt 7 i 8 – teren B.28.MW;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, parametry zabudowy są dostosowane do powierzchni terenu, funkcji i położenia terenu B.28.MW.

**47. uwaga złożona przez: Katarzyna Mieszkowski-Wachowicz, Mikołaj Wachowicz, oraz mieszkańcy**

**: Artur Dąbrowski, Mirosława Szymańska, Grzegorz Pilarski, Krystyna Stelmach, Katarzyna Kaczyńska, Rogalski Janusz, Elżbieta Kurasz, Henryka Morawska, Monika Zalewska, Jolanta Rosiak Jaskulska, Angelika (nazwisko nieczytelne), Ewa Adamowicz-Ośka, Elżbieta Pobudkiewicz, Piotr Nowosielski, Stanisław Kawczyński, Iwona Kołodziejczyk, Agnieszka Dostatna, Hanna Bożek, Teresa Owsik, Mieczysław Kasprowicz, Anna Radwańska i Paweł Radwański, Małgorzata Bączkowska, Agnieszka Dola, Ewa Krzyśpiak, Marcin (nazwisko nieczytelne), Marianna Przewłoka, Anna Antosiewicz, Magdalena Rzewuska, Alicja Niewiadomska, Danuta Zawadzka, Adam Pieńkosz, Jolanta Czarnecka, Jerzy (nazwisko nieczytelne), Joanna**

MAST... CA... TORA  
BIURA ARCHITEKTURY  
I PROJEKTOWANIA PRZEDSIĘWZIENIA  
Marek Miłkos

Krzynojewska, Dagmara Bagnowska i Paweł Karnowski, Stefania Kuczevska, Irena Dąbrowska, Magdalena (nazwisko nieczytelne), Tomasz Chętka, w dniu 03.10.2017 r,  
**treść uwagi:** usunięcie z projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dominanta wysokościowej i budynku o wysokości 20 m, ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy na 10 m licząc od poziomu niecki na działce nr 4/12, a po ewentualnym rozebraniu istniejącego kompleksu handlowo – usługowego przy ul. Pasaż Stokłosy 11 – wzniesienie w tym miejscu gmachu biblioteki;

**ustalenie projektu planu:** § 51 ust. 4 pkt 5 i 6– teren B.1.U/MW;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, położenie terenu w bezpośrednim sąsiedztwie skrzyżowania al. Komisji Edukacji Narodowej i ul. B. Bartoka oraz stacji metra, powoduje zasadność intensywności zabudowy w tym miejscu, Studium m. st. Warszawy przewiduje w tym rejonie powstanie lokalnego centrum dzielnicy, dominanta wysokościowa wskazana jest tylko w samym narożniku terenu B.1.U/MW, pozostała część zabudowy ograniczona jest do 20,0 m, po drugiej stronie ul. B. Bartoka istnieje już wysoki – 14 kondygnacyjny budynek, wraz z projektowaną w planie dominantą tworzyłyby zamknięty układ i podkreślałyby ranę miejsca.

**48. uwaga złożona przez: Maria Auguściak, w dniu 05.10.2017 r,**

**treść uwagi:** zmiana przeznaczenia terenu na teren zabudowy mieszkaniowej z usługami w parterze budynku;

**ustalenie projektu planu:** § 62 – teren B.12.ZP/US;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, projektowane funkcje są kontynuacją pierwotnego założenia (Ursynowa Północnego autorstwa prof. Marka Budzyńskiego) – „zielonych wnętrz”, czyli przeznaczenia centralnych terenów kwartałów zabudowy mieszkaniowej, pod funkcje sportowo – rekreacyjną oraz usług oświaty i zdrowia.

**49. uwaga złożona przez: Krystyna Grzelewska, w dniu 05.10.2017 r,**

**treść uwagi:** odstąpienie od ustanawiania na ww. działkach terenów rekreacyjnych i pseudo-sportowych i utrzymanie w mocy zapisów, które widnieją w Studium i są przeznaczone pod budownictwo wielorodzinne;

**ustalenie projektu planu:** § 62 – teren B.12.ZP/US i § 65 – teren B.15.UZ;

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona, projektowane funkcje są kontynuacją pierwotnego założenia (Ursynowa Północnego autorstwa prof. Marka Budzyńskiego) – „zielonych wnętrz”, czyli przeznaczenia centralnych terenów kwartałów zabudowy mieszkaniowej, pod funkcje sportowo – rekreacyjną oraz usług oświaty i zdrowia.

**Przewodnicząca  
Rady m.st. Warszawy**

z up. PREZYDENTA M. ST. WARSZAWY

Michał Grzelewski  
Zastępca Dyrektora  
Miasta Stołecznego Warszawy

Wydano opinię  
Skarbnika m.st. Warszawy  
z dnia 13.11.2017 r.

Załącznik nr 3  
do uchwały nr ....  
Rady Miasta Stołecznego Warszawy  
z dnia ..... r.

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

*1) Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych m.st. Warszawy:*

Podstawowym celem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części osiedla Stokłosy – część B jest ochrona układu urbanistycznego oraz ochrona i zagospodarowanie terenów zieleni, rekreacji i wypoczynku towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej. Obszar objęty planem jest w pełni zurbanizowany i wyposażony w sieć wodno-kanalizacyjną. Teren ten położony jest w zasięgu magistrali wodociągowej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających al. Komisji Edukacji Narodowej i ul. B. Bartoka. Ścieki bytowe odprowadzane są kolektorem zlokalizowanym w ulicach: B. Bartoka, Symfonii i na przedłużeniu ul. Symfonii w kierunku ul. Dolina Służewiecka (w rejonie ul. Elegijnej). Wody opadowe i roztopowe odprowadzane są z obszaru kolektorem deszczowym zlokalizowanym w ul. Dolina Służewiecka i trafiają do odbiornika wód opadowych, którym jest Potok Służewiecki.

Koszty realizacji inwestycji celu publicznego dotyczyć będą modernizacji układu drogowego, tj. przebudowy 130 m odcinka drogi 8.KD-D ul. Projektowana 3 oraz budowy 170 m chodnika wzdłuż drogi 9.KD-D ul. Projektowana 4 oraz pozyskania gruntów i realizacji terenu zieleni urządzonej na terenie B.12.ZP/US.

Podstawą prawną realizacji zadań własnych Miasta, określonych w § 15 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są zapisy Strategii Rozwoju Miasta Stołecznego Warszawy do 2020 roku. (Uchwała Nr LXII/1789/2005 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 24 listopada 2005 roku) dotyczące:

- Program 1.6.1. Rozwój systemu drogowego m.st. Warszawy, w tym:
  - Zadanie 1.6.1.4. Budowy i modernizacje pozostałych dróg
- Program 1.4.3. Ochrona i zagospodarowanie systemu zieleni miejskiej.

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.

*2) Zasady finansowania zadań należących do zadań własnych m.st. Warszawy:*

Analizowany obszar jest w pełni uzbrojony w sieć infrastruktury wodno-kanalizacyjnej. W związku z powyższym nie przewiduje się konieczności realizacji infrastruktury wodno-kanalizacyjnej.

W Wieloletniej Prognozie Finansowej m.st. Warszawy nie przewidziano zadań z dziedziny infrastruktury technicznej dla omawianego obszaru.

Finansowanie inwestycji podlega przepisom ustawy o finansach publicznych.

**Przewodnicząca  
Rady m.st. Warszawy**

z up. PREZYDENTA M. ST. WARSZAWY

Michał Olszewski  
Zastępca Prezydenta  
Miasta Stołecznego Warszawy

23/5

**UZASADNIENIE**  
**do projektu UCHWAŁY NR.....**  
**RADY MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY**  
**z dnia..... roku**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części osiedla**  
**Stokłosy – część B.**

Prace dotyczące sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części osiedla Stokłosy – część B, prowadzone są w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, poz. 1566). Sporządzenie niniejszej uchwały jest konsekwencją podjętej uchwały Nr LXXXV/2212/2014 Rady m.st. Warszawy z dnia 3 lipca 2014 r. oraz zmiany wynikającej z uchwały Nr LXIII/1732/2018 Rady m.st. Warszawy z dnia 22 marca 2018 r.

Głównym celem sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części osiedla Stokłosy – część B jest:

- ochrona istniejących terenów zieleni, rekreacji i wypoczynku towarzyszących zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
- ochrona układu urbanistycznego osiedla,
- wytworzenie ogólnodostępnych terenów zieleni urządzonej i sportu powszechnego
- uzupełnienie istniejącej zabudowy o zabudowę o funkcjach mieszkaniowych, społecznych i usługowych, z uwzględnieniem gabarytów istniejących budynków z zachowaniem zieleni urządzonej,
- poprawa systemu parkowania.

Planem objęto obszar położony w Dzielnicy Ursynów o powierzchni około 28 ha. Granice obszaru wyznaczają:

- od północy: północna granica obrębu 1-10-09,
- od wschodu i południowego – wschodu: wschodnia granica obrębu 1-10-09,
- od zachodu: zachodnia granica obrębu 1-10-09.

Obszar objęty opracowaniem wchodzi w skład większego założenia, jakim jest osiedle Ursynów Północny. Zespół mieszkaniowy powstał w lat 70 – 80 XX wieku i jest autorstwa prof. Marka Budzyńskiego. Zabudowa mieszkaniowa ma zróżnicowany charakter i wysokość, otoczona jest terenami zieleni, poprzecinany siecią „pieszych uliczek”.

Na obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części osiedla Stokłosy – część B, nie obowiązuje obecnie żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta stołecznego Warszawy (uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10.10.2006 r.



z późn. zm.), obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części osiedla Stokłosy – część B, zlokalizowany jest w ramach strefy miejskiej. Przeważająca część obszaru projektu planu znajduje się w granicach terenu oznaczonego symbolem M1.20 – tereny o przebudowie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z kategorią wysokości 20 metrów. Na tym terenie Studium ustala priorytet dla lokalizowania funkcji mieszkaniowej i niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, dopuszcza lokalizowanie funkcji usługowej z zaleceniem by udział tej funkcji kształtował się w granicach 40% powierzchni zabudowy terenu. Tereny położone wzdłuż al. Komisji Edukacji Narodowej, na odcinku od skrzyżowania z ul. B. Bartoka do skrzyżowania ul. A. Jastrzębowskiego, są zaliczone do terenów wielofunkcyjnych. Teren położony przy skrzyżowaniu al. Komisji Edukacji Narodowej z ul. B. Bartoka jest obszarem przeznaczonym pod realizację centrum lokalnego z zachowaniem reprezentacyjnego charakteru obszaru tego skrzyżowania, dla którego ustalony jest priorytet dla lokalizowania usług z zakresu administracji, organizacji społecznych, dyspozycji i współpracy gospodarczej, obrotu finansowego, ubezpieczeń, kultury, nauki, szkolnictwa, handlu, turystyki, hotelarstwa, sportu, transportu i łączności o charakterze międzynarodowym, krajowym i ogólnomiejskim. W obszarze lokalnego centrum dopuszcza się realizowanie funkcji mieszkaniowej wraz z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, dopuszcza się również zwiększenie intensywności zabudowy do 2,0.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta stołecznego Warszawy uchwalonego Uchwałą Nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 10 października 2006 roku (z późn. zm.).

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie planu uwzględniono **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.** Przeznaczenie terenów oraz potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z nich został ustalony w planie, z uwzględnieniem interesu publicznego oraz interesów prywatnych, w tym zgłaszanych w postaci wniosków, w oparciu o analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W projekcie planu, ochrona układu kompozycyjnego i funkcjonalnego istniejącego osiedla została zapewniona poprzez:

- zachowanie dominującej funkcji – zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- ograniczenie przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej poprzez układ obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz wprowadzenie zakazu nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych,

- zachowanie „zielonego wnętrza”, czyli pierwotnego założenia osiedla jakim było przeznaczenie centralnych terenów kwartałów zabudowy mieszkaniowej pod funkcje sportowo – rekreacyjne oraz usługi oświaty i zdrowia,
- zachowanie i ochronę układów pieszo – jezdnych, uliczek wewnętrznych osiedla,
- zachowanie i ochronę układów zieleni osiedlowej i ciągów pieszych,
- w celu poprawienia bilansu parkingowego w obszarze opracowania, dopuszczono spiętrzenie istniejących parkingów terenowych z możliwością realizacji usług w parterach tych budynków,

W zakresie poprawy walorów architektonicznych i krajobrazowych wprowadzono:

- uzupełnienie kompozycji przestrzennej i podkreślenie rangi miejsca w rejonie południowego narożnika skrzyżowania al. Komisji Edukacji Narodowej i ul. B. Bartoka, poprzez wprowadzenie rejonu lokalizacji dominanty wysokościowej oraz przeznaczenie tego terenu pod funkcje usługowe i zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
- wprowadzenie przestrzeni wymagających szczególnej aranżacji wzdłuż al. Komisji Edukacji Narodowej i ul. B. Bartoka,
- wyznaczenie elewacji wymagających szczególnego opracowania oraz kształtowanie pierzei usługowych wzdłuż al. Komisji Edukacji Narodowej, ul. B. Bartoka i ul. W. Jastrzębowskiiego,
- określenie zasad kształtowania przestrzeni publicznych,
- określenie zasady i warunków sytuowania ogrodzeń, obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych.

**W zakresie wymogów ochrony środowiska** w projekcie planu wprowadzono minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (możliwie jak najwyższej dla poszczególnych terenów). Wprowadzono nakaz ochrony drzew do zachowania oraz nasadzeń rzędów drzew, oznaczonych na rysunku planu. Ustalono strefę zieleni, w której nakazano utrzymanie istniejącej zieleni w szczególności drzew i krzewów, ograniczono powierzchnię utwardzoną oraz dopuszczono realizację zbiorników wodnych. Ustalono odpowiednią kwalifikację terenów w przepisach ogólnych w zakresie ochrony przed hałasem. Wprowadzono zakaz lokalizowania usług powodujących, poza miejscem prowadzonej działalności usługowej, przekroczenie standardów jakości środowiska w odniesieniu do funkcji mieszkaniowej.

**W zakresie wymogów ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** w obszarze planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie brak jest ustanowionych form ochrony zabytków, jak również obiektów wymagających takiej ochrony w planie miejscowym.

**Walory ekonomiczne przestrzeni** odgrywają w tym planie dużą rolę z uwagi na uregulowanie stanu prawnego i wypłacenie odszkodowania za grunty przeznaczone w planie miejscowym pod teren zieleni urządzonej – park oraz tereny sportu i rekreacji (B.12.ZP/US). Jest to osiem działek: 8/8, 8/9, 8/10, 8/11, 8/12, 8/13, 8/15, 8/17 z obrębu 1-10-09, które są własnością prywatną. Pozyskanie gruntu pod wskazany w planie cel publiczny, nastąpi w trybie art. 112-121 Ustawy o gospodarce

nieruchomościami lub w wyniku porozumienia. Sprzedaż działek miejskich oraz wzrost podatku związany ze wzrostem powierzchni użytkowych nieruchomości (na skutek zapisanych w planie możliwych inwestycji) oraz innych warunków polepszenia zagospodarowania obszaru w ciągu najbliższych 10-15 lat od uchwalenia planu, powinny nie tylko zrównoważyć wydatki na wykup gruntów i inwestycje w przestrzenie publiczne i komunikację w obszarze planu, ale i poza nim.

W zakresie **prawa własności** zdecydowana większość gruntów położonych w granicach planu miejscowego jest własnością m. st. Warszawy (ok. 80%), z czego znaczna część jest we władaniu Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej STOKŁOSY oraz Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego "URSYNÓW", część gruntów m. st. Warszawy stanowią tereny oświatowe. Prawie 13 % powierzchni planu zajmują działki miejskie oddane w użytkowanie wieczyste. Użytkownikami wieczystymi są głównie: Akademia Finansów i Biznesu Vistula, Spółdzielnia Budownictwa Mieszkaniowego "URSYNÓW" oraz osoby prywatne. Grunty Skarbu Państwa stanowią ok. 3,5 % gruntów, znajdują się one głównie w liniach rozgraniczających drogi – ul. W. Jastrzębowskiego. Stosunkowo niewielką grupę stanowią działki prywatne obejmujące niespełna 4% ogólnej powierzchni planu.

W obszarze nie występują elementy związane z zapewnieniem **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**. Przewidywane powiązania przestrzenne planu umożliwiają dostęp mieszkańców, pracowników i użytkowników terenu do publicznego transportu zbiorowego (metra, autobusu). W planie wprowadzono także ułatwienia dla pieszych i rowerzystów poprzez ustalenie przebiegu głównych powiązań pieszych i dopuszczenie realizacji dróg rowerowych oraz nakaz dostosowania chodników, pochylni, schodów, przejść przez jezdnie do potrzeb osób o ograniczonej mobilności, w tym osób z niepełnosprawnościami oraz rodziców z wózkami dziecięcymi.

**Potrzeby interesu publicznego** zostały zapewnione m.in. przez wskazanie do zachowania terenów usług oświaty (B.11.UO), zdrowia (B.15.UZ) i dróg publicznych. W planie wskazano teren zieleni urządzonej – park oraz tereny sportu i rekreacji (B.12.ZP/US).

W planie zapewniono także potrzeby w zakresie rozwoju **infrastruktury technicznej**, w tym sieci szerokopasmowych, rezerwując na ich rozbudowę tereny w liniach rozgraniczających ulic, oraz zaopatrzenia ludności w wodę poprzez nakaz podłączenia się do sieci miejskich wodociągów i ich możliwą rozbudowę.

W procedurze prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego północnej części osiedla Stokłosy – część B **zapewniono udział społeczeństwa**. Prezydent m.st. Warszawy ogłosił o zbieraniu wniosków do planu, które można było składać do dnia 16 października 2015 r. Po ogłoszeniu Prezydenta m.st. Warszawy wpłynęło 43 wnioski od osób fizycznych i 5 wniosków od instytucji. Ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, dyskusji publicznej oraz terminie składania uwag ukazało się 8 sierpnia 2017 r.

Dostęp do informacji o terminach składania wniosków, wyłożenia do publicznego wglądu, dyskusji publicznej i terminie zbierania uwag został zapewniony poprzez publikowanie w prasie, wywieszenie obwieszczeń i ogłoszenia stronach internetowych BIP m.st. Warszawy.

W trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, od 18 sierpnia 2017 r. do 18 września 2017 r., dwa razy w tygodniu zapewniono w siedzibie Biura Architektury i Planowania Przestrzennego dyżury projektanta planu. W dniu 2 września 2017 r. odbył się dodatkowy dyżur projektanta planu w szkole podstawowej nr 319 przy ul. Wokalne 1. Zgodnie z wymogami ustawowymi w dniu 6 września 2017 r. o godz. 18:00, przeprowadzono dyskusję publiczną z udziałem pracowników Biura Architektury i Planowania Przestrzennego, Miejskiej Pracowni Planowania Przestrzennego i Strategii Rozwoju oraz mieszkańców i zainteresowanych stron. Z dyskusji został sporządzony protokół. Do 2 października 2017 r. zbierano uwagi do planu, a informacja o sposobie ich rozstrzygnięcia znalazła się na stronach internetowych BIP m.st. Warszawy.

W ramach wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w terminie ustawowym, wpłynęło 49 uwag. Uwagi dotyczyły następujących zagadnień:

- 24 uwagi - dotyczyły wprowadzenia nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług na działkach prywatnych na terenie B.12.ZP/US,
- 1 uwaga od 44 osób - dotyczyła usunięcia dominanty wysokościowej z terenu B.1.U/MW z ograniczeniem wysokości do 10 m i realizację na tym terenie biblioteki publicznej,
- 4 uwagi - dotyczyły zlikwidowania lub skrócenia projektowanych dróg (8.KD-D i 9.KD-D) prowadzących do terenów publicznych,
- 4 uwagi - dotyczyły wprowadzenia w północnej części terenu B.14.KS, funkcji usługowej,
- 4 uwagi - dotyczyły obniżenia maksymalnej wysokości na terenach B.3.KS, B.14.KS, B.20.KS i B.23.KS,
- 1 uwaga - dotyczyła dopuszczenia nowej zabudowy zamieszkania zbiorowego (typu hotel, akademik) na terenie B.22.U i co za tym idzie powiększenia zasięgu linii zabudowy i zmianę parametrów zabudowy.

Poza ww. uwagami, kilka dotyczyło korekty nieścisłości w zapisach tekstu planu, zakazu realizacji ogrodzeń, zmiany parametrów zabudowy lub granic pomiędzy terenami. Nieuwzględnienie uwag wynika z przepisów obowiązującego prawa, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, sprzeczności pomiędzy interesami poszczególnych mieszkańców i podmiotów gospodarczych.

**Jawność i przejrzystość procedury została zachowana** poprzez kolejność przeprowadzenia wymaganych ustawą etapów procedury. Na etapie przed ustawowym opiniowaniem i uzgadnianiem, projekt planu był dodatkowo udostępniony wielu jednostkom miejskim, w tym Burmistrzowi Dzielnicy Ursynów a także instytucjom, które mogą mieć wpływ na ustalenia planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części osiedla Stokłosy – część B opracowano w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, poz. 1566). Procedura planistyczna przebiega zgodnie z art. 17 (pkt 1-5) ww. ustawy. Projekt planu był przedmiotem strategicznej oceny oddziaływania na

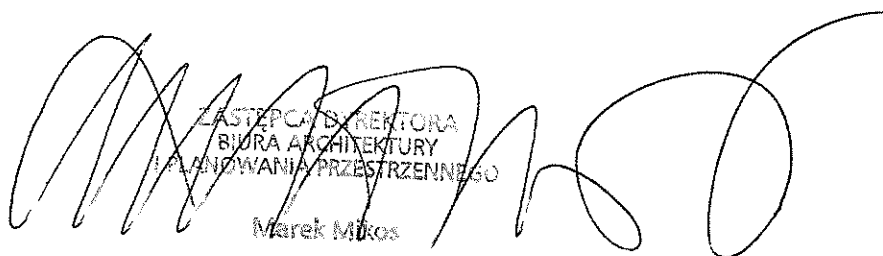
środowisko zgodnie z art. 46 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 z późn. zm.).

Zgodnie z procedurą wynikającą z powyższych przepisów prawa, sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, która stwierdza, że realizacja ustaleń planu nie będzie miała znaczącego wpływu na przyrodnicze elementy środowiska oraz na warunki życia na tym obszarze.

Opracowanie planu miejscowego jest zgodne z wykonanymi przez Prezydenta Miasta ocenami aktualności studium i planów miejscowych oraz uchwałą Rady m.st. Warszawy nr XIV/284/2015 z dnia 9 lipca 2015 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Uchwalenie planu może powodować roszczenia wynikające z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wywołuje również skutki finansowe w związku z realizacją zadań z zakresu inwestycji celu publicznego (drogi, teren), co wynika także z ustawy o samorządzie gminnym (art.7 tej ustawy). Środki finansowe na realizację ww. zadań powinny być przewidziane w obowiązującej Wieloletniej Prognozie Finansowej m.st. Warszawy, a także w nowych uchwałach budżetowych Rady m.st. Warszawy. Proces realizacji ustaleń planu jest procesem wieloletnim o nieokreślonym horyzoncie czasowym, szeroko uwarunkowanym. Zarówno wydatki jak również wpływy do budżetu mogą rozkładać się na przestrzeni wielu lat.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części osiedla Stokłosy – część B spełnia wymogi obowiązujących przepisów w tym zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy, uchwalonego uchwałą nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 10 października 2006 r. (z późn. zm.) i może być przedstawiony do uchwalenia.

  
ZASTĘPCA DYREKTORA  
BIURA ARCHITEKTURY  
I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO  
Marek Mikos

*Mikolaj*  
23/05

**Opinia Skarbnika m.st. Warszawy z dnia 10 maja 2018 r.  
do projektu uchwały Rady m.st. Warszawy**

Na podstawie § 29 ust. 6 Statutu miasta stołecznego Warszawy, stanowiącego załącznik do uchwały Nr XXII/743/2008 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 10 stycznia 2008 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2015 r. poz. 5569) projekt uchwały Rady m.st. Warszawy w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części osiedla Stokłosy – część B

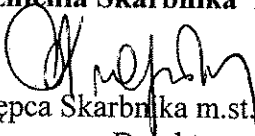
**opiniuję pozytywnie z zastrzeżeniem.**

Podjęcie niniejszej uchwały może skutkować, zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, roszczeniami właścicieli wobec Miasta, którym uchwalenie planu uniemożliwi wykorzystanie należących do nich nieruchomości w sposób dotychczasowy lub istotnie je ograniczy.

Ponadto Miasto będzie zobowiązane do realizacji zadań z zakresu inwestycji celu publicznego, które nie zostały zaplanowane w Wieloletniej Prognozie Finansowej m.st. Warszawy na lata 2018 – 2045

Wyższe wydatki związane z wypłatą powyższych roszczeń mogą spowodować ograniczenie wydatków w innych pozycjach budżetu oraz negatywnie wpłynąć na nadwyżkę operacyjną Miasta, będącą ustawową podstawą do ustalania limitu na obsługę długu.

**Z upoważnienia Skarbnika m.st. Warszawy**

  
Zastępca Skarbnika m.st. Warszawy  
Dyrektor  
Biura Planowania Budżetowego  
Marzanna Krajewska

**Uchwała Nr XLVII/283/2018  
Rady Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy  
z dnia 22 maja 2018 r.**

w sprawie zaopiniowania projektu uchwały Rady m.st. Warszawy w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części osiedla Stokłosy – część B

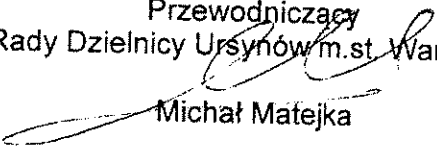
Na podstawie § 13 ust. 1 pkt 1 lit. c Statutu Dzielnicy Ursynów m. st. Warszawy stanowiącego załącznik Nr 12 do Uchwały Rady m.st. Warszawy Nr LXX/2182/2010 z dnia 14 stycznia 2010 r. w sprawie nadania statutów dzielnicom miasta stołecznego Warszawy (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2016 r., poz.420) - Rada Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy uchwala, co następuje :

**§ 1.** Rada Dzielnicy Ursynów m. st. Warszawy pozytywnie opiniuje projekt uchwały Rady m.st. Warszawy w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części osiedla Stokłosy – część B.

**§ 2.** Uchwała podlega przekazaniu Zastępcy Prezydenta m.st. Warszawy Michałowi Olszewskiemu.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Dzielnicy Ursynów m. st. Warszawy.

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący  
Rady Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy  
  
Michał Matejka

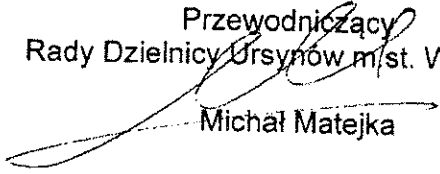
## UZASADNIENIE

do uchwały Rady Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy nr XLVII/283/2018  
z dnia 22 maja 2018 r.

w sprawie zaopiniowania projektu uchwały Rady m.st. Warszawy w sprawie  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części osiedla  
Stokłosy – część B

W dniu 7 maja 2018 r. Zastępca Prezydenta m.st. Warszawy Michał Olszewski przekazał na podstawie § 13 ust. 4 pkt 3 Statutu m.st. Warszawy do zaopiniowania przez Radę Dzielnicy Ursynów projekt uchwały Rady m.st. Warszawy w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części osiedla Stokłosy – część B.

Zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 1 lit. c Statutu Dzielnicy Ursynów m. st. Warszawy stanowiącego załącznik Nr 12 do Uchwały Rady m.st. Warszawy Nr LXX/2182/2010 z dnia 14 stycznia 2010 r. w sprawie nadania statutów dzielnicom miasta stołecznego Warszawy do właściwości Rady Dzielnicy należy opiniowanie projektów uchwał Rady Miasta w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dotyczących obszaru Dzielnicy.

Przewodniczący  
Rady Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy  
  
Michał Matejka