

UCHWAŁA NR XLIII/1176/2012
RADY MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY
z dnia 4 października 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru
Centrum Międzylesia

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U.t.j. z 2012 r. poz. 647), w związku z uchwałą Nr LXII/1902/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia z dnia 17 września 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Centrum Międzylesia, stwierdzając zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy przyjętym Uchwałą Nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 10 października 2006 r. (z późn. zm.²⁾), Rada m.st. Warszawy uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Centrum Międzylesia zwany dalej planem, obejmujący obszar, którego granice wyznaczają:

- 1) od północy: od przecięcia zachodniej linii rozgraniczającej ul. Szpotańskiego z przedłużeniem północnej granicy dz. ew. nr 96/2 z obrębu 3-11-45 do północno zachodniego narożnika tej działki, północna granica dz. ew. nr 96/2 i 97/2, wschodnia granica dz. ew. nr 97/2 w kierunku południowym do północno-zachodniego narożnika dz. ew. nr 100/6, następnie północną granicą dz. ew. nr 100/6 i wschodnimi granicami dz. ew. 100/4 oraz 99/1 z obrębu 3-11-45, dalej północną granicą obrębu 3-11-45 i obrębu 3-11-35 do przecięcia z obowiązującą wschodnią linią rozgraniczającą ul. Pożaryskiego;
- 2) od wschodu: od przecięcia północnej granicy obrębu 3-11-35 z obowiązującą wschodnią linią rozgraniczającą ul. Pożaryskiego w kierunku południowo-wschodnim do przecięcia z granicą południowo-wschodnią dz. ew. nr 83/21 z obrębu 3-11-36, następnie granicą wschodnią dz. ew. nr 83/14 i 88/5 z obrębu 3-11-36 do północno-wschodniego narożnika dz. ew. nr 88/5 z obrębu 3-11-36, dalej w kierunku południowym do północno-wschodniego narożnika dz. ew. nr 2/21 z obrębu 3-11-46;
- 3) od południa: od północno-wschodniego narożnika dz. ew. nr 2/21 z obrębu 3-11-46 granicą północną dz. ew. nr 2/22 z obrębu 3-11-46 w kierunku zachodnim do jej

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167 poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 121, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146; Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887.

²⁾ Zmiany Studium: zmiana wprowadzona uchwałą Nr L/1521/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 26.02.2009 r., uzupełniona uchwałą Nr LIV/1631/2009 z dnia 28.04.2009 r., uchwałą Nr XCII/2689/2010 z dnia 7.10.2010.

północno-zachodniego dolnego narożnika, następnie w kierunku zachodnim do północno-wschodniego narożnika dz. ew. nr 117 z obrębu 3-11-58, dalej w kierunku zachodnim do południowo-wschodniego narożnika dz. ew. nr 37/29 z obrębu 3-11-45 i granicą wschodnią i północną tej działki, a następnie zachodnimi granicami dz. ew. nr 37/29 i 32 z obrębu 3-11-58 do przecięcia z osią ul. Kozuchowskiej i dalej osią ul. Kozuchowskiej w kierunku południowo-zachodnim;

- 4) od zachodu: od przecięcia osi ul. Kozuchowskiej i zachodniej linii rozgraniczającej ul. Szpotańskiego, następnie w kierunku północno-zachodnim zachodnią linią rozgraniczającą ul. Szpotańskiego do przecięcia jej z przedłużeniem północnej granicy dz. ew. nr 96/2 z obrębu 3-11-45.

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1, pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są:

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

4. Przedmiotem planu są ustalenia zgodnie z ustaleniami zawartymi w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapach w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) przepisach szczególnych lub odrębnych - należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) jednostce terenowej – należy przez to rozumieć teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, różniący się od terenów sąsiednich określonym przeznaczeniem lub ustalonymi zasadami zagospodarowania;
- 5) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną – zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) stanie obecnym – należy przez to rozumieć stan zabudowy i sposób zagospodarowania terenu z dnia uchwalenia planu, z uwzględnieniem przesądzeń wynikających z ostatecznych decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony w planie główny sposób użytkowania terenu jednostki, któremu powinny być podporządkowane ewentualne inne sposoby użytkowania określone jako dopuszczalne, zgodnie z dalszymi przepisami planu;
- 8) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć sposób użytkowania terenu jednostki podporządkowany jej przeznaczeniu podstawowemu, który może być realizowany na tym terenie pod określonymi warunkami sformułowanymi w ustaleniach szczegółowych planu;
- 9) maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć największą dopuszczalną wielkość ilorazu sumy powierzchni całkowitych (liczonych według normy PN-ISO 9836) wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i projektowanych na danym terenie (na działce) do powierzchni tego terenu;
- 10) maksymalnym wskaźniku powierzchni zabudowanej – należy przez to rozumieć,

największą dopuszczalną wielkość sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków istniejących i projektowanych na danym terenie wyrażoną w stosunku procentowym (na działce) do powierzchni tego terenu;

- 11) maksymalnej powierzchni zabudowanej – należy przez to rozumieć największą dopuszczalną wielkość – wyrażoną w m^2 - powierzchni zabudowy wszystkich budynków istniejących i projektowanych na danym terenie (na działce);
- 12) minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego (zdefiniowanego w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) na działce, wyrażoną w stosunku procentowym odpowiednio do powierzchni tej działki;
- 13) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną w danej jednostce terenowej wysokość budynków, mierzoną w metrach od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku (nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych) do najwyżej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połączeń dachowych; dodatkowo ta wysokość zabudowy może też być określona nieprzekraczalną liczbą kondygnacji nadziemnych budynków;
- 14) liniach zabudowy obowiązujących – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające obowiązujące usytuowanie najbliższej zewnętrznej ściany realizowanego budynku względem ulicy, ciągu pieszego, terenu zieleni publicznej lub innych obiektów, z pominięciem elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla niepełnosprawnych) oraz balkonów, loggii i wykuszy (nie stanowiących więcej niż 30% powierzchni całej elewacji), wysuniętych poza obrys budynku o nie więcej niż 1,5 metra; przy czym w przypadku realizacji ocieplenia budynku istniejącego dopuszcza się wysunięcie warstwy docieplenia poza wyznaczoną linią zabudowy;
- 15) liniach zabudowy nieprzekraczalnych – należy przez to rozumieć obowiązek zachowania co najmniej wyznaczonej tymi liniami odległości najbliższej zewnętrznej ściany realizowanego budynku od ulicy, ciągu pieszego, terenu zieleni publicznej lub innych obiektów, z pominięciem elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla niepełnosprawnych) oraz balkonów, loggii i wykuszy (nie stanowiących więcej niż 30% powierzchni całej elewacji), wysuniętych poza obrys budynku o nie więcej niż 1,5 metra; przy czym w przypadku realizacji ocieplenia budynku istniejącego dopuszcza się wysunięcie warstwy docieplenia poza wyznaczoną linią zabudowy;
- 16) przestrzeniach publicznych – należy przez to rozumieć przestrzenie miejskie wspólnego użytkowania i powszechnego korzystania, takie jak tereny ulic, zieleni publicznej oraz inne określone w planie;
- 17) inwestycji celu publicznego – należy przez to rozumieć inwestycje o znaczeniu lokalnym (gminnym i powiatowym) i ponadlokalnym (wojewódzkim i krajowym), stanowiące realizację celów publicznych, określonych w przepisach szczególnych;
- 18) jednym zespołem urbanistyczno–architektonicznym – należy przez to rozumieć zainwestowanie określonego terenu w formie jednego budynku, w tym również składającego się z kilku segmentów, wraz z całościowym urządzeniem tego terenu lub w formie zespołu kilku budynków powiązanych funkcjonalnie i przestrzennie, wraz ze wspólnym urządzeniem ich terenów;
- 19) usługach - bez przesądzania ich profilu – należy przez to rozumieć jednostki gospodarcze funkcjonujące w odrębnych budynkach lub lokalach wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu dominującym, prowadzące szeroko rozumianą

działalność usługową nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi – z wykluczeniem inwestycji, które zalicza się do przedsięwzięć wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, obiektów podlegających ochronie akustycznej, tj. związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej i szpitali, a także z wykluczeniem: a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 1000 m², b) zakładów usług produkcyjnych oraz obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, o ile powierzchnia użytkowa pomieszczeń takiego zakładu przekracza 120 m², a zakład obsługujący pojazdy ma więcej niż 2 stanowiska obsługowo-naprawcze lub obsługuje nie tylko pojazdy osobowe; c) zakładów sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów; d) obiektów handlu hurtowego o powierzchni magazynowej większej niż 200 m²; e) obiektów handlu hurtowego i detalicznego wymagających placów składowych o powierzchni większej niż 500 m²; f) obiektów wymagających bazy pojazdów transportu towarowego;

- 20) usługach towarzyszących – należy przez to rozumieć usługi, o jakich mowa w pkt 19, funkcjonujące lub możliwe do realizacji w ramach przeznaczenia dopuszczalnego w jednostkach terenowych, których przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa; dopuszczalny zakres takich usług – w stosunku do zakresu określonego w pkt 19 – dodatkowo wyklucza wszystkie zakłady mogące znacząco oddziaływać na środowisko, a także hurtownie i myjnie samochodowe;
- 21) akcencie architektoniczno-urbanistycznym – należy przez to rozumieć element wyróżniający się w przestrzeni (wielkością, formą architektoniczną, wystrojem, kolorem, materiałem wykończeniowym), będący samodzielnym obiektem budowlanym, fragmentem budynku, budowli lub obiektem małej architektury;
- 22) małym obiekcie handlowym - należy przez to rozumieć obiekt budowlany (w tym kiosk) o funkcji handlowo – usługowej, w tym małej gastronomii, posiadający maksymalnie jedną kondygnację naziemną, o wysokości nie większej niż 4 m oraz powierzchni użytkowej nie przekraczającej 12 m²;
- 23) reklamie – należy przez to rozumieć urządzenie służące do przekazywania treści reklamowych w wizualnej formie i przy użyciu nośnika reklamy;
- 24) nośniku reklamy – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w jakiegokolwiek materialnej formie, ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną – nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną, przeznaczony do ekspozycji reklamy;
- 25) powierzchni ekspozycyjnej – należy przez to rozumieć część nośnika reklamy przeznaczoną do ekspozycji treści reklamy;
- 26) banerze – należy przez to rozumieć grafikę reklamową na nośniku tekstylnym lub pcv, nie mocowaną trwale do powierzchni, na której jest umieszczana;
- 27) reklamie remontowo-budowlanej – należy przez to rozumieć reklamę umieszczaną na siatce okrywającej rusztowanie budowlane lub na ogrodzeniu, bądź wyposażeniu placu budowy, stosowaną tylko w trakcie prac budowlanych;
- 28) słupie ogłoszeniowo-reklamowym – należy przez to rozumieć wolnostojący słup informacyjno-reklamowy w formie walca lub graniastosłupa;
- 29) szyldzie – należy przez to rozumieć element informacji wizualnej - zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca prowadzenia działalności, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy - firmę lub nazwę, pod którą prowadzi działalność oraz zwięzłe określenie przedmiotu prowadzonej działalności; odmianami szyldu są szyld reklamowy, zwiastun szyldu, szyld banerowy, szyld semaforowy;
- 30) budynku jednoraktowym – należy przez to rozumieć budynek, w którym belki stropowe wspierają się wyłącznie na ścianach zewnętrznych – bez podpór (ścian lub słupów) wewnętrznych;

- 31) meblach miejskich – należy przez to rozumieć stałe i nie stałe elementy wyposażenia ulicy, takie jak: budka telefoniczna, infomat, automat do sprzedaży biletów, produktów spożywczych i napojów, kosz na śmieci, pojemnik do selektywnej zbiórki odpadów, ławka, parkometr, stojak na rowery, toaleta publiczna, wiata przystankowa, maszt uliczny, zegar uliczny i inne;
- 32) wymianie budynku – należy przez to rozumieć budowę nowego budynku na zasadzie zastąpienia nim istniejącego – parametry oraz lokalizację budynku, stanowiącego wymianę istniejącego obiektu, ustala się w przepisach dla konkretnej jednostki terenowej, ponieważ cechy i usytuowanie tak realizowanego budynku nie muszą być tożsame z cechami i usytuowaniem budynku istniejącego;
- 33) dachu spadzistym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 25°;
- 34) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większy niż 10°, za dach płaski uznaje się również dach o kącie nachylenia do 15° o ile ma on ściankę zasłaniającą spadek połaci;
- 35) systemie NCS – należy przez to rozumieć międzynarodowy system kodyfikacji barw, opracowany przez Skandynawski Instytut Barwy w Sztokholmie, powszechnie stosowany w budownictwie do określania kolorów elewacji i ich elementów;
- 36) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi lub nad ziemią przewody i urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 37) kanale zbiorczym – należy przez to rozumieć kanał technologiczny wraz z budowlami i urządzeniami eksploatacyjnymi, realizowany jako niezależny obiekt budowlany, służący umieszczeniu podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 38) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 39) jednej posesji - należy przez to rozumieć dwie lub więcej działek należących do tego samego właściciela, użytkowanych i zagospodarowanych jako jedna całość;
- 40) pasażu - w odniesieniu do zagospodarowania terenu należy przez to rozumieć ukształtowany urbanistycznie i architektonicznie ciąg pieszy wśród zabudowy usługowej.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – granice jednostek terenowych, o których mowa w § 4 ust. 1;
- 2) oznaczenia literowe rodzajów podstawowego przeznaczenia terenu, o których mowa w § 4 ust. 2;
- 3) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne;
- 4) oznaczenia drzew o szczególnych walorach, objętych ochroną ustaloną w planie, o których mowa w § 6;
- 5) pasaże piesze w podcieniach budynków wzdłuż pierzei usługowej;
- 6) szpalery drzew;
- 7) usytuowanie akcentów architektoniczno-urbanistycznych;
- 8) trasy ścieżek rowerowych;
- 9) oznaczenie bezkolizyjnego przejścia ul. Żegańskiej pod linią kolejową oraz ulicami Szpotańskiego i Patriotów;
- 10) usytuowanie bezkolizyjnych pieszych przejść przez ulicę;
- 11) oznaczenia wymiarów szerokości ulic;
- 12) granice terenów zamkniętych w obszarze planu.

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

§ 4. 1. W zakresie przeznaczenia terenów w planie:

- 1) wyznacza się tereny o określonym przeznaczeniu lub ustalonych zasadach zagospodarowania, różniące się od terenów sąsiednich tym przeznaczeniem lub tymi zasadami zwane dalej jednostkami terenowymi, których zasięgi wyznaczone są na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) dla poszczególnych jednostek terenowych określa się przeznaczenie podstawowe oraz – w miarę potrzeby – przeznaczenie dopuszczalne wraz z warunkami jego dopuszczenia, przy czym jeśli plan nie ustala przeznaczenia dopuszczalnego, przeznaczenie podstawowe staje się jedynym możliwym.

2. Ustala się następujące rodzaje podstawowego przeznaczenia terenów:

- 1) UA – usługi administracji – tereny obiektów administracji państwowej i samorządowej oraz służb publicznych: policji straży pożarnej itp., wraz z dojazdami, podjazdami, miejscami postojowymi oraz z zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej;
- 2) UCP - usługi celu publicznego – tereny usług celu publicznego, wraz z dojazdami, podjazdami, miejscami postojowymi, dziedzińcami, boiskami, placami zabaw, budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz z zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej;
- 3) UKW – usługi - obiekt wystawienniczo-imprezowy – wygrodzony teren budynku wielofunkcyjnego, którego podstawową częścią jest sala (jedna lub kilka) do urządzania wystaw i ekspozycji oraz do organizowania imprez kulturalnych, rozrywkowych, sportowych, szkoleniowych itp., a oprócz tego może on również służyć funkcjom: biurowej, handlowo-usługowej, hotelowej, a także – na określonych warunkach – funkcjom produkcji i logistyki – wraz z dojazdami, podjazdami, miejscami postojowymi, dziedzińcami oraz z zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej;
- 4) UCH – obiekt usługowo-handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – teren zagospodarowany jako jeden zespół urbanistyczno-architektoniczny w formie wielofunkcyjnego kompleksu budynków z zaadaptowanym zabytkowym zespołem hal przemysłowych, wraz z dojazdami, dziedzińcami, obiektami małej architektury, budowlami i urządzeniami towarzyszącymi, miejscami postojowymi, zielenią rekreacyjną i towarzyszącą oraz zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej;
- 5) UH – usługi handlu – teren obiektu o funkcji handlowej, wraz z dojazdami, podjazdami, miejscami postojowymi oraz z zielenią towarzyszącą;
- 6) UU – usługi - bez przesądzania ich profilu – tereny obiektów usługowych spełniających warunki określone w § 2 pkt 19, wraz z dojazdami, podjazdami, miejscami postojowymi, zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej;
- 7) UUM – usługi - bez przesądzania ich profilu, z towarzyszącą funkcją mieszkaniową – tereny obiektów usługowych spełniających warunki określone w § 2 pkt 19, gdzie obok funkcji usługowej dopuszcza się zachowanie lub wprowadzenie funkcji mieszkaniowej – ograniczonej wielkości – w tym samym budynku, ale z wyłączeniem kondygnacji parterowej, a w odrębnych budynkach tylko w obrębie jednostek wyznaczonych w ustaleniach szczegółowych, wraz z dojazdami, podjazdami, miejscami postojowymi, podwórzami, zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej;

- 8) UPT – obiekty usługowe (bez ograniczeń wielkości i rodzaju), produkcyjne i logistyczne – tereny obiektów służących działalności gospodarczej, z wyłączeniem obiektów wymagających utworzenia wokół nich strefy ograniczonego użytkowania oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m², wraz z dojazdami, podjazdami, miejscami postojowymi, dziedzińcami oraz z zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej;
- 9) MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – tereny zagospodarowane w formie zespołów budynków wielorodzinnych, wraz z ich zapleciami, tj. dojazdami, podjazdami, podwórzami i zielenią osiedlową oraz urządzeniami infrastruktury technicznej, drogami wewnętrznymi, garażami i miejscami postojowymi;
- 10) MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – tereny działek, na których znajdują się budynki mieszkalne jednorodzinne i wielorodzinne niskie (do 6 lokali mieszkalnych w jednym budynku) z możliwością ich remontu i przebudowy i na których mogą być realizowane budynki jednorodzinne oraz dojścia, podjazdy, podwórza, budynki gospodarcze, garaże i dopuszczone towarzyszące usługi stanowiące odrębny budynek, wraz z ogrodami przydomowymi i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej;
- 11) Drogi publiczne – wyznaczone liniami rozgraniczającymi pasy terenu przeznaczone dla ulic, z określeniem ich klasy: KDZ – ulica zbiorcza, KDD – ulica dojazdowa;
- 12) KP – pasaże i place piesze – wydzielone liniami rozgraniczającymi ogólnodostępne place i ciągi piesze;
- 13) KDG – parkingi publiczne – wydzielone liniami rozgraniczającymi zespoły parkingów, wraz z jezdniami doprowadzającymi i manewrowymi oraz towarzyszącymi chodnikami i zielenią;
- 14) KH – stacja paliw;
- 15) IC – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie energetyki ciepłej – tereny obiektów i urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem miejskiego systemu ciepłowniczego, wraz z podjazdami, placami składowymi i zielenią towarzyszącą.

3. Ustala się, że przeznaczenia terenów oznaczone na rysunku planu symbolami UA, UCP, KDZ, KDD, KP i KDG1, o których mowa w ust. 2 pkt 1-2 i 11-13, stanowią przeznaczenie pod inwestycje celu publicznego.

§ 5. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Podstawowymi elementami układu przestrzennego obszaru objętego planem są:

- 1) układ głównych ciągów komunikacyjnych otaczających obszar objęty planem: ulic Szpotańskiego-Patriotów, Żegańskiej i Pożaryskiego, stanowiących elementy podstawowego układu komunikacyjnego dzielnicy;
- 2) dzielnicowe centrum administracyjno-handlowo-usługowe, obejmujące centralną część obszaru planu między ul. Żegańską a projektowaną ulicą 4KDD wraz z pasem usług wzdłuż południowej strony ul. Żegańskiej;
- 3) jako element integrujący układu centrum dzielnicy ustala się projektowany wewnętrzny pasaż pieszy z towarzyszeniem zieleni urządzonej, prowadzący od ul. Pożaryskiego (w rejonie obiektu handlowego sieci Lidl) do projektowanego wielofunkcyjnego obiektu handlowo-usługowego w adaptowanym zabytkowym zespole hal przemysłowych byłych zakładów Szpotańskiego.

2. W zakresie kształtowania gabarytów zabudowy ustala się, że na dominującej części obszaru objętego planem na północ od ul. Żegańskiej będzie przeważać wysokość zabudowy 10-20 m, a na pozostałym terenie - do 12 m, z wyjątkiem istniejącego zespołu budynków wielorodzinnych między ul. Żegańską a ul. Kozuchowską (wysokość ok. 15 m), z akcentami

wysokościowymi w postaci nowego budynku usługowego w północnej części terenu UCH1, istniejącego ratusza dzielnicy Wawer, centralnej części projektowanego obiektu usługowego przy skrzyżowaniu ulic Pożaryskiego i Żegańskiej oraz głównego budynku i komina ciepłowni.

3. W celu wytworzenia odpowiednich pierzei zabudowy od strony najważniejszych przestrzeni publicznych, tj. pasaży i placów pieszych, skwerów i niektórych odcinków ulic wyznacza się w planie obowiązujące linie zabudowy.

4. Ustala się obowiązek zachowania, rewitalizacji oraz uzupełnienia przez wprowadzenie nowej roślinności istniejących zgrupowań zieleni towarzyszącej, głównie naturalnej na terenach obiektów usługowych.

5. Ustala się rozmieszczenie akcentów architektoniczno-urbanistycznych w miejscach oznaczonych na rysunku planu.

6. Ustala się warunki rozmieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:

- 1) na obszarze objętym planem dopuszcza się realizację reklam i znaków informacyjno-plastycznych, odpowiadających definicjom określonym w § 2 i na warunkach określonych poniżej w pkt. 2 i 3, dzieląc je na trzy podstawowe grupy: reklam wolnostojących, reklam umieszczanych na ścianach budynków oraz umieszczanych na kioskach i wiatach przystankowych;
- 2) realizację reklam i znaków informacyjno-plastycznych, o jakich mowa w pkt. 1, dopuszcza się przy zachowaniu przepisów szczególnych oraz gdy nie jest to sprzeczne z ustaleniami dla konkretnej jednostki terenowej, przy czym ustala się że:
 - a) wielkość powierzchni ekspozycyjnej reklam (z wyjątkiem reklamy remontowo-budowlanej) nie może przekraczać 9 m², przy czym powierzchni reklam dwustronnych oraz zmiennych nie sumuje się, traktując je jak reklamy jednostronne,
 - b) wielkość powierzchni ekspozycyjnej reklamy świetlnej lub podświetlanej oraz płaszczyzny ekspozycyjnej nośnika reklamy nie może przekraczać 12 m², z wyjątkiem sytuacji gdy ściana szczytowa budynku wykorzystywana jest w całości przez jedną kompozycję plastyczną (dotyczy to również reklamy remontowo-budowlanej),
 - c) wysokość nośników reklamy (łącznie z płaszczyzną ekspozycyjną) nie może przekraczać 5 m liczonych od poziomu terenu, przy czym ustala się, że nośniki reklamy nie mogą być instalowane na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodziną oraz usługi administracji i usługi celu publicznego,
 - d) średnica lub szerokości słupa ogłoszeniowo-reklamowego nie może przekraczać 1,5 m, a wysokość 3 m (dla części ekspozycyjnej),
 - e) sposób umieszczenia reklam i znaków informacyjno-plastycznych musi nawiązywać do elementów istniejącego zagospodarowania: osi jezdni, układu fasad budynków, itp.,
 - f) odległość reklam i znaków od:
 - znaków drogowych nie może być mniejsza niż 20 m – dla reklam i znaków, o których mowa w pkt 2 lit. a, oraz 30 m dla reklam i znaków, o których mowa w pkt 2 lit. b,
 - od innych reklam i znaków nie może być mniejsza niż 20 m – dla reklam i znaków, o których mowa w pkt. 2 lit. a, oraz 50 m dla reklam i znaków, o których mowa w pkt 2 lit. b,
 - od krawędzi jezdni nie może być mniejsza niż 3 m,
 - od skrzyżowań ulic nie może być mniejsza niż 50 m,
 - od wiaduktów i nasypów nie może być mniejsza niż 20 m – dla reklam i znaków, o których mowa w pkt. 2 lit. a, oraz 50 m dla reklam i znaków, o których mowa w

- pkt. 2 lit. b,
- g) stosowanie nośników reklamowych ze zmienną ekspozycją obrazu, których czas ekspozycji pojedynczego obrazu byłby krótszy niż 10 sekund, dopuszcza się tylko w obrębie jednostek terenowych UKW1 i UCH1,
 - h) reklamy świetlne i podświetlane oraz oświetlenie wystaw nie mogą być uciążliwe dla użytkowników budynku oraz powodować efektu olśnienia u przechodniów i użytkowników jezdni,
 - i) stosowanie reklamy remontowo-budowlanej jest możliwe tylko w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych;
- 3) nie dopuszcza się sytuowania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
- a) na pomnikach i miejscach pamięci narodowej oraz w promieniu 20 m od nich,
 - b) na drzewach i w ich bezpośrednim sąsiedztwie tj.:
 - w odległości 5 m od drzew w przypadku reklam i znaków, o których mowa w pkt. 2 lit. a,
 - w odległości 10 m od drzew w przypadku reklam i znaków, o których mowa w pkt. 2 lit. b,
 - c) na obiektach małej architektury stanowiących ozdobę przestrzeni publicznych (fontanny, rzeźby itp.),
 - d) w pasach dzielących jezdnie,
 - e) na ścianach budynków mieszkalnych i obiektów oświaty, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b,
 - f) na balustradach balkonów i tarasów,
 - g) na budowlach o funkcji barier dźwiękochłonnych,
 - h) na latarniach ulicznych,
 - i) na urządzeniach infrastruktury technicznej nie będących budynkami;
- 4) na przystankach komunikacji miejskiej dopuszcza się umieszczanie na ścianach wiaty przystanku dwustronnych nośników reklamy, zajmujących powierzchnię nie większą niż 3 m²;
- 5) na małych obiektach handlowych:
- a) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamy oraz szyldów o łącznej powierzchni nie większej niż 3 m²,
 - b) nie dopuszcza się stosowania nośników reklamy wysuniętych poza obrys ściany o więcej niż 15 cm,
 - c) nie można umieszczać reklam i szyldów na dachu obiektu;
- 6) dopuszcza się stosowanie szyldów na wszystkich terenach bez ograniczeń, pod warunkiem nie przekraczania wysokości szyldu wynoszącej 60 cm.
7. Ustala się następujące zasady stosowania kolorystyki na elewacjach budynków:
- 1) przy określaniu kolorystyki w projektach budowlanych materiałów budowlanych takich jak tynki, beton barwiony, materiały ceramiczne, materiały kamienne, materiały bitumiczne, materiały z drewna barwionego, ustala się obowiązek stosowania barw z systemu NCS, o których mowa w pkt. 2 – obowiązek nie dotyczy materiałów w kolorach dla nich naturalnych np. materiałów z aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, stali rdzawionej, nie barwionego szkła, drewna, betonu itp.;
 - 2) na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego obowiązuje stosowanie kolorów o odcieniach wg systemu NCS, mieszczących się w przedziale od 0000 do 2020, czyli maksymalnie do 20% czerni i 20% chromatyczności; dopuszcza się stosowanie: czystego koloru białego (oznaczenie NCS: S 0500-N), odcieni szarości do 20% szernienia (od S 0100-N do S 2000-N), czystego koloru chromatycznego żółtego (oznaczenie Y w kole barw NCS) oraz kolorów z koła barw NCS w zakresie ćwiartki Y-R (barwa żółta z udziałem od 10 do 90% czerwienie, czyli od poziomu Y10R do Y90R) i części ćwiartki G-Y w przedziale od G50Y do G90Y (barwa zielona z

udziałem żółci od 50 do 90%); zakazuje się stosowania kolorów z ćwiartki koła barw NCS: R-B (przedział barw między kolorami czerwonym i niebieskim), B-G (przedział barw między niebieskim a zielonym) oraz części ćwiartki G-Y (przedział barw między zielonym a żółtym, od G10Y do G50Y, czyli w zakresie od 10 do 50% udziału barwy żółtej w kolorze zielonym), a także podstawowych czystych kolorów chromatycznych: czerwonego (R), niebieskiego (B) i zielonego (G);

- 3) dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na fragmentach ścian budynku, takich jak pasy cokołowe, gzymsy oraz inne ozdobne elementy i detale architektoniczne, nie przekraczających 20% powierzchni całej elewacji.

8. Ustala się, że cały obszar objęty planem nie zalicza się do obszaru zabudowy śródmiejskiej.

§ 6. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Ustala się zachowanie pasów zieleni urządzonej ze zgrupowaniami i ciągami drzew wzdłuż ul. Pożaryskiego i ul. Szpotańskiego-Patriotów, wraz z obowiązkiem ich rewitalizacji oraz utworzenie szpalerów drzew przy projektowanym pasażu pieszym KP1 i wzdłuż parkingu publicznego KDG1 na pograniczu jednostki oznaczonej symbolem UH1.

2. Ustala się zasadę ograniczania niekorzystnego oddziaływania ruchu kołowego na środowisko poprzez realizację ciągów zieleni wysokiej wzdłuż wszystkich ulic wyznaczonych w planie, z wyłączeniem odcinków, gdzie realizacja takiego ciągu byłaby nieracjonalna technicznie lub stwarzała zagrożenie dla bezpieczeństwa ruchu.

3. Ustala się wprowadzenie na całym obszarze objętym planem zorganizowanych systemów:

- 1) zaopatrzenia w wodę;
- 2) kanalizacji sanitarnej;
- 3) wywozu odpadów stałych.

4. Ustala się ochronę wód podziemnych:

- 1) ustala się obowiązek podłączania do miejskiej sieci wodociągowej i miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej wszystkich realizowanych obiektów, w których przewiduje się instalację wodociągową i kanalizacyjną, na warunkach określonych w § 12 ust. 3 i 4;
- 2) w przypadku realizacji obiektów, których oddziaływanie, w tym emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych, ustala się obowiązek wykonania – przed uzyskaniem pozwolenia na budowę – dokumentacji określającej warunki hydrogeologiczne dla tej inwestycji.

5. Ustala się dla poszczególnych jednostek terenowych minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, obowiązujący w przypadku nowej inwestycji na każdej pojedynczej działce lub w całej jednostce terenowej – wskaźnik ten jest określony w ramach ustaleń szczegółowych w rozdziale 2.

6. Ustala się ochronę oznaczonych na rysunku planu drzew o szczególnych walorach przyrodniczych i krajobrazowych, wraz z zakazem realizacji wszelkich budowli w promieniu 15 m od pnia oraz obowiązkiem prowadzenia na tym terenie wszelkich robót, w sposób nie zagrażający systemom korzeniowym, koronom oraz pniom tych drzew.

7. Ustala się obowiązek ochrony przed hałasem podlegających ochronie akustycznej terenów istniejącej zabudowy oraz obowiązek zapewnienia właściwego standardu akustycznego na terenach zabudowy mieszkaniowej w nowo powstających budynkach mieszkalnych, a także w budynkach usługowych, szczególnie w budynkach związanych z przebywaniem dużych grup pracowników lub klientów, przy czym ustala się, że w rozumieniu przepisów ochrony środowiska:

- 1) jako „tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną” należy

traktować tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;

- 2) jako „tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną” należy traktować tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW;
- 3) jako „tereny przeznaczone pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży” należy traktować tereny usług celu publicznego, oznaczone na rysunku planu symbolem UCP;
- 4) jako „tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe” należy traktować tereny przeznaczone pod usługi – bez przesądzania ich profilu, z towarzyszącą funkcją mieszkaniową, oznaczone na rysunku planu symbolem UUM oraz takie tereny przeznaczone pod usługi – bez przesądzania ich profilu – UU, w których jako dopuszczalne przeznaczenie towarzyszące możliwa jest realizacja funkcji mieszkaniowej, tj. jednostki terenowe o symbolach UU4, UU8 i UU9.

8. Na terenach narażonych na hałas komunikacyjny ustala się:

- 1) sposób realizacji nowej zabudowy uwzględniający uciążliwości hałasowe, przede wszystkim przez zastosowanie odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych, w tym przegród o wysokiej izolacyjności akustycznej w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) obowiązek poprawy warunków akustycznych w budynkach istniejących, głównie poprzez zastosowanie okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej oraz poprzez odpowiednią renowację elewacji – przy zachowaniu zgodnego z obowiązującymi normami poziomu wentylacji pomieszczeń.

9. Ustala się, że działalność obiektów usługowych i usługowo-produkcyjnych nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:

1. Podlega ochronie konserwatorskiej znajdujący się w rejestrze zabytków zespół budowlany składający się z czterech hal przemysłowych wraz z przylegającymi pomieszczeniami pomocniczymi, wpisany do rejestru pod numerem A-448 decyzją nr 1296/05 z dnia 8.07.2005 r., łącznie z otoczeniem zabytku.

2. Zabytek, o którym mowa w ust. 1., uwidoczniony na rysunku planu, podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych o ochronie zabytków, a wszelkie zamierzenia budowlane z nim związane, w tym dotyczące zmiany sposobu użytkowania, wymagają zgody właściwego konserwatora zabytków, zaś prace i działania przy zabytku i w jego otoczeniu muszą być prowadzone pod nadzorem służby konserwatorskiej.

3. Zmiana funkcji pierwotnej zespołu, o którym mowa w ust. 1., wraz z jego adaptacją i rozbudową z przeznaczeniem na wielofunkcyjny obiekt handlowo-usługowy, musi obejmować całą jednostkę terenową UCH1 w granicach wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i prowadzić do zagospodarowania terenu w formie jednego zespołu urbanistyczno-architektonicznego w rozumieniu § 2 pkt 18.

4. Istniejące przy ul. Żegańskiej miejsce pamięci – pomnik-tablica poświęcona poległym w walce o wyzwolenie Stolicy w 1944 r. wraz z zaaranżowanym zagospodarowaniem jego otoczenia – wymaga przeniesienia w związku z tym, że znajduje się ono w granicach terenu przeznaczonego na realizację bezkolizyjnego przejścia ul. Żegańskiej pod linią kolejową i ul. Szpotańskiego; wskazuje się dla tego miejsca pamięci nową lokalizację na projektowanym skwerze między nowymi jezdniami ul. Żegańskiej.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznych:

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

- 1) tereny znajdujące się w liniach rozgraniczających ulic, pasaży i placów pieszych (KP) oraz urządzeń komunikacji (parking publiczny – KDG1).

2. W przestrzeniach publicznych:

- 1) dopuszcza się sytuowanie małych obiektów handlowych odpowiadających warunkom, o jakich mowa w § 2 pkt 22 oraz tzw. mebli miejskich, o jakich mowa w § 2 pkt 31;
- 2) w rejonie skrzyżowania ulic nie może być więcej niż jeden mały obiekt handlowy – kiosk przy przystanku komunikacji publicznej, w odległości nie większej niż 50 m od znaku drogowego określającego ten przystanek, przy czym w przypadku nowej realizacji lub wymiany takiego obiektu konieczne jest dostosowanie jego formy i wystroju architektonicznego do istniejących budynków w tym samym rejonie skrzyżowania;
- 3) dopuszcza się sytuowanie niezbędnych naziemnych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, nie będących budynkami, jeśli powierzchnia zajmowana przez ten obiekt nie przekracza 20 m²;
- 4) lokalizacja obiektów, o których mowa w pkt. 1 i 3 nie może spowodować utrudnień w komunikacji pieszej i rowerowej oraz ograniczenia widoczności na skrzyżowaniach i przesłaniania znaków i sygnalizatorów drogowych;
- 5) warunki realizacji reklam i znaków informacyjno–plastycznych w przestrzeniach publicznych są określone w § 5 ust. 6.

3. Ustala się obowiązek kompleksowej aranżacji posadzek, małej architektury oraz kompozycji zieleni towarzyszącej w miejscach, w których będzie koncentrować się ruch pieszy.

4. Ustala się nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:

- 1) obniżenie do poziomu jezdni lub poziomu terenu krawężnika jezdni i obrzeża chodnika na szerokości min. 1,5 m, w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku;
- 2) wprowadzenie w jezdni nawierzchni antypoślizgowej w rejonach przejść dla pieszych;
- 3) wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni;
- 4) wyposażenie w sygnalizację dźwiękową przejść z sygnalizacją świetlną;
- 5) dostosowanie mebli ulicznych, o jakich mowa w § 2 pkt 31, do potrzeb osób niepełnosprawnych, przy czym lokalizacja tych urządzeń nie powinna kolidować z pasami dla ruchu pieszego; miejsca do wypoczynku (ławki) należy lokalizować przy przystankach autobusowych oraz przy chodnikach, obok ławki należy przewidzieć miejsce do zatrzymania się osoby poruszającej się na wózku;
- 6) lokalizowanie małej architektury, tymczasowych ogródków kawiarnianych i ich ogrodzeń oraz znaków drogowych nie może kolidować z ruchem pieszym i ma zapewnić przejazd dla wózka inwalidzkiego;
- 7) wyraźne oznakowanie przystanków komunikacji publicznej i wyposażenie ich w informację o rozkładzie jazdy dostosowaną do osób słabowidzących oraz umieszczoną na wysokości dostępnej dla osób poruszających się na wózkach;
- 8) stosowanie krawężników opuszczonych w miejscach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych.

5. Ustala się następujące warunki realizacji ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń obiektów na terenach usług: UCH, UH, UKW i UU;
- 2) ogrodzenie należy realizować w liniach rozgraniczających ustalonych w planie, przy

czym dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzenia w głąb terenu działki, zwłaszcza w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód w postaci drzew, urządzeń infrastruktury technicznej oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;

3) określa się wymagania, które muszą być spełnione przy realizacji ogrodzeń:

- a) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,6 m od poziomu terenu, przy czym dopuszcza się zachowanie istniejących wyższych ogrodzeń, o ile nie zagraża to bezpieczeństwu ruchu,
- b) dopuszcza się realizację ogrodzeń wyższych niż w/w 1,6 m od poziomu terenu, ale wyłącznie na zasadzie dostosowania wysokości do wysokości ogrodzenia bezpośrednio sąsiadującej posesji, o ile nie zagraża to bezpieczeństwu ruchu,
- c) powyżej 0,5 m od poziomu terenu dopuszcza się wyłącznie ogrodzenie ażurowe z siatki lub innych elementów metalowych, którego co najmniej 25% powierzchni stanowią prześwity lub otwory,
- d) odległość ogrodzenia od istniejącego gazociągu nie może być mniejsza niż 0,5 m.

§ 9. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu:

1. Ustala się, że w niniejszym planie zasady kształtowania zabudowy i sposób zagospodarowania terenu są określone przede wszystkim poprzez następujące parametry i wskaźniki:

- 1) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, względnie maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej oraz minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – dla terenów usług i dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) minimalna wielkość działki pod zabudowę, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej lub maksymalna powierzchnia zabudowana – dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Przyjmuje się następujące zasady dotyczące ustalania obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków nowo wznoszonych, rozbudowywanych lub odtwarzanych:

- 1) obowiązującą linię zabudowy ustala się i wyznacza na rysunku planu w celu wytworzenia wyraźnej pierzei zabudowy na szczególnie ważnych odcinkach pogranicza terenów zabudowy z przestrzeniami publicznymi: pasażami i placami pieszymi oraz ulicami;
- 2) poza sytuacjami, o których mowa w pkt. 1, od strony ulic oraz innych przestrzeni publicznych ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, wyznaczoną na rysunku planu;
- 3) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się na rysunku planu również w przypadkach uzasadnionych potrzebą odpowiedniego odsunięcia zabudowy od określonego elementu przestrzennego lub ustalenia zasięgu możliwej rozbudowy istniejących budynków;
- 4) linie zabudowy wyznacza się na rysunku planu z pominięciem różnic wynikających z grubości warstw nowego ocieplenia budynków;
- 5) linie zabudowy nie odnoszą się do:
 - a) podziemnych części budynków,
 - b) innych budowli podziemnych, które nie wystają ponad poziom terenu, np. parkingów podziemnych, przejść i pasaży podziemnych;
- 6) dopuszcza się możliwość zachowania i przebudowy istniejących budynków usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, o ile przepisy dla konkretnej jednostki terenowej nie stanowią inaczej.

3. W przypadku niezbędnej ze względów technicznych przebudowy budynku istniejącego, którego wysokość na całym budynku lub na jego wyższej części przekracza ustaloną w planie wysokość zabudowy lub w wyniku przebudowy musiałaby tę wysokość przekroczyć, dopuszcza się możliwość takiego przekroczenia o nie więcej niż 1,0 m.

4. Ustala się następujące nakazy i zakazy dotyczące realizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy działki:

- 1) ustala się obowiązek sytuowania nowo wznoszonego budynku w układzie bliźniaczym, tzn. przybudowania go do budynku na działce sąsiedniej:
 - a) w sytuacji, gdy przy bocznej granicy działki, na której ma być realizowana nowa lub odtwarzana zabudowa, znajduje się już budynek mieszkalny lub usługowy sąsiada, z tym że od wymagania tego można odstąpić, jeśli obie działki mają szerokość większą niż 18 m każda, a ponadto budynek sąsiada jest drewniany lub jednoraktowy,
 - b) jeśli działka pod zabudowę ma szerokość mniejszą niż 13 m;
- 2) nie dopuszcza się budowy budynków mieszkalnych jednoraktowych przylegających dłuższym bokiem do bocznej lub tylnej granicy działki;
- 3) dopuszcza się w bocznej lub tylnej granicy działki – jeśli nie jest to granica z terenem ulicy lub ciągu pieszego – budowę budynków usługowych i gospodarczych o nieprzekraczalnej wysokości 5 m i nieprzekraczalnej długości ściany przylegającej do granicy – 10 m, a przy tylnej granicy – 15 m, chyba że w przepisach dla konkretnej jednostki terenowej ustalono inaczej.

5. Dopuszcza się przebudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych i usługowych usytuowanych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości mniejszej niż 3 m od tej granicy, o ile przepisy dla konkretnej jednostki terenowej nie stanowią inaczej.

6. Ustala się zasadę, że zakazy rozbudowy budynków dla poszczególnych jednostek terenowych nie odnoszą się do podziemnych części tych budynków.

7. W stosunku do istniejącego zainwestowania, którego obecna funkcja i sposób użytkowania są inne niż przeznaczenie danej jednostki terenowej ustalone w planie, dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego użytkowania terenu i dotychczasowych funkcji istniejących budynków do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym przeznaczeniem jednostki terenowej, przy czym w ramach czasowego dopuszczenia możliwa jest przebudowa danego obiektu, a także rozbudowa obejmująca niezbędne dla funkcjonowania danego obiektu zewnętrzne elementy budynku (przedśionek, schody, podest, pochylnia dla niepełnosprawnych itp.); przepis powyższy nie dotyczy istniejącego zainwestowania na terenach przeznaczonych w planie pod ulice i ciągi piesze.

§ 10. Ustala się zasady tworzenia nowych działek budowlanych powstających w wyniku podziału istniejących nieruchomości:

1. Przeprowadzany podział nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiałaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących – zgodnie z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania dla całej jednostki terenowej oraz z przepisami odrębnymi.

2. Działka nowo wydzielana z istniejącej nieruchomości musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej – bezpośredni lub poprzez drogę wewnętrzną wydzieloną jako odrębna działka gruntu o szerokości min. 6 m w przypadku zabudowy usługowej i min. 5 m. w przypadku zabudowy mieszkaniowej.

3. Dla nowo wydzielanych działek przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej ustala się minimalną szerokość frontu działek – 18 m; dopuszcza się także wydzielenie dwóch działek o szerokości mniejszej niż 18 m, ale nie mniejszej niż 12 m – pod warunkiem

zabudowy obu tych działek budynkami w układzie bliźniaczym, o ile nie będzie to sprzeczne z ustaleniami dla konkretnej jednostki terenowej.

§ 11. W zakresie przebudowy i rozbudowy systemów komunikacji:

1. Następujące ulice pełnią funkcje ponadlokalne w stosunku do obszaru objętego planem oraz stanowią równocześnie podstawowe elementy układu ulicznego tego obszaru:

- 1) ciąg ulic Szpotańskiego-Patriotów, o klasie ulicy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDZ;
- 2) ul. Żegańska, o klasie ulicy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem 2KDZ;
- 3) ul. Pożaryskiego, o klasie ulicy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem 3KDZ.

2. Dla ulic, o których mowa w ust. 1:

- 1) ustala się bezkolizyjne przejście ul. Żegańskiej – w formie tunelu pod linią kolejową oraz ul. Szpotańskiego i ul. Patriotów, z zachowaniem jednopoziomowego skanalizowanego skrzyżowania tej ulicy z ul. Szpotańskiego;
- 2) ustala się skrzyżowanie ul. Żegańskiej z ul. Pożaryskiego w formie ronda;
- 3) ustala się powiązania ulic, o których mowa w ust. 1, z ulicami bezpośrednio obsługującymi tereny objęte planem wyłącznie poprzez skrzyżowania wyznaczone rysunku planu;
- 4) realizację nowego zjazdu na działkę z ulic zbiorczych dopuszcza się tylko w przypadku braku możliwości innego rozwiązania obsługi tej działki;
- 5) ustala się dwa bezkolizyjne przejścia piesze – podziemne – przez ul. Patriotów w rejonie wyjścia z przystanku kolejowego „Międzylesie” i przez ul. Żegańską w rejonie skrzyżowania z ul. Dworcową – w miejscach oznaczonych na rysunku planu.

3. Układ uliczny dla bezpośredniej obsługi zainwestowania na obszarze objętym planem, oprócz ulic, o których mowa w ust. 1, tworzą ulice o klasie ulicy dojazdowej – KDD, określone w § 40.

4. W zakresie komunikacji publicznej:

- 1) w zakresie komunikacji publicznej kolejowej na linii kolejowej Warszawa-Otwock przewiduje się utrzymanie zmodernizowanego przystanku osobowego „Warszawa-Międzylesie”;
- 2) ustala się obsługę obszaru objętego planem przez komunikację autobusową prowadzoną w ulicach Szpotańskiego-Patriotów, Pożaryskiego i Żegańskiej.

5. W zakresie urządzania parkingów:

- 1) ustala się główny ogólnodostępny parking centrum dzielnicowego, wyznaczony w planie jako jednostka terenowa KDG1; dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych jednostek terenowych UA1 i UA2 z jednostką terenową KDG1;
- 2) ustala się urządzenie parkingu ogólnodostępnego w liniach rozgraniczających ul. Żegańskiej między jezdniami tej ulicy w pobliżu skrzyżowania z ul. Szpotańskiego;
- 3) dla obiektów nowo wznoszonych i rozbudowywanych oraz obiektów, w których następuje zmiana sposobu użytkowania ustala się obowiązek zapewnienia realizacji odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na terenie objętym inwestycją, lub na innym terenie, którym dysponuje inwestor, o ile odległość od terenu inwestycji wynosi nie więcej niż 100 m;
- 4) ilość miejsc do parkowania dla poszczególnych rodzajów obiektów nie może być mniejsza od niżej podanych wielkości wskaźnika miejsc parkingowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 stanowisko / 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej do 60 m², a dla lokali większych – 1,5 stanowiska / 1 lokal,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 stanowiska / budynek z 1 lokalem mieszkalnym i 3 stanowiska / budynek z 2 lokalami mieszkalnymi,

- c) dla obiektów i lokali handlowo-usługowych:
 - o powierzchni sprzedaży ponad 2000 m² – 25 stanowisk / 1000 m²,
 - o powierzchni sprzedaży od 1000 m² do 2000 m² – 30 stanowisk / 1000 m²,
- d) dla sklepów o powierzchni sprzedaży do 1000 m² i niewielkich zakładów usług bytowych i rzemieślniczych – 2 stanowiska / 1 lokal,
- e) dla lokali gastronomicznych i klubów – 5 stanowisk / 100 miejsc konsumpcyjnych,
- f) dla obiektów biurowych – 20 stanowisk / 1000 m² powierzchni użytkowej,
- g) dla obiektów oświaty:
 - dla szkół podstawowych, gimnazjów i liceów – 5 stanowisk / 100 uczniów na zmianę,
 - dla szkół pomaturalnych – 12 stanowisk / 100 miejsc,
 - dla przedszkoli – 6 stanowisk / 100 dzieci,
- h) dla przychodni służby zdrowia – 1,5 stanowiska / 1 gabinet,
- i) dla obiektów kultury – 10 stanowisk / 1000 m² powierzchni użytkowej,
- j) dla sal widowiskowych i sportowych – 20 stanowisk / 100 widzów,
- k) dla usług motoryzacyjnych – 3 stanowiska / 1 stanowisko obsługi,
- l) dla zakładów produkcyjnych i magazynowych – 35 stanowisk / 100 zatrudnionych;
- 5) dopuszcza się realizację parkingów podziemnych na terenach, na których nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu;
- 6) inwestorzy obiektów i zakładów usługowych mają obowiązek uwzględniać potrzeby parkingowe rowerzystów na terenie objętym inwestycją – w proporcji 1 miejsce dla roweru na 5 wymaganych miejsc parkingowych dla samochodów.

6. W zakresie komunikacji rowerowej:

- 1) ustala się prowadzenie ścieżek rowerowych dwukierunkowych, wyznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym, w liniach rozgraniczających ulic: Szpotańskiego-Patriotów, Pożaryskiego i Żegańskiej;
- 2) ustala się minimalną szerokość ścieżki rowerowej – 2 m;
- 3) w przypadku przecięcia ścieżek rowerowych przez wjazdy bramowe ustala się prymat nawierzchni ścieżki nad nawierzchnią wjazdu bramowego.

§ 12. Ustalenia dotyczące zasad uzbrojenia terenu:

1. Ustala się zasadę obsługi istniejącego i nowego zainwestowania z miejskich systemów infrastruktury technicznej.

2. Ustala się:

- 1) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także – bez konieczności zmiany planu – ich przebudowę lub rozbudowę, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;
- 2) ustala się rezerwy terenu dla projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg publicznych, poza jezdnią, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych; dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza tymi terenami w taki sposób, aby zminimalizować koszty usuwania mogących wystąpić kolizji z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu;
- 3) dopuszcza się prowadzenie przewodów kanalizacyjnych pod jezdnią wyłącznie w przypadku, kiedy ich funkcją będzie odwodnienie jezdni w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 4) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla przewodów infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z miejskiej sieci

wodociągowej, poprzez podstawowe przewody rozbiórcze w ul. Patriotów i ul. Żegańskiej oraz przewody uliczne tworzące lokalne układy pierścieniowe;

- 2) ustala się, że trasy dla projektowanych przewodów wodociągowych należy rezerwować w liniach rozgraniczających ulic poza jezdnią, w miejscach dostępnych dla służb eksploatacyjnych;
- 3) po wybudowaniu miejskiej sieci wodociągowej dającej możliwość zaopatrzenia obiektów budowlanych w wodę zakazuje się realizacji nowych indywidualnych lub lokalnych ujęć wody – studni;
- 4) użytkowanie istniejących ujęć wody dopuszcza się wyłącznie na potrzeby obiektów już istniejących;
- 5) dopuszcza się, wyłącznie na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych, obiektów służby zdrowia i obiektów związanych z bezpieczeństwem państwa wykorzystywanie i wykonywanie ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich i czwartorzędowych.

4. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych:

- 1) ustala się skanalizowanie całego obszaru objętego planem do miejskiej sieci kanalizacyjnej;
- 2) ustala się odprowadzanie ścieków w systemie grawitacyjnym;
- 3) ustala się, że głównym odbiornikiem ścieków z obszaru objętego planem jest kolektor klasy O w ul. Szpotańskiego i ul. Żegańskiej, a odprowadzanie ścieków do tego kolektora będzie się odbywać przy pomocy istniejącej i projektowanej drugorzędnej sieci kanalizacyjnej;
- 4) budowę nowego bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe lub przydomowej oczyszczalni ścieków dopuszcza się wyłącznie dla obiektu budowlanego w zabudowie jednorodzinnej, tylko w przypadku aktualnego braku dostępu lub braku możliwości technicznych podłączenia obiektu do miejskiej sieci kanalizacyjnej;
- 5) dopuszcza się użytkowanie istniejących bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków wyłącznie na potrzeby obiektów istniejących lub nowych obiektów budowlanych w zabudowie jednorodzinnej;
- 6) po wybudowaniu miejskiej sieci kanalizacyjnej zakazuje się realizacji nowych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków.

5. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób dotychczasowy;
- 2) ustala się, że wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych terenów komunikacji – jezdni, chodników i parkingów będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacyjnej, po ich uprzednim podczyszczeniu w odpowiednich separatorach zanieczyszczeń;
- 3) ustala się, że wody opadowe i roztopowe z nowo realizowanej zabudowy lub nowo zagospodarowanego terenu w pierwszej kolejności będą odprowadzane na teren nieutwardzony (do ziemi) w granicach własnej działki, z uwzględnieniem wielkości powierzchni biologicznie czynnej i na warunkach określonych w odrębnych przepisach;
- 4) w przypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki dopuszcza się ich odprowadzanie do sieci kanalizacyjnej na warunkach technicznych uzgodnionych z dysponentem kanalizacji lub do wykonanego do tego celu zbiornika retencyjnego; ustala się, że wody opadowe lub roztopowe z terenów zieleni ulicznej odprowadzane będą do ziemi;
- 5) ustala się obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem z nich wód opadowych i roztopowych na tereny działek sąsiednich.

6. W zakresie systemu gazowniczego i zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie obiektów budowlanych na całym obszarze objętym planem w gaz z miejskiej sieci gazowej - na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się zasadę prowadzenia nowych gazociągów w pasach ulicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, w odległości min. 0,5 m od tych linii;
- 3) dopuszcza się stosowanie zbiornika na mieszaninę propan-butan wyłącznie dla obiektów budowlanych w zabudowie jednorodzinnej i tylko w przypadku braku dostępu lub braku możliwości technicznych podłączenia obiektu do miejskiej sieci gazowej.

7. W zakresie systemu elektroenergetycznego i zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną zainwestowania na obszarze objętym planem z sieci elektroenergetycznej;
- 2) dopuszcza się użytkowanie istniejących linii elektroenergetycznych nadziemnych i przyłączy oraz ich modernizację, polegającą na zastosowaniu przewodów izolowanych, kabli, zmianie osprzętu, wymianie słupów z możliwością ich przesunięcia; dopuszcza się także skablowanie wszystkich linii;
- 3) ustala się że nowe linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia będą budowane wyłącznie jako kablowe podziemne – z wyjątkiem sieci trakcyjnej;
- 4) dopuszcza się zachowanie i modernizację istniejących stacji transformatorowych oraz ustala się budowę nowych stacji transformatorowych wyłącznie jako wbudowanych w inne budynki lub jako obudowanych wolnostojących; stacje te będą sytuowane w przypadku większych inwestycji kubaturowych – na terenach działek tych inwestycji, a na innych terenach – w rejonach koncentracji przyrostu zapotrzebowania na energię elektryczną;
- 5) ustala się, że realizacja stacji transformatorowej 15/0,4 kV wolnostojącej – możliwa bez konieczności zmiany niniejszego planu – będzie wymagać terenu o powierzchni nieprzekraczającej 20 m² (tj. o wymiarach ok. 5 m x 4 m) z zapewnionym dojazdem z ulicy miejskiej, przy czym dopuszcza się sytuowanie stacji bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 6) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w odnawialnych źródłach energii, nie posiadających widocznych z poziomu ziemi elementów ruchomych;
- 7) ustala się lokalizację kablowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, przebiegającej tranzytowo przez obszar objęty planem wzdłuż wschodniej strony ul. Szpotańskiego, wraz z pasem gruntu stanowiącym strefę techniczną tej linii;
- 8) ustala się możliwość przeprowadzenia w rejonie wzdłuż północnej granicy obszaru objętego planem projektowanej kablowej linii elektroenergetycznej 220 kV relacji stacja „Miłosna” – stacja „EC Siekierki”, dla której niezbędne będzie zapewnienie pasa technologicznego o szerokości 10 m (po 5 m w obie strony od osi linii).

8. W zakresie systemu ciepłowniczego i zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło zainwestowania na obszarze objętym planem z miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) ustala się zachowanie istniejącej ciepłowni „Międzylesie” jako obiektu służącego zaopatrzeniu w ciepło – na terenie określonym jako „obiekty i urządzenia energetyki cieplnej (IC)” oraz dopuszcza się jego modernizację i przebudowę, a także rozbudowę, w tym polegającą zwłaszcza na zmianie paliwa, zastosowaniu technologii skojarzonych i in., zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło obiektów budowlanych z indywidualnych urządzeń zasilanych z miejskiej sieci gazowej;
- 4) dopuszcza się wykorzystanie ciepła wytwarzanego w odnawialnych źródłach energii lub w istniejących urządzeniach wykorzystujących energię elektryczną;

- 5) zakazuje się realizacji nowych źródeł ciepła opalanych węglem, produktami ropopochodnymi; użytkowanie istniejących niekomercyjnych źródeł ciepła opalanych węglem dopuszcza się do czasu podłączenia obiektu do sieci ciepłowniczej lub zaopatrzenia w paliwo do zasilania urządzeń wytwarzających ciepło z miejskiej sieci gazowej;
- 6) ustala się zachowanie istniejących miejskich przewodów ciepłowniczych, z możliwością ich przebudowy, oraz dopuszcza się realizację nowych odcinków sieci ciepłowniczej stosownie do potrzeb;
- 7) dopuszcza się wytwarzanie ciepła w istniejących urządzeniach wykorzystujących mieszaninę propan butanu;
- 8) na potrzeby ogrzewania, chłodzenia pomieszczeń, przygotowania ciepłej wody i przegotowania posiłków dopuszcza się instalowanie na stałe urządzeń zasilanych z sieci elektroenergetycznej wyłącznie w sytuacji braku możliwości wykorzystania do tego celu gazu z sieci miejskiej lub ciepła z sieci ciepłowniczej;
- 9) dopuszcza się wytwarzanie ciepła do celów technologicznych zgodnie z wymaganiami tych procesów i przepisami odrębnymi.

9. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) ustala się zachowanie istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej oraz możliwość jej rozbudowy stosownie do potrzeb;
- 2) ustala się, że nowe linie oraz przyłącza telekomunikacyjne budowane będą wyłącznie jako kablowe podziemne;
- 3) ustala się obowiązek wkomponowania urządzeń infrastruktury technicznej poprzez dostosowanie ich do architektury obiektów, na których lub w sąsiedztwie których będą lokalizowane, przy czym szczególnej staranności pod tym względem wymagają tereny stanowiące przestrzeń publiczną o charakterze reprezentacyjnym;
- 4) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) dopuszcza się jedynie lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. W zakresie usuwania odpadów stałych:

- 1) ustala się zasadę wywozu sposobem zorganizowanym – przez koncesjonowane firmy lub jednostki usługowe – wszystkich odpadów stałych wytwarzanych na obszarze objętym planem na wyznaczone dla potrzeb miasta tereny składowania, przeróbki lub spalania odpadów;
- 2) ustala się obowiązek wyposażenia każdej zabudowanej nieruchomości w miejsca do gromadzenia odpadów z uwzględnieniem ich selektywnego zbierania;
- 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się wyznaczanie zbiorczych miejsc do gromadzenia odpadów komunalnych i do selektywnej zbiórki odpadów, pod warunkiem, że takie miejsce będzie administrowane przez jednego zarządcę.

§ 13. 1. W zakresie zasad dotyczących sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) ustala się, że do czasu rozpoczęcia budowy bezkolizyjnego przejścia ul. Żegańskiej pod linią kolejową część terenu działki nr ewid. 130 przeznaczona pod poszerzenie ul. Żegańskiej, będzie zagospodarowana i urządzona jako parking dla projektowanego na pozostałym terenie działki obiektu handlowo-usługowego (UCH1);
- 2) w stosunku do istniejącego zainwestowania znajdującego się w obrębie jednostek terenowych, których przeznaczenie ustalone w planie jest inne niż funkcja terenu i budynków w stanie obecnym, zasady postępowania są określone w § 9 ust. 7.

2. Na obszarze objętym planem nie istnieje potrzeba scalania nieruchomości, w związku z czym szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie ustala się.

§ 14. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się na 30%.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 15. Dla jednostki terenowej UA1:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są obiekty administracji – zgodnie z charakterystyką zawartą w § 4 ust. 2 pkt 1.
2. Innego dopuszczalnego przeznaczenia jednostki terenowej nie ustala się.
3. Ustala się obowiązek zagospodarowania terenów jednostek UA1 i UA2 w formie jednego zespołu urbanistyczno–architektonicznego, w rozumieniu § 2 pkt 18.
4. Nie dopuszcza się rozbudowy, w tym nadbudowy istniejącego budynku; ograniczenie rozbudowy nie dotyczy realizacji niezbędnych elementów zewnętrznych budynku: pomieszczeń wejściowych, szybów dźwigowych, dodatkowych klatek schodowych, pomieszczeń technicznych, schodów zewnętrznych, pochylni, itp.
5. Ustala się zakaz zmniejszania istniejącej wielkości powierzchni biologicznie czynnej na terenie jednostki.
6. W zakresie zasad obsługi terenu w infrastrukturę techniczną obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
7. W zakresie zapewniania miejsc parkingowych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 5.
8. Nie dopuszcza się realizacji stałych ogrodzeń.
9. W zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno–plastycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 6.

§ 16. Dla jednostki terenowej UA2:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są obiekty administracji – zgodnie z charakterystyką zawartą w § 4 ust. 2 pkt 1.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem jednostki terenowej mogą być usługi kultury, np. biblioteka oraz usługi oświaty.
3. Ustala się obowiązek zagospodarowania terenów jednostek UA1 i UA2 w formie jednego zespołu urbanistyczno–architektonicznego w rozumieniu § 2 pkt 18.
4. Nie dopuszcza się rozbudowy istniejącego budynku; ograniczenie rozbudowy nie dotyczy realizacji niezbędnych elementów zewnętrznych budynku: pomieszczeń wejściowych, szybów dźwigowych, dodatkowych klatek schodowych, pomieszczeń technicznych, schodów zewnętrznych, pochylni, itp.
5. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12 m.
6. Ustala się zakaz zmiany kształtu dachu.
7. Ustala się zakaz zmniejszania istniejącej wielkości powierzchni biologicznie czynnej na terenie jednostki.
8. W zakresie zasad obsługi terenu w infrastrukturę techniczną obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
9. W zakresie zapewniania miejsc parkingowych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 5.

10. Nie dopuszcza się realizacji stałych ogrodzeń.
11. W zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno-plastycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 6.

§ 17. Dla jednostki terenowej UCP1:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi celu publicznego – zgodnie z charakterystyką zawartą w § 4 ust. 2 pkt 2.
2. Innego dopuszczalnego przeznaczenia jednostki terenowej nie ustala się.
3. Nie dopuszcza się rozbudowy, w tym nadbudowy istniejącego budynku; ograniczenie rozbudowy nie dotyczy realizacji niezbędnych elementów zewnętrznych budynku: pomieszczeń wejściowych, szybów dźwigowych, dodatkowych klatek schodowych, pomieszczeń technicznych, schodów zewnętrznych, pochylni itp.
4. Zakazuje się budowy nowych budynków, w tym gospodarczych i garażowych.
5. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla całej jednostki – 30%.
6. W zakresie zasad obsługi terenu w infrastrukturę techniczną obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
7. W zakresie zapewniania miejsc parkingowych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 5.
8. W zakresie warunków realizacji ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 5.
9. W zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno-plastycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 6.

§ 18. Dla jednostki terenowej UKW1:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – obiekt wystawienniczo-impresowy – zgodnie z charakterystyką zawartą w § 4 ust. 2 pkt 3.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem jednostki terenowej mogą być usługi – bez przesądzania ich profilu, w rozumieniu § 2 pkt 19, realizowane w pomieszczeniach wbudowanych w budynek o funkcji podstawowej.
3. Do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, na obszarze jednostki terenowej może być prowadzona działalność związana z funkcjami produkcji i logistyki, przy zachowaniu warunku ust. 9.
4. Ustala się obowiązek zagospodarowania całego terenu jednostki w formie jednego zespołu urbanistyczno-architektonicznego, w rozumieniu § 2 pkt 18.
5. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącego budynku głównego, a także jego wymianę, pod warunkiem spełnienia innych wymagań ustalonych dla tej jednostki terenowej.
6. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy: dla budynku istniejącego – 19 m, z zastrzeżeniem przepisu zawartego w § 9 ust. 4; dla dobudowy od strony wschodniej – 10 m; dla dobudowy od strony pasażu pieszego KP1 – 5 m.
7. W zakresie warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują także ustalenia zawarte w § 9.
8. Nie dopuszcza się realizacji nowych budynków, w tym garażowych i gospodarczych.
9. Dopuszcza się przebudowę istniejących budynków i budowli dla potrzeb funkcji, o których mowa w ust. 3, a także ich rozbudowę nie przekraczającą 10% ich obecnej powierzchni zabudowy i 10% obecnej kubatury.

10. Dopuszcza się realizację parkingu podziemnego – bez limitowania ilości poziomów, na całej powierzchni terenu jednostki lub jej części, pod warunkiem nie wykroczenia ponad poziom terenu o więcej niż 0,5 m.

11. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla całej jednostki – 10%.

12. Obsługa komunikacyjna terenu jednostki z ulic 5KDD – wejście główne oraz 4KDD.

13. W zakresie zasad obsługi terenu w infrastrukturę techniczną obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

14. W zakresie zapewniania miejsc parkingowych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 5, przy czym parkingi dla tej jednostki mogą być również urządzone na terenach jednostek UPT1 i IC1.

15. Nie dopuszcza się realizacji stałych ogrodzeń.

16. W zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno–plastycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 6.

§ 19. Dla jednostki terenowej UCH1:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest obiekt usługowo-handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – zgodnie z charakterystyką zawartą w § 4 ust. 2 pkt 4.

2. Innego dopuszczalnego przeznaczenia jednostki terenowej nie ustala się.

3. Ustala się obowiązek zagospodarowania całego terenu jednostki w formie jednego zespołu rbanistyczno–architektonicznego, w rozumieniu § 2 pkt 18.

4. Zespół budowlany składający się z czterech hal przemysłowych, oznaczony na rysunku planu jako wpisany wraz z jego otoczeniem do rejestru zabytków, jest objęty ochroną na podstawie przepisów odrębnych o ochronie zabytków; ustala się możliwość adaptacji i przebudowy tego zespołu na galerię usługowo-handlową, z tym że wszelkie działania przy zabytku i w jego otoczeniu wymagają pozwolenia właściwego Konserwatora Zabytków.

5. Dopuszcza się w północnej części terenu jednostki, w powiązaniu z zespołem, o którym mowa w pkt. 4, realizację nowego budynku o takim samym przeznaczeniu, o powierzchni zabudowy limitowanej wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

6. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla budynku, o którym mowa w pkt. 5 – 21 m, z pominięciem attyk, świetlików i okien dachowych wysuniętych ponad poziom dachu oraz urządzeń technicznych na dachu.

7. W zakresie warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują także ustalenia zawarte w § 9 ust. 2.

8. Zakazuje się budowy wolnostojących i przybudowanych garaży i budynków gospodarczych.

9. Dopuszcza się realizację parkingu podziemnego – bez limitowania ilości poziomów, na całej powierzchni terenu jednostki, z wyłączeniem powierzchni zajętej przez zabytkowe hale.

10. Główny pieszy plac wejściowy dla obiektu handlowo-usługowego należy urządzić od strony południowej w powiązaniu z pasażem pieszym KP1.

11. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla całej jednostki – 10%.

12. Dopuszcza się tymczasowe urządzenie miejsc parkingowych na terenie stanowiącym własność inwestora, a przeznaczonym pod bezkolizyjne przejście ul. Żegańskiej pod linią kolejową, do czasu realizacji tej inwestycji – zgodnie z § 13 ust. 1.

13. Obsługa komunikacyjna terenu jednostki z ulicy 4KDD, przy czym dopuszcza się pomocniczy wjazd (i wyjazd) na parking z ul. Szpotańskiego, za zgodą zarządcy ulicy;

dopuszcza się także tymczasowe – na warunkach jak w pkt. 12 – zachowanie wjazdu na teren obiektu z ul. Żegańskiej.

14. W zakresie zasad obsługi terenu w infrastrukturę techniczną obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

15. W zakresie zapewniania miejsc parkingowych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 5.

16. Nie dopuszcza się realizacji stałych ogrodzeń.

17. W zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno–plastycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 6.

§ 20. Dla jednostki terenowej UH1:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi handlu – zgodnie z charakterystyką zawartą w § 4 ust. 2 pkt 5.

2. Innego dopuszczalnego przeznaczenia jednostki terenowej nie ustala się.

3. Nie dopuszcza się wydzielania działek przeznaczonych pod nową zabudowę.

4. Ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej wynoszący 25% powierzchni całej jednostki terenowej.

5. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 9 m.

6. Zakazuje się budowy wolnostojących i przybudowanych garaży i budynków gospodarczych.

7. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla całej jednostki – 25%, z tym że powierzchnia ta powinna być wyznaczona przede wszystkim w części zachodniej terenu jednostki między istniejącym budynkiem handlowym a parkingiem w jednostce KDG1.

8. Obsługa komunikacyjna terenu jednostki z ulicy 5KDD, przy czym zachowuje się istniejącą jezdnię łączącą tę ulicę z parkingiem na terenie jednostki KDG1 oraz dopuszcza się urządzenie ciągu pieszego łączącego pasażerów pieszych KP1 i KP4.

9. W zakresie zasad obsługi terenu w infrastrukturę techniczną obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

10. W zakresie zapewniania miejsc parkingowych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 5.

11. Nie dopuszcza się realizacji stałych ogrodzeń.

12. W zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno–plastycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 6.

§ 21. Dla jednostki terenowej UU1, UU2, UU3:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – bez przesądzania ich profilu - zgodnie z charakterystyką zawartą w § 4 ust. 2 pkt 6.

2. Innego dopuszczalnego przeznaczenia jednostki terenowej nie ustala się.

3. Ustala się obowiązek zagospodarowania całego terenu jednostki w formie jednego zespołu urbanistyczno-architektonicznego, w rozumieniu § 2 pkt 18.

4. Ustala się zabudowę terenu jednostki jednym budynkiem usługowym.

5. Ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: dla jednostki UU1 – 3,5, dla jednostki UU2 i UU3 – 2,8.

6. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 16 m.

7. Ustala się zasadę stosowania dachów płaskich, w rozumieniu § 2 pkt 34.

8. Na terenie jednostki UU1 ustala się, że w przypadku decyzji o rozbiórce istniejącego budynku mieszkalnego (ul. Pożaryskiego 27A) konieczne jest wykonanie dokumentacji tego budynku – do przekazania do archiwum Konserwatora Zabytków.

9. Na terenie jednostki UU3 ustala się, że ściana kondygnacji parterowej od strony południowej, tj. od placu pieszego na terenie jednostki KP1 będzie cofnięta w stosunku do obowiązującej linii zabudowy o minimum 2,5 m i zostanie utworzony w podcieniu pasaż pieszy wzdłuż pierzei usługowej.

10. W zakresie warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują także ustalenia zawarte w § 9 ust 2 i ust 7.

11. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla całej jednostki – 10%.

12. Obsługa komunikacyjna terenu jednostki UU1 z jezdni na terenie parkingu KDG1, jednostek UU2 i UU3 – z ulicy 5KDD.

13. W zakresie zasad obsługi terenu w infrastrukturę techniczną obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

14. W zakresie zapewniania miejsc parkingowych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 5.

15. Nie dopuszcza się realizacji stałych ogrodzeń.

16. W zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno–plastycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 6.

§ 22. Dla jednostki terenowej UU4:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – bez przesądzania ich profilu – zgodnie z charakterystyką zawartą w § 4 ust. 2 pkt 6.

2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem jednostki terenowej może być funkcja mieszkaniowa realizowana w formie wbudowanej w budynku funkcji podstawowej na warunkach określonych w pkt. 9.

3. Ustala się obowiązek zagospodarowania całego terenu jednostki w formie jednego zespołu urbanistyczno–architektonicznego, w rozumieniu § 2 pkt 18.

4. Ustala się zabudowę terenu jednostki jednym budynkiem usługowym.

5. Ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 3,5.

6. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 16 m, z tym że dla centralnej części budynku (przy narożniku ulic) – 20 m.

7. Ustala się zasadę stosowania dachów płaskich, w rozumieniu § 2 pkt 34.

8. Ustala się, że ściana kondygnacji parterowej od strony ul. Żegańskiej będzie cofnięta w stosunku do obowiązującej linii zabudowy o minimum 2,5 m i zostanie utworzony w podcieniu pasaż pieszy wzdłuż pierzei usługowej.

9. Mieszkania wbudowane, o których mowa w pkt. 2, dopuszcza się wyłącznie na najwyższej kondygnacji niższych części budynku oraz na trzech najwyższych kondygnacjach części wyższej.

10. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla całej jednostki – 10%.

11. Obsługa komunikacyjna terenu jednostki z ul. Pożaryskiego, przy czym dopuszcza się pomocniczy wjazd (i wyjazd) z ul. Żegańskiej, za zgodą zarządcy ulicy.

12. W zakresie zasad obsługi terenu w infrastrukturę techniczną obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

13. W zakresie zapewniania miejsc parkingowych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 5.

14. Nie dopuszcza się realizacji stałych ogrodzeń; nie dotyczy to granicy jednostki z jednostką UH1.

15. W zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno–plastycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 6.

§ 23. Dla jednostki terenowej UU5, UU6:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – bez przesądzania ich profilu – zgodnie z charakterystyką zawartą w § 4 ust. 2 pkt 6.
2. Innego dopuszczalnego przeznaczenia jednostki terenowej nie ustala się.
3. Ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej wynoszący 50% powierzchni każdej działki lub działek, stanowiących odrębną – ze względu na własność – posesję zabudowaną.
4. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 12 m.
5. W stosunku do budynków nowo realizowanych i przebudów obejmujących zmianę konstrukcji dachowej ustala się zasadę stosowania dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci 25°-35° lub dachów o geometrii analogicznej do dachu już istniejącego budynku sąsiedniego.
6. W zakresie warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują także ustalenia zawarte w § 9 ust 2 i ust 4.
7. Dopuszcza się, aby na terenie całej jednostki znajdowały się co najwyżej dwa obiekty budowlane o przeznaczeniu gospodarczym lub garażowym stanowiące odrębną kubaturę, nie przekraczające wysokości 5 m.
8. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki lub działek, stanowiących odrębną – ze względu na własność – posesję zabudowaną - 20%, natomiast jeśli na konkretnym terenie w stanie obecnym wskaźnik ten jest niższy niż 20% - ustala się dla takiej działki lub posesji zakaz zmniejszania istniejącej powierzchni biologicznie czynnej.
9. W zakresie zasad obsługi terenu w infrastrukturę techniczną obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
10. W zakresie zapewniania miejsc parkingowych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 5.
11. W zakresie warunków realizacji ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 5.
12. W zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno–plastycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 6.

§ 24. Dla jednostki terenowej UU7:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – bez przesądzania ich profilu – zgodnie z charakterystyką zawartą w § 4 ust. 2 pkt 6.
2. Innego dopuszczalnego przeznaczenia jednostki terenowej nie ustala się.
3. Ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej wynoszący 60% powierzchni całej jednostki terenowej.
4. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 10 m.
5. Ustala się, że geometria dachu planowanego budynku powinna być podobna do dachów budynków usługowych na terenie jednostki UU6.
6. W zakresie warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują także ustalenia zawarte w § 9.
7. Zakazuje się budowy wolnostojących i przybudowanych garaży i budynków gospodarczych.
8. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla całej jednostki – 15%.
9. W zakresie zasad obsługi terenu w infrastrukturę techniczną obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
10. W zakresie zapewniania miejsc parkingowych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 5.

11. W zakresie warunków realizacji ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 5.

12. W zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno–plastycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 6.

§ 25. Dla jednostki terenowej UU8, UU9:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – bez przesądzania ich profilu – zgodnie z charakterystyką zawartą w § 4 ust. 2 pkt 6.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne jednostki terenowej dopuszcza się mieszkanie właściciela zakładu usługowego znajdującego się w budynku usługowym, wbudowane w ten budynek.

3. Ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej wynoszący 50% powierzchni każdej działki lub działek, stanowiących odrębną – ze względu na własność – posesję zabudowaną.

4. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12 m.

5. W stosunku do budynków nowo realizowanych i przebudów obejmujących zmianę konstrukcji dachowej ustala się zasadę stosowania dachów płaskich lub dachów o geometrii analogicznej do dachu już istniejącego budynku sąsiedniego.

6. W zakresie warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują także ustalenia zawarte w § 9.

7. Dopuszcza się, aby na terenie całej jednostki znajdowały się co najwyżej dwa obiekty budowlane o przeznaczeniu gospodarczym lub garażowym stanowiące odrębną kubaturę, nie przekraczające wysokości 5 m.

8. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki lub działek, stanowiących odrębną – ze względu na własność – posesję zabudowaną – 25%, natomiast jeśli na konkretnym terenie w stanie obecnym wskaźnik ten jest niższy niż 25% – ustala się dla takiej działki lub posesji zakaz zmniejszania istniejącej powierzchni biologicznie czynnej.

9. W zakresie zasad obsługi terenu w infrastrukturę techniczną obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

10. W zakresie zapewniania miejsc parkingowych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 5.

11. W zakresie warunków realizacji ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 5.

12. W zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno–plastycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 6.

§ 26. Dla jednostki terenowej UU10:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – bez przesądzania ich profilu – zgodnie z charakterystyką zawartą w § 4 ust. 2 pkt 6.

2. Innego dopuszczalnego przeznaczenia jednostki terenowej nie ustala się.

3. Ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej wynoszący 50% powierzchni każdej działki lub działek, stanowiących odrębną – ze względu na własność – posesję zabudowaną.

4. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12 m.

5. W stosunku do budynków nowo realizowanych i przebudów obejmujących zmianę konstrukcji dachowej ustala się zasadę stosowania dachów płaskich lub o kącie nachylenia połąci do 25, względnie dachów o geometrii analogicznej do dachu już istniejącego budynku sąsiedniego.

6. W zakresie warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują także ustalenia zawarte w § 9.

7. Dopuszcza się, aby na terenie całej jednostki znajdował się co najwyżej jeden obiekt budowlany o przeznaczeniu gospodarczym lub garażowym stanowiący odrębną kubaturę, nie przekraczający wysokości 5 m.

8. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki lub działek, stanowiących odrębną – ze względu na własność – posesję zabudowaną – 20%.

9. W zakresie zasad obsługi terenu w infrastrukturę techniczną obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

10. W zakresie zapewniania miejsc parkingowych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 5.

11. W zakresie warunków realizacji ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 5.

12. W zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno–plastycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 6.

§ 27. Dla jednostki terenowej UU11:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – bez przesądzania ich profilu, ograniczone w stosunku do zakresu, o jakim mowa w § 2 pkt 19, do usług gastronomii, kultury i rekreacji, z towarzyszeniem zieleni urządzonej.

2. Innego dopuszczalnego przeznaczenia jednostki terenowej nie ustala się.

3. Ustala się obowiązek zagospodarowania całego terenu jednostki w formie jednego zespołu urbanistyczno-architektonicznego, w rozumieniu § 2 pkt 18.

4. Ustala się zabudowę terenu jednostki jednym budynkiem usługowym.

5. Ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla całej jednostki – 1,8.

6. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12 m.

7. Ustala się zasadę stosowania dachów płaskich, w rozumieniu § 2 pkt 34.

8. W zakresie warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują także ustalenia zawarte w § 9 ust. 2, z wyłączeniem pkt. 6.

9. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla całej jednostki – 50%.

10. Obsługa komunikacyjna terenu jednostki UU1 z ulicy 5KDD.

11. W zakresie zasad obsługi terenu w infrastrukturę techniczną obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

12. W zakresie zapewniania miejsc parkingowych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 5.

13. Nie dopuszcza się realizacji stałych ogrodzeń.

14. W zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno–plastycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 6.

§ 28. Dla jednostki terenowej UUM1:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – bez przesądzania ich profilu, z towarzyszącą funkcją mieszkaniową – zgodnie z charakterystyką zawartą w § 4 ust. 2 pkt 7.

2. Ustala się, że funkcja mieszkaniowa, o której mowa w ust. 1, może być realizowana w formie wbudowanej, z zastrzeżeniem, że funkcja ta nie może zajmować więcej niż 50% łącznej powierzchni ogólnej budynków (z pominięciem budynków gospodarczych, technicznych i garaży) na działce lub działkach, stanowiących jedną posesję.

3. Innego dopuszczalnego przeznaczenia jednostki terenowej nie ustala się.

4. Ustala się minimalną wielkość działki przeznaczonej pod nową zabudowę – 250 m².

5. Ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej wynoszący 60% powierzchni każdej działki lub działek, stanowiących odrębną – ze względu na własność – posesję zabudowaną.

6. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12 m, ale nie mniej niż 11 m.

7. Ustala się układ zabudowy w formie zabudowy szeregowej.

8. Ustala się zasadę stosowania dachów płaskich, w rozumieniu § 2 pkt 34.

9. W zakresie warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują także ustalenia zawarte w § 9 ust. 2 - 6.

10. Zakazuje się budowy wolnostojących i przybudowanych garaży i budynków gospodarczych.

11. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki lub działek, stanowiących odrębną – ze względu na własność – posesję zabudowaną – 10%.

12. W zakresie zasad obsługi terenu w infrastrukturę techniczną obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

13. W zakresie zapewniania miejsc parkingowych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 5.

14. W zakresie warunków realizacji ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 5.

15. W zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno–plastycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 6.

§ 29. Dla jednostki terenowej UUM2, UUM3:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – bez przesądzania ich profilu, z towarzyszącą funkcją mieszkaniową – zgodnie z charakterystyką zawartą w § 4 ust. 2 pkt 7.

2. Ustala się, że funkcja mieszkaniowa, o której mowa w ust. 1, może być realizowana w formie wbudowanej, z zastrzeżeniem, że funkcja ta nie może zajmować więcej niż 50% łącznej powierzchni ogólnej budynków (z pominięciem budynków gospodarczych, technicznych i garaży) na działce lub działkach, stanowiących jedną posesję.

3. Innego dopuszczalnego przeznaczenia jednostki terenowej nie ustala się.

4. Ustala się minimalną wielkość działki przeznaczonej pod nową zabudowę – 400 m².

5. Ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej wynoszący 50% powierzchni każdej działki lub działek, stanowiących odrębną – ze względu na własność – posesję zabudowaną.

6. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12 m.

7. W stosunku do budynków nowo realizowanych i przebudów obejmujących zmianę konstrukcji dachowej ustala się zasadę stosowania dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci 25° - 35° lub dachów o geometrii analogicznej do dachu już istniejącego budynku sąsiedniego.

8. W zakresie warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują także ustalenia zawarte w § 9 ust. 2 - 6.

9. W jednostce UUM3, dopuszcza się realizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub w układzie bliźniaczym.

10. Dopuszcza się, aby na terenie jednej działki lub działek stanowiących jedną posesję znajdował się co najwyżej jeden budynek gospodarczy lub garażowy o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 50 m² każdy i wysokości do 5 m.

11. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki lub działek, stanowiących odrębną – ze względu na własność – posesję zabudowaną - 15%.

12. W zakresie zasad obsługi terenu w infrastrukturę techniczną obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

13. W zakresie zapewniania miejsc parkingowych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 5.

14. W zakresie warunków realizacji ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 5.

15. W zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno–plastycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 6.

§ 30. Dla jednostki terenowej UUM4:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – bez przesądzania ich profilu, z towarzyszącą funkcją mieszkaniową – zgodnie z charakterystyką zawartą w § 4 ust. 2 pkt 7.

2. Ustala się, że funkcja mieszkaniowa, o której mowa w ust. 1, może być realizowana w formie wbudowanej lub w odrębnych budynkach, z zastrzeżeniem że funkcja ta nie może zajmować więcej niż 50% łącznej powierzchni ogólnej budynków (z pominięciem budynków gospodarczych, technicznych i garaży) na działce lub działkach, stanowiących jedną posesję.

3. Innego dopuszczalnego przeznaczenia jednostki terenowej nie ustala się.

4. Ustala się minimalną wielkość działki przeznaczonej pod nową zabudowę – 500 m².

5. Ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej wynoszący 50% powierzchni każdej działki lub działek, stanowiących odrębną – ze względu na własność – posesję zabudowaną.

6. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12 m.

7. W stosunku do istniejących budynków o funkcji wyłącznie mieszkaniowej dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania, w ramach którego możliwa jest przebudowa danego budynku oraz rozbudowa nie przekraczająca 20% jego obecnej powierzchni zabudowy i 20% jego obecnej kubatury.

8. W stosunku do budynków nowo realizowanych i przebudów obejmujących zmianę konstrukcji dachowej ustala się zasadę stosowania dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci 25° - 35° lub dachów o geometrii analogicznej do dachu już istniejącego budynku sąsiedniego.

9. W zakresie warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują także ustalenia zawarte w § 9 ust. 2 - 6.

10. Dopuszcza się, aby na terenie jednej działki lub działek stanowiących jedną posesję znajdował się co najwyżej jeden budynek gospodarczy lub garażowy o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 50 m² każdy i wysokości do 5 m.

11. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki lub działek, stanowiących odrębną – ze względu na własność – posesję zabudowaną – 25%, natomiast jeśli na konkretnym terenie w stanie obecnym wskaźnik ten jest niższy niż 25% – ustala się dla takiej działki lub posesji zakaz zmniejszania istniejącej powierzchni biologicznie czynnej.

12. W zakresie zasad obsługi terenu w infrastrukturę techniczną obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

13. W zakresie zapewniania miejsc parkingowych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 5.

14. W zakresie warunków realizacji ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 5.

15. W zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno–plastycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 6.

§ 31. Dla jednostki terenowej UUM5:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są usługi – bez przesądzania ich profilu, z towarzyszącą funkcją mieszkaniową – zgodnie z charakterystyką zawartą w § 4 ust. 2 pkt 7.

2. Ustala się, że funkcja mieszkaniowa, o której mowa w ust. 1, może być realizowana w formie wbudowanej lub w odrębnych budynkach, z zastrzeżeniem że funkcja ta nie może zajmować więcej niż 70% łącznej powierzchni ogólnej budynków (z pominięciem budynków gospodarczych, technicznych i garaży) na działce lub działkach, stanowiących jedną posesję.

3. Innego dopuszczalnego przeznaczenia jednostki terenowej nie ustala się.

4. Ustala się obowiązek zagospodarowania całego terenu jednostki w formie jednego zespołu urbanistyczno-architektonicznego, w rozumieniu § 2 pkt 18.

5. Ustala się minimalną wielkość działki przeznaczonej pod nową zabudowę – 1000 m².

6. Ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki lub działek stanowiących jedną posesję – 1,8.

7. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 16 m.

8. W budynkach od strony ul. Pożaryskiego ustala się zakaz realizacji mieszkań do wysokości, do której może występować ponadnormatywne oddziaływanie akustyczne tej ulicy.

9. Ustala się zasadę stosowania dachów płaskich, w rozumieniu § 2 pkt 34.

10. W zakresie warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują także ustalenia zawarte w § 9 ust. 2.

11. Zakazuje się budowy wolnostojących i przybudowanych garaży i budynków gospodarczych.

12. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki lub działek, stanowiących odrębną – ze względu na własność – posesję zabudowaną - 35%, przy czym konieczne jest zachowanie – poprzez włączenie do tej powierzchni – co najmniej połowy istniejących skupisk zieleni wysokiej.

13. W zakresie zasad obsługi terenu w infrastrukturę techniczną obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

14. W zakresie zapewniania miejsc parkingowych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 5.

15. W zakresie warunków realizacji ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 5.

16. W zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno–plastycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 6.

§ 32. Dla jednostki terenowej UPT1:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są obiekty usługowe (bez ograniczeń wielkości i rodzaju), produkcyjne i logistyczne – zgodnie z charakterystyką zawartą w § 4 ust. 2 pkt 8. – z zastrzeżeniem przepisu ust. 2.

2. Ustala się zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w tym zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

3. Innego dopuszczalnego przeznaczenia jednostki terenowej nie ustala się.

4. Ustala się minimalną wielkość działki lub działek, stanowiących jedną posesję, przewidywanych pod zabudowę nowym obiektem (zakładem) – 1200 m², przy czym w zakresie zasad tworzenia nowych działek budowlanych oraz warunków, jakie powinny spełniać działki pod zabudowę obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

5. Ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej wynoszący 60% powierzchni każdej działki lub działek, stanowiących odrębną – ze względu na własność – posesję (jeden zakład), natomiast w istniejących zakładach, w których wskaźnik ten jest już

przekroczony, dopuszcza się jego zwiększenie maksymalnie o 15% w stosunku do stanu obecnego.

6. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy: dla budynków funkcji podstawowej – 12 m, dla budynków gospodarczych i garażowych – 8 m.

7. Ustala się zachowanie istniejącego parkingu w północno-wschodniej części terenu jednostki.

8. W zakresie warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują także ustalenia zawarte w § 9.

9. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki lub działek, stanowiących odrębną – ze względu na własność – posesję zabudowaną – 20% tylko dla działki nr ewid. 137/1 – 60%, natomiast jeśli na konkretnym terenie w stanie obecnym wskaźnik ten jest niższy niż 20% – ustala się dla takiej działki lub posesji zakaz zmniejszania istniejącej powierzchni biologicznie czynnej.

10. W zakresie zasad obsługi terenu w infrastrukturę techniczną obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

11. W zakresie zapewniania miejsc parkingowych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 5.

12. W zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno–plastycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 6.

§ 33. Dla jednostki terenowej MW1:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – zgodnie z charakterystyką zawartą w § 4 ust. 2 pkt 9.

2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem jednostki terenowej są usługi towarzyszące, w rozumieniu § 2 pkt 20, funkcjonujące w pomieszczeniach wbudowanych w budynki mieszkalne lub stanowiących wyodrębnioną część bryły budynku.

3. Nie dopuszcza się rozbudowy, w tym nadbudowy istniejących budynków wielorodzinnych; ograniczenie rozbudowy nie dotyczy realizacji niezbędnych elementów zewnętrznych budynku: pomieszczeń wejściowych, szybów dźwigowych, dodatkowych klatek schodowych, pomieszczeń technicznych, schodów zewnętrznych, pochylni itp.

4. Dopuszcza się zachowanie istniejących dwóch budynków jednorodzinnych bez możliwości ich rozbudowy.

5. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 15 m.

6. Ustala się, że powierzchnia użytkowa usług towarzyszących nie może stanowić więcej niż 10% powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych; nie dotyczy to budynków usytuowanych przy ulicy Żegańskiej.

7. Zakazuje się budowy wolnostojących i przybudowanych garaży i budynków gospodarczych.

8. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki lub działek, stanowiących odrębną – ze względu na własność – posesję zabudowaną – 25%, natomiast jeśli na konkretnym terenie w stanie obecnym wskaźnik ten jest niższy niż 25% – ustala się dla takiej działki lub posesji zakaz zmniejszania istniejącej powierzchni biologicznie czynnej.

9. W zakresie zasad obsługi terenu w infrastrukturę techniczną obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

10. W zakresie zapewniania miejsc parkingowych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 5.

11. W zakresie warunków realizacji ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 5.

12. W zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno–plastycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 6.

§ 34. Dla jednostki terenowej MW2:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – zgodnie z charakterystyką zawartą w § 4 ust. 2 pkt 9.

2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem jednostki terenowej jest istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – bez możliwości zwiększania jej zakresu.

3. Innego dopuszczalnego przeznaczenia jednostki terenowej nie ustala się.

4. Ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej wynoszący 30% powierzchni każdej działki lub działek, stanowiących odrębną – ze względu na własność – posesję zabudowaną.

5. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 15 m.

6. W stosunku do budynków nowo realizowanych i przebudów obejmujących zmianę konstrukcji dachowej ustala się zasadę stosowania dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci 25° - 35° lub dachów o geometrii analogicznej do dachu już istniejącego budynku sąsiedniego.

7. W stosunku do istniejących budynków jednorodzinnych dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania, w ramach którego możliwa jest przebudowa danego budynku oraz rozbudowa nie przekraczająca 20% jego obecnej powierzchni zabudowy i 20% jego obecnej kubatury.

8. Zakazuje się budowy wolnostojących i przybudowanych garaży i budynków gospodarczych.

9. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki lub działek, stanowiących odrębną – ze względu na własność – posesję zabudowaną – 25%.

10. W zakresie zasad obsługi terenu w infrastrukturę techniczną obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

11. W zakresie zapewniania miejsc parkingowych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 5.

12. W zakresie warunków realizacji ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 5.

13. W zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno–plastycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 6.

§ 35. Dla jednostki terenowej MN1, MN2:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – zgodnie z charakterystyką zawartą w § 4 ust. 2 pkt 10.

2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem jednostki terenowej są usługi towarzyszące, w rozumieniu § 2 pkt 20, funkcjonujące wyłącznie w pomieszczeniach wbudowanych w budynki mieszkalne.

3. Ustala się minimalną wielkość działki przeznaczanej pod nową zabudowę mieszkaniową: w jednostce MN1 – 380 m², w jednostce MN2 – 600 m².

4. Ustala się układ zabudowy w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej.

5. Ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej wynoszący 35% powierzchni każdej działki lub działek, stanowiących odrębną – ze względu na własność – posesję zabudowaną.

6. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 10 m.

7. W stosunku do budynków nowo realizowanych i przebudów obejmujących zmianę konstrukcji dachowej ustala się zasadę stosowania dachów spadzistych o kącie nachylenia

połaci 20 - 35 lub dachów o geometrii analogicznej do dachu już istniejącego budynku sąsiedniego.

8. Ustala się, że powierzchnia użytkowa usług towarzyszących nie może stanowić więcej niż 25% powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

9. W zakresie warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują także ustalenia zawarte w § 9.

10. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki lub działek, stanowiących odrębną – ze względu na własność – posesję zabudowaną - 25%, natomiast jeśli na konkretnym terenie w stanie obecnym wskaźnik ten jest niższy niż 25% - ustala się dla takiej działki lub posesji zakaz zmniejszania istniejącej powierzchni biologicznie czynnej.

11. W zakresie zasad obsługi terenu w infrastrukturę techniczną obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

12. W zakresie zapewniania miejsc parkingowych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 5.

13. W zakresie warunków realizacji ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 5.

14. W zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno-plastycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 6.

§ 36. Dla jednostki terenowej KP1, KP2, KP3, KP4:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są pasaż i place piesze.

2. Innego dopuszczalnego przeznaczenia jednostki terenowej nie ustala się.

3. Ustala się urządzenie terenu jednostki jako powierzchni pieszej zaaranżowanej na zasadach ukierunkowanych osiami kompozycyjnymi wskazanymi na rysunku planu, w formie posadzek, łączących się z chodnikami znajdującymi się w ramach terenów ulic, z zielenią urządzoną i obiektami małej architektury typu: meble uliczne, murki oporowe, schodki terenowe, posągi, wodotryski, fontanny, inne elementy wodne, latarnie, siedziska oraz urządzenia zabaw dla dzieci, a także obiektami użytkowymi służącymi rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku.

4. Dopuszcza się realizację sezonowych ogródków kawiarnianych w miejscach nie kolidujących z podstawowym ruchem pieszym.

5. Dla jednostki terenowej KP3 dopuszcza się realizację obiektu usługowego o profilu gastronomicznym, z ewentualnym towarzyszeniem funkcji małego obiektu handlowego, o jakim mowa w § 2 pkt 22, usytuowanego w miejscu wyznaczonym na rysunku planu liniami zabudowy, przy zachowaniu warunków:

- 1) powierzchnia zabudowy obiektu nie może być mniejsza niż 100 m²;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy określa zasięg wyznaczonych linii zabudowy;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy – 6 m;
- 4) dach płaski w rozumieniu § 2 pkt 34;
- 5) dostawa zaopatrzenia dla obiektu usługowego – na warunkach określonych przez zarządcę przyległej ulicy;
- 6) w zakresie parkowania samochodów dopuszcza się korzystanie z parkingu publicznego, projektowanego między jezdniami ul. Żegańskiej w rejonie jej skrzyżowania z ul. Szpotańskiego.

6. W zakresie zasad obsługi terenu w infrastrukturę techniczną obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

7. Ustala się zakaz realizacji miejsc parkingowych poza miejscami postojowymi dla rowerów.

8. Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń i ograniczania drożności przejść.
9. Ustala się zakaz realizacji reklam i znaków informacyjno–plastycznych, poza znakami MSI.

§ 37. Dla jednostki terenowej KDG1:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej jest parking publiczny.
2. Innego dopuszczalnego przeznaczenia jednostki terenowej nie ustala się.
3. Ustala się obowiązek zagospodarowania terenu jednostki jako zespołu naziemnych miejsc postojowych z jezdniami i placami manewrowymi, chodnikami, zielenią towarzyszącą oraz obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej.
4. W zakresie zasad obsługi terenu w infrastrukturę techniczną obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
5. Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń.
6. Ustala się zakaz realizacji reklam i znaków informacyjno–plastycznych, poza znakami MSI.

§ 38. Dla jednostki terenowej KH1:

1. W planie ustala się tylko linie rozgraniczające i przeznaczenie – pod stację paliw – niewielkiego fragmentu terenu istniejącego obiektu o takiej funkcji, który w zasadniczej części znajduje się już poza obszarem objętym planem.

§ 39. Dla jednostki terenowej IC1:

1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym jednostki terenowej są obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie energetyki cieplnej – zgodnie z charakterystyką zawartą w 4 ust. 2 pkt 16.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem jednostki terenowej mogą być usługi administracyjno-biurowe, zajmujące nie więcej niż 70% łącznej powierzchni użytkowej pomieszczeń biurowych na terenie jednostki.
3. Dopuszcza się przeznaczenie części terenu jednostki pod parkingi dla jednostki UKW1.
4. Nie dopuszcza się wydzielania działek przeznaczonych pod nową zabudowę.
5. Ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowanej wynoszący 30% powierzchni każdej działki.
6. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12 m.
7. W zakresie warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują także ustalenia zawarte w § 9.
8. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni każdej działki.
9. W zakresie zasad obsługi terenu w infrastrukturę techniczną obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
10. W zakresie zapewniania miejsc parkingowych obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 5.
11. W zakresie warunków realizacji ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 5.
12. W zakresie rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno–plastycznych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 6.

§ 40. Dla jednostek terenowych stanowiących drogi publiczne – ulice KDZ i KDD:

1. W liniach rozgraniczających ulic:

- 1) ustala się prowadzenie ciągów pieszych w postaci chodników dwustronnych w liniach rozgraniczających wszystkich ulic, z wyjątkiem dojazdu oznaczonego symbolem 9 KDD;
- 2) ustala się konieczność zabezpieczenia pasów terenu dla urządzeń i przewodów podziemnych miejskiej infrastruktury technicznej;
- 3) zakres i warunki sytuowania obiektów i urządzeń, nie będących urządzeniami drogowymi ani związanymi z utrzymaniem i obsługą ruchu, są określone w § 8 ust. 2 pkt 1-4 i § 5 ust. 6;
- 4) ustala się, że chodniki oraz miejsca przejść przez jezdnie dla pieszych muszą być przystosowane do poruszania się osób niepełnosprawnych, zgodnie z przepisami § 8 ust. 4;
- 5) dopuszcza się urządzenie zatok parkingowych ogólnodostępnych w obrębie terenów ulic dojazdowych KDD, a w terenach ulic zbiorczych KDZ tylko za zgodą zarządcy drogi, pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych odpowiadających klasie danej ulicy – w formie zespołów stanowisk prostopadłych lub ukośnych do jezdni, bądź pasów stanowisk równoległych do jezdni, w miejscach nie zagrażających bezpieczeństwu ruchu;
- 6) nie dopuszcza się realizacji obiektów tymczasowych, z wyjątkiem urządzania sezonowych ogródków kawiarnianych i restauracyjnych, w miejscach nie zagrażających bezpieczeństwu ruchu;
- 7) ustala się obowiązek uwzględniania przy urządzaniu przekroju ulicy zasady ograniczania uciążliwości ruchu kołowego - zgodnie z przepisem § 6 ust. 3;
- 8) zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych ulic – zawarte w § 12 ust. 5 pkt 2.

2. Dla jednostki terenowej 1 KDZ:

- 1) Nazwa ulicy:
 - a) ul. Szpotańskiego-Patriotów;
- 2) Klasa ulicy:
 - a) zbiorcza;
- 3) Szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) 21 m i 19-20 m, z rozszerzeniem do 48 m przy włączeniu ul. Rzeźbiarskiej;
- 4) Zasady zagospodarowania:
 - a) skrzyżowania z ul. Żegańską i ulicą 4 KDD w formie rond,
 - b) piesze przejście podziemne w rejonie wyjścia z peronu przystanku kolejowego „Międzylesie”,
 - c) dostosowanie ulicy do transportu publicznego – komunikacji autobusowej,
 - d) ścieżka rowerowa,
 - e) realizacja nowego zjazdu na działkę dopuszczalna tylko w przypadku braku możliwości innego rozwiązania obsługi tej działki,
 - f) obowiązek zachowania i uzupełnienia szpalerów drzew wzdłuż terenów zabudowy;

3. Dla jednostki terenowej 2 KDZ:

- 1) Nazwa ulicy:
 - a) ul. Żegańska;
- 2) Klasa ulicy:
 - a) zbiorcza;
- 3) Szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) na odc. Pożaryskiego – Dworcowa – 23-26 m, z poszerzeniami do 34 m;
- 4) Zasady zagospodarowania:
 - a) dwie jezdnie + dodatkowa jezdnia dwukierunkowa między ul. Dworcową a ul. Szpotańskiego,

- b) bezkolizyjny przejazd w formie tunelu pod linią kolejową oraz ulicami Szpotańskiego i Patriotów,
- c) skrzyżowania z ul. Szpotańskiego, Dworcową i Pożaryskiego w formie rond,
- d) piesze przejście podziemne w rejonie skrzyżowania z ul. Dworcową,
- e) dostosowanie ulicy do transportu publicznego – komunikacji autobusowej,
- f) ścieżka rowerowa,
- g) realizacja nowego zjazdu na działkę dopuszczalna tylko w przypadku braku możliwości innego rozwiązania obsługi tej działki,
- h) projektowany parking ogólnodostępny między jezdniami w rejonie skrzyżowania z ul. Szpotańskiego;

4. Dla jednostki terenowej 3 KDZ:

- 1) Nazwa ulicy:
 - a) ul. Pożaryskiego;
- 2) Klasa ulicy:
 - a) zbiorcza;
- 3) Szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) 35 m, z rozszerzeniem przy skrzyżowaniu z ul. Żegańską do 60 m;
- 4) Zasady zagospodarowania:
 - a) skrzyżowanie z ul. Żegańską w formie ronda,
 - b) dostosowanie ulicy do transportu publicznego – komunikacji autobusowej,
 - c) ścieżka rowerowa,
 - d) realizacja nowego zjazdu na działkę dopuszczalna tylko w przypadku braku możliwości innego rozwiązania obsługi tej działki,
 - e) obowiązek zachowania i uzupełnienia szpalerów drzew wzdłuż terenów zabudowy,
 - f) obowiązek ochrony drzew o szczególnych walorach z godnie z § 6 ust. 7;

5. Dla jednostki terenowej 4 KDD:

- 1) Nazwa ulicy:
 - a) projektowana (od ul. Szpotańskiego do ul. Pożaryskiego);
- 2) Klasa ulicy:
 - a) dojazdowa;
- 3) Szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) 13 m;
- 4) Zasady zagospodarowania:
 - a) realizacja ulicy polega na przekształceniu i rozbudowie istniejącej drogi wewnętrznej,
 - b) skrzyżowanie z ul. Szpotańskiego w formie ronda;

6. Dla jednostki terenowej 5 KDD:

- 1) Nazwa ulicy:
 - a) projektowana (od ul. Pożaryskiego jako przedłużenie ul. Hafciarskiej do wjazdu na teren UH1 i dalej do ul. 4 KDD);
- 2) Klasa ulicy:
 - a) dojazdowa;
- 3) Szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) 10 m, z lokalnym poszerzeniem do 20 m;
- 4) Zasady zagospodarowania:
 - a) zachowanie istniejącego połączenia z parkingiem KDG1 przez teren ZP1,
 - b) poszerzenie z zatoką parkingową przy wjeździe na teren UKW1;

7. Dla jednostki terenowej 6 KDD:

- 1) Nazwa ulicy:
 - a) ul. Dworcowa;

- 2) Klasa ulicy:
 - a) dojazdowa;
 - 3) Szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) 10-11 m i 18 m, z poszerzeniem w środkowej części;
 - 4) Zasady zagospodarowania:
 - a) skrzyżowanie z ul. Żegańską w formie ronda,
 - b) poszerzenie w środkowej części z lokalnym zgrupowaniem zieleni urządzonej;
8. Dla jednostki terenowej 7 KDD:
- 1) Nazwa ulicy:
 - a) ul. Kożuchowska;
 - 2) Klasa ulicy:
 - a) dojazdowa;
 - 3) Szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) 9-10 m;
 - 4) Zasady zagospodarowania:
 - a) poszerzenie istniejącego pasa ulicy przy terenach MW3 i UUM2;
9. Dla jednostki terenowej 8 KDD:
- 1) Nazwa ulicy:
 - a) ul. Rzeźbiarska (fragment przy wlocie do ul. Szpotańskiego);
 - 2) Klasa ulicy:
 - a) dojazdowa;
10. Dla jednostki terenowej 9 KDD:
- 1) Nazwa ulicy:
 - a) dojazd od ul. Żegańskiej - bez nazwy;
 - 2) Klasa ulicy:
 - a) dojazdowa;
 - 3) Szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) 5,5 m, z poszerzeniem do 13,5 m.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi m. st. Warszawy.

§ 42. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 43. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia.

Przewodnicząca
Rady m. st. Warszawy
Ewa Malinowska-Grupińska

Załącznik nr 2
do uchwały nr XLIII/1176/2012
Rady Miasta Stołecznego Warszawy
z dnia 4 października 2012 r.

Rozstrzygnięcie Rady m. st. Warszawy o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Centrum Międzyzlesia

1. uwaga złożona przez LEWANT Sp. z o.o., w dniu 27.01.2012 r.;

1.1. treść uwagi: usunąć słowa „lub w jednostce terenowej”;

ustalenie projektu planu: § 2 pkt 9;

rozstrzygnięcie: uwzględniona;

1.2. treść uwagi: usunąć słowa „lub w jednostce terenowej”;

ustalenie projektu planu: § 2 pkt 10;

rozstrzygnięcie: uwzględniona;

1.3. treść uwagi: usunąć słowa „lub w jednostce terenowej”;

ustalenie projektu planu: § 2 pkt 11;

rozstrzygnięcie: uwzględniona;

1.4. treść uwagi: usunąć słowa „lub w jednostce terenowej”;

ustalenie projektu planu: § 2 pkt 12;

rozstrzygnięcie: uwzględniona;

1.5. treść uwagi: wprowadzić definicję zgodną z warunkami technicznymi do Prawa Budowlanego;

ustalenie projektu planu: § 2 pkt 13;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

w Prawie budowlanym znajduje się opis zasady mierzenia wysokości budynku, nie oznacza to definicji wysokości zabudowy;

1.6. treść uwagi: usunąć całość podpunktu;

ustalenie projektu planu: § 8 ust. 1 ppkt 3;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona w części dotyczącej wykreślenia;

1.7. treść uwagi: doprecyzować intencję planu w zakresie sformułowania ”pierzei zabudowy”;

ustalenie projektu planu: § 9 ust. 2 pkt 1;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

sformułowanie pierzeja zabudowy użyte jest jako doprecyzowanie sytuacji, w jakich ustalany jest określony typ linii zabudowy - nie jest to ustalenie;

1.8. treść uwagi: zarzut, że zapis „w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki” jest niezgodny z Prawem bud. – stwierdzenie, że plan nie powinien dopuszczać odstępstw od tech. –bud., bo jest to zadanie odpowiednich organów; sugestia, aby dopisać warunkowo „za zgodą na odstępstwo”;

ustalenie projektu planu: § 9 ust. 5;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

nadinterpretacja zapisów – plan tylko dopuszcza mniejszą odległość, nie precyzuje ile ona ma wynosić. Prawo budowlane wskazuje m.in. plan jako źródło ustaleń w zakresie odległości. Sugerowane warunkowanie nie jest ustaleniem;

1.9. treść uwagi: zmienić zapis „skanalizowane skrzyżowanie” lub wyjaśnić co ono oznacza;
ustalenie projektu planu: § 11 ust. 2 pkt 1;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

wyjaśnienie, co oznacza to pojęcie, zawarte jest w rozporządzeniu o warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne;

1.10. treść uwagi: usunąć cały podpunkt, bo nie jest to materia planu;

ustalenie projektu planu: § 11 ust. 2 pkt 2;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

jest to materia planu, ponieważ przepis skutkuje zapotrzebowaniem terenu pod skrzyżowanie;

1.11. treść uwagi: wykreślić „lub na innym... niż 100 m”;

ustalenie projektu planu: § 11 ust. 5 pkt 4;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

ten inny teren może być uznany za rozszerzenie terenu inwestycji;

1.12. treść uwagi: linii, o której mowa w pkt 7, nie ma w zakresie zadań rządowych, ani w planie województwa i w związku z tym, niż ma potrzeby ustalania tej linii w planie;

ustalenie projektu planu: § 12 ust. 7 pkt 7;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

linie wpisano do planu na wniosek zainteresowanych jednostek PSE i RWE oraz miejskich służb ds. infrastruktury;

1.13. treść uwagi: linii, o której mowa w pkt 8, nie ma w zakresie zadań rządowych, ani w planie województwa i w związku z tym, niż ma potrzeby ustalania tej linii w planie;

ustalenie projektu planu: § 12 ust. 7 pkt 8;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

linie wpisano do planu na wniosek zainteresowanych jednostek PSE i RWE oraz miejskich służb ds. infrastruktury;

1.14. treść uwagi: sugestia, aby łączyć jednostki terenowe o tym samym przeznaczeniu w jedną;

ustalenie projektu planu: § 15 i 16 ust. 3, ;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

pomimo takiego samego przeznaczenia, rozróżnienie jest konieczne, bo spowodowane odmiennymi zasadami zagospodarowania tych terenów;

1.15. treść uwagi: niewłaściwy zapis o obowiązku zagospodarowania całego terenu jednostki w formie jednego zespołu arch. -urb.;

ustalenie projektu planu: część jednostek terenowych o przeznaczeniu usługowym;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

jest to dopuszczalna forma przepisu regulującego zasady zagospodarowania określonej jednostki;

1.16. treść uwagi: skreślić „a także jego wymianę”;

ustalenie projektu planu: § 18 ust. 4;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

sformułowanie ma właśnie podkreślać możliwość wymiany, ponieważ w tym szczególnie przypadku mogłoby to budzić wątpliwości;

1.17. treść uwagi: wykreślić „przy czym...jednostek UPT1 i IC1”;

ustalenie projektu planu: § 18 ust. 12;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

w zapisie nie chodzi o bilansowanie miejsc, ale możliwość zapewnienia parkingów również na tych wymienionych jednostkach;

1.18. treść uwagi: wykreślić „z pominięciem... na dachu” – zarzut, że jest to zapis sprzeczny z definicją z Prawa budowlanego;

ustalenie projektu planu: § 19 ust. 6;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

zapis, limitujący wysokość budynku z pominięciem attyki itd., nie jest sprzeczny ze sposobem mierzenia budynku określonym w Prawie bud.;

1.19. treść uwagi: doprecyzować jakiej wysokości - słowo „może” jest subiektywne;

ustalenie projektu planu: § 31 ust. 6;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

taką formę zapisu wprowadzono na wniosek powiatowego inspektora sanitarnego;

1.20. treść uwagi: usunąć „lub w wyodrębnionych częściach tych budynków” oraz zmienić słowo „powierzchnie” na „lokale”;

ustalenie projektu planu: § 32 ust. 2;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona w części dotyczącej skreślenia zapisu oraz zamiany słów;

w przywołanym ust. nie ma słowa „powierzchnie”;

1.21. treść uwagi: usunąć „lub w wyodrębnionych częściach tych budynków” oraz zmienić słowo „powierzchnie” na „lokale”;

ustalenie projektu planu: § 34 ust. 2;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

w przywołanym paragrafie i ust. nie ma słów cytowanych w uwadze;

1.22. treść uwagi: usunąć słowo „pasaże”, bo jest to słowo nadużywane i mające kilka znaczeń;

ustalenie projektu planu: § 36 ust. 1;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

zostanie zdefiniowane pojęcie pasażu w § 2;

1.23. treść uwagi: sprzeczność w zapisach planu dot. powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m² i większej niż 1000 m²;

ustalenie projektu planu: § 2 pkt 19 oraz 19 i 30;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

zapisy nie są sprzeczne – dotyczą różnych terenów, a w jednostce UPT (par. 30) nie ma wskazanych w uwadze powierzchni;

1.24. treść uwagi: brak określenia warunków dla terenu KH1 – stacja paliw;

ustalenie projektu planu: KH1 - § 38;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

treść zapisu planu dot. KH1 i wielkość tego terenu wskazuje, że precyzyjne warunki nie są potrzebne gdyż zasadnicza część terenu pod stację benzynową znajduje się poza granicami planu;

1.25. treść uwagi: z zapisów dla niektórych jednostek terenowych (par. 20-30) nie wynika zakaz budowy obiektów o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²; jeśli teraz dopisze się ten zakaz będzie to oznaczać konieczność ponownego wyłożenia;

ustalenie projektu planu: §.20-30;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

ustawa określa wyraźnie, że obiekty o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m² muszą być: 1) wyznaczone w studium, 2) jednoznacznie wskazane w planie. Inne tereny są zatem wykluczone z mocy tych przepisów.;

1.26. treść uwagi: wątpliwość, czy lokalna ciepłownia Międzylesie jest zgodna ze Studium, stając się elektrociepłownią;

ustalenie projektu planu: §.39;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

w planie nie ustalono przeznaczenia terenu pod elektrociepłownię lecz pod infrastrukturę techniczną w zakresie energetyki cieplnej z dopuszczalnym przeznaczeniem pod usługi administracyjno- biurowe;

1.27. treść uwagi: należy dopuścić zabudowę tymczasową w postaci zaplecza placu budowy na potrzeby modernizacji infrastruktury technicznej;

ustalenie projektu planu: ustalenia ogólne;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

nie ma potrzeby wprowadzania proponowanego dopuszczenia - zabudowa taka nie wymaga ustalania w planie;

1.28. treść uwagi: postulat dokonania odniesień w przepisach ogólnych do ustaleń szczegółowych dotyczących obiektów tymczasowych;

ustalenie projektu planu: ustalenia ogólne;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

zasady tymczasowego zagospodarowania terenów, o których mowa w ustawie, to coś innego niż wyliczanie szczegółowych ustaleń, dotyczących możliwych obiektów tymczasowych takich, jak kioski, ogródki kawiarniane itp.;

1.29. treść uwagi: zarzut niewłaściwego oznaczenia literowego dla terenów parkingów - KDG;

ustalenie projektu planu: §.37;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

oznaczenie KDG jest wskazane przez sporządzającego plan, w ramach oczekiwanego ujednolicenia opracowań planistycznych;

2. uwaga złożona przez Państwa Bożenę i Kazimierza Litwa, w dniu 29.12.2011 r.;

2.1. treść uwagi: zarzut dotyczący jednostronnego poszerzenia ul. Żegańskiej. Propozycja, aby poszerzyć tę ulicę również z drugiej strony;

ustalenie projektu planu: UU5 – tereny usług;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

forma poszerzenia ulicy Żegańskiej wynika z przyjętej przez miasto koncepcji modernizacji ponadlokalnego układu komunikacyjnego (w tym bezkolizyjnego skrzyżowania z linią kolejową);

2.2. treść uwagi: inaczej sformułowany zarzut dotyczący jednostronnego poszerzenia ul. Żegańskiej oraz propozycja, aby poszerzyć tę ulicę również z drugiej strony;

ustalenie projektu planu: UU5 – tereny usług;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

forma poszerzenia ulicy Żegańskiej wynika z przyjętej przez miasto koncepcji modernizacji ponadlokalnego układu komunikacyjnego (w tym bezkolizyjnego skrzyżowania z linią kolejową);

3. uwaga złożona przez Panią Halinę Żurawską, w dniu 03.02.2012 r.;

treść uwagi: sprzeciw wobec przeznaczenia zabudowanej działki pod planowane poszerzenie ul. Żegańskiej (rondo), co wiąże się z koniecznością wyburzenia istniejącego budynku;

ustalenie projektu planu: 2KDG – ulica zbiorcza;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

konieczność poszerzenia ulicy Żegańskiej wynika z przyjętej przez miasto koncepcji modernizacji ponadlokalnego układu komunikacyjnego (w tym bezkolizyjnego skrzyżowania z linią kolejową);

4. uwaga złożona przez Urząd m.st. Warszawy, Pl. Defilad 1, Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego, Wydział Estetyki Przestrzeni Publicznej, w dniu 12.01.2012 r.;

4.1. treść uwagi: sprzeciw przeciwko rozwiązaniom przebudowy ciągu Zwoleńska-Żegańska – propozycja, aby skrócić (przeprojektować) pochylnie zjazdowe do tunelu, w tym celu: zadaszyć lub wprowadzić ogrzewanie w ich nawierzchnie;

ustalenie projektu planu: 2KDZ – ulica zbiorcza;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

forma poszerzenia ulicy Żegańskiej wynika z przyjętej przez miasto koncepcji modernizacji ponadlokalnego układu komunikacyjnego (w tym bezkolizyjnego skrzyżowania z linią kolejową);

4.2. treść uwagi: propozycja dodania zapisu do zasad kolorystyki elewacji: „na terenach UCH dopuszcza się stosowanie odcieni spoza w/w przedziałów na powierzchni nie przekraczającej 30% elewacji”;

ustalenie projektu planu: § 5 ust.7;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

ze strony dysponentów terenu UCH nie złożono wniosku o takie dopuszczenie;

5. uwaga złożona przez Urząd m.st. Warszawy, Biuro Gospodarki Nieruchomościami, Pl. Starynkiewicza 7/9, w dniu 13.02.2012 r.;

5.1. treść uwagi: ze względu na konieczność wykupu działek pod planowaną drogę (ul. Szpotańskiego i ul. Pożaryskiego) - propozycja aby zmienić klasę drogi z dojazdowej na wewnętrzną;

ustalenie projektu planu: 4KDD – ulica dojazdowa;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

ciąg 4 KDD, funkcjonujący jako ulica publiczna, jest niezbędny do prawidłowej obsługi całej północnej części obszaru planu;

5.2. treść uwagi: wniosek o wyłączenie terenów ZP1 i ZP2 z inwestycji celu publicznego oraz wniosek o przeznaczenie terenu ZP1 na UU;

ustalenie projektu planu: ZP1 i ZP2 – zieleń urządzona;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona w części dotyczącej dosłownego zastosowanie przeznaczenia UU (zgodnie z def. planu) oraz dopuszczenia usług na terenie ZP1;

istnienie zieleni w terenach zabudowanych jest istotnym elementem zrównoważonego rozwoju, więc całkowita rezygnacja w planie z tej funkcji nie jest możliwa – zrezygnowano jednak z zieleni wymagającej wykupu (publicznej) i dopuszczono na ZP2 usługi w zieleni;

5.3. treść uwagi: wniosek o ponowne rozpatrzenie koncepcji układu komunikacyjnego ciągu Zwoleńska-Żegańska pod kątem maksymalnego uniknięcia odszkodowań;

ustalenie projektu planu: ciąg ulic Zwoleńska-Żegańska;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

przedstawiona w planie forma poszerzenia ulicy Żegańskiej wynika z przyjętej przez miasto koncepcji modernizacji ponadlokalnego układu komunikacyjnego (w tym bezkolizyjnego skrzyżowania z linią kolejową);

5.4. treść uwagi: tereny KP3 oraz UO1 (po zmianie wprowadzonej przez Radę Warszawy ta jednostka terenowa ma symbol UCP1) stanowią działki, w stosunku do których Urząd M.st. Warszawy nie posiada prawa własności;

ustalenie projektu planu: KP3 – pasaża i place piesze oraz UO1 – tereny usług oświaty;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

tworzenie centrum dzielnicy w oparciu wyłącznie o działki obecnie posiadane przez miasto jest zaprzeczeniem planowania;

6. uwaga złożona przez ABB Real Estate Sp. z o.o, w dniu 14.02.2012 r.;

6.1. treść uwagi: przeznaczenie terenu UKW1 jest niezgodne ze studium uikzp, ponieważ nastąpiło wyłączenie funkcji produkcji i logistyki - propozycja zmiany przeznaczenia UKW1 na UPT2 (obiekty usługowe bez ograniczeń wielkości i rodzaju, produkcyjne i logistyczne);

ustalenie projektu planu: UKW1 – teren usług – obiekt wystawienniczo-impresowy;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona w zakresie nie ograniczania rodzaju produkcji i wielkości;

Studium ustala tworzenie centrum w tym miejscu dlatego też należy ograniczyć funkcje produkcyjne i logistyczne;

6.2. treść uwagi: przeznaczenie terenu MW1 jest niezgodne ze studium uikzp, ponieważ nastąpiło pominięcie preferowanych funkcji produkcji i usług - propozycja przesunięcia terenu MW na południe lub zastąpienie go przeznaczeniem UUM, dopuszczającym lokowanie szerokiej gamy usług, bez przesądzania ich profilu;

ustalenie projektu planu: MW1 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona w części dotyczącej produkcji i nie ograniczania rodzaju usług;

na terenie proponowanego centrum należy ustalać przeznaczenie z zakresu usług lub mieszkalnictwa z usługami;

6.3. treść uwagi: przeznaczenie terenu ZP2 jest niezgodne ze studium uikzp, ponieważ w tym rejonie mają być tereny wielofunkcyjne - propozycja zmiany przeznaczenia ZP2 na UUM (dopuszczającego lokowanie szerokiej gamy usług, bez przesądzania ich profilu);

ustalenie projektu planu: ZP2 – tereny zieleni urządzonej;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona w części dotyczącej przeznaczenia na UUM i braku przesądzania profilu usług;

istnienie zieleni w terenach zabudowanych jest istotnym elementem zrównoważonego rozwoju, więc całkowita rezygnacja w planie z tej funkcji nie jest możliwa –dopuszczono w tym miejscu usługi, którym towarzyszyć będzie znaczny udział zieleni;

6.4. treść uwagi: propozycja zmiany przebiegu ulicy 5KDD;

ustalenie projektu planu: 5KDD – ulica dojazdowa;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

ulica 5KDD jest istotnym elementem przyjętej w planie koncepcji dzielnicowego centrum. Zmiana jej przebiegu miałaby sens, jeśli zmianie miałaby ulec cała w/w koncepcja;

6.5. treść uwagi: propozycja wyznaczenia ulicy dojazdowej (KDD) na terenie UPT1;

ustalenie projektu planu: UPT1 – tereny obiektów usługowych;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

proponowana obsługa komunikacyjna na terenie UPT1 może być realizowana w formie dróg wewnętrznych. Likwidacja ulic 5KDD oraz pasaży KP1 nie jest możliwe z uwagi na to, że zmianie musiałaby ulec cała koncepcja centrum;

6.6. treść uwagi: propozycja zmiany przebiegu pasaży pieszego KP1 - poprowadzenia go wzdłuż południowych krawędzi terenów UA1 i UA2;

ustalenie projektu planu: KP1 – pasaże i place piesz;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

wzdłuż południowych granicy terenów UA przebiegają linie rozgraniczające ul. Żegańskiej – brak miejsca na pasaż;

6.7. treść uwagi: propozycja dopuszczenia wjazdu/zjazdu na prawoskręt z ul. Żegańskiej na tereny o proponowanym oznaczeniu UPT2 (w obecnym planie UKW1);

ustalenie projektu planu: UKW1 – teren usług – obiekt wystawienniczo-impresowy;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

klasa ulicy Żegańskiej i przyjęta forma jej przebudowy nie pozwalają na proponowane w uwadze włączenia;

6.8. treść uwagi: skrzyżowanie ul. Żegańskiej z ul. Szpotańskiego i torami PKP proponuje się poprowadzić w formie tunelu, po śladzie obecnego przebiegu ul. Żegańskiej, tj. na wprost;

ustalenie projektu planu: 2KDZ – ulica zbiorcza;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

forma poszerzenia ulicy Żegańskiej wynika z przyjętej przez miasto koncepcji modernizacji ponadlokalnego układu komunikacyjnego (w tym bezkolizyjnego skrzyżowania z linią kolejową);

7. uwaga złożona przez Warszawską Izbę Przedsiębiorców, Filia Dzielnicy Wawer, w dniu 16.02.2012 r.;

7.1. treść uwagi: wniosek o uzupełnienie układu komunikacyjnego dla jednostki terenowej UKW1 i UCH;

ustalenie projektu planu: UKW1 – teren usług – obiekt wystawienniczo-impresowy i UCH1 – obiekt usługowo – handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

nie uwzględniono wobec dominującej części uwag, wyrażających sprzeciw co do ilości i wielkości ulic;

7.2. treść uwagi: wniosek o zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 25% na terenie UKW1;

ustalenie projektu planu: UKW1 – teren usług – obiekt wystawienniczo-impresowy;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

teren UKW1 jest istotnym elementem przyjętej w planie koncepcji dzielnicowego centrum. W zapisach stworzono m.in. możliwość adaptacji istniejących hal do nowych funkcji, a to wyklucza postulowane zwiększenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej. Nie jest możliwe przyjęcie uwagi, gdyż spowodowałoby to generalną zmianę koncepcji centrum;

8. uwaga złożona przez Warszawską Izbę Przedsiębiorców, Filia Dzielnicy Wawer, w dniu 16.02.2012 r.;

treść uwagi: wniosek o zwężenie pasa drogowego ul. Żegańskiej do szer. 20 m, w tym poprzez rezygnację z pasa zieleni oraz wyznaczyć zatoki parkingowe dla obsługi handlu i usług;

ustalenie projektu planu: 2KDZ – ulica zbiorcza;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

forma poszerzenia ulicy Żegańskiej wynika z przyjętej przez miasto koncepcji modernizacji ponadlokalnego układu komunikacyjnego (w tym bezkolizyjnego skrzyżowania z linią kolejową);

9. uwaga złożona przez Warszawską Izbę Przedsiębiorców, Filia Dzielnicy Wawer, w dniu 16.02.2012 r.;

9.1. treść uwagi: wniosek o zmianę zapisu „UCH – obiekt usługowo-handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² na zapis „UKW – teren na usługi – obiekt wystawienniczo-impresowy”;

ustalenie projektu planu: UCH1 – obiekt usługowo – handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

teren UCH1 jest istotnym elementem przyjętej w planie koncepcji dzielnicowego centrum. Nie jest możliwe przyjęcie uwagi, gdyż spowodowałoby to generalną zmianę koncepcji centrum. Projekt planu realizuje zapisy obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania m. st. Warszawy;

9.2. treść uwagi: wniosek o zmianę zapisu „UCH – obiekt usługowo-handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²” na zapis „UCH – obiekt lub zespół rozdzielnych obiektów handlowych o maksymalnej powierzchni sprzedaży łącznie do 2000 m²”;

ustalenie projektu planu: UCH1 – obiekt usługowo – handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

teren UCH1 jest istotnym elementem przyjętej w planie koncepcji dzielnicowego centrum. Nie jest możliwe przyjęcie uwagi, gdyż spowodowałoby to generalną zmianę koncepcji centrum. Projekt planu realizuje zapisy obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania m. st. Warszawy;

10. uwaga złożona przez Państwa Jana i Teresę Chodura, Zakład Usług Pogrzebowych „Remus”; w dniu 16.02.2012 r.;

treść uwagi: brak zgody na proponowane w planie poszerzenie ul. Żegańskiej, ponieważ inwestycja taka powoduje konieczność wyburzenia pawilonu, w którym prowadzona jest firma oraz uniemożliwienie obsługi komunikacyjnej i spowoduje likwidację miejsc postojowych przy drugim z firmowych budynków. Zdaniem składających uwagę poszerzenie powinno się odbyć po przeciwnej stronie ul. Żegańskiej (wskazuje na to stan zabudowy);

ustalenie projektu planu: 2KDZ – ulica zbiorcza;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

forma poszerzenia ulicy Żegańskiej wynika z przyjętej przez miasto koncepcji modernizacji ponadlokalnego układu komunikacyjnego (w tym bezkolizyjnego skrzyżowania z linią kolejową);

11. uwaga złożona przez Pana Radosława Matiakowskiego; w dniu 16.02.2012 r.;

treść uwagi: dla działki przy ul Patriotów 242 uwidocznionej na wyłożonym planie jako obszar UUM4 zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy z 12 m na 15 m;

ustalenie projektu planu: UUM4 – usługi – bez przesądzania o ich profilu, z towarzyszącą funkcją mieszkaniową;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

zapisy planu umożliwiają realizację zabudowy o wysokości do 12 m, co odpowiada maks. 4 kondygnacjom nadziemnym – propozycja tworzenia w tym miejscu, na jednej przypadkowej działce, zabudowy jeszcze wyższej nie ma żadnego uzasadnienia;

12. uwaga złożona przez „Społem” Warszawska Spółdzielnia Spożywców Praga Południe, w dniu 17.02.2012 r.;

12.1. treść uwagi: wniosek o zmianę funkcji kwartału zabudowy pomiędzy ulicami: K. Szpotańskiego, Żegańskiej, M. Pożaryskiego na taką, która nie będzie preferować zabudowy handlowo-usługowej, a zwłaszcza obiektów handlu wielkopowierzchniowego;

ustalenie projektu planu: UCH1 – obiekt usługowo – handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

teren UCH1 jest istotnym elementem przyjętej w planie koncepcji dzielnicowego centrum. Nie jest możliwe przyjęcie uwagi, gdyż spowodowałoby to generalną zmianę koncepcji centrum. Projekt planu realizuje zapisy obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania m. st. Warszawy;

12.2. treść uwagi: sprzeciw wobec rozwiązaniom przebudowy ciągu Zwoleńska-Żegańska, które mogą skutkować ograniczeniem lub całkowitym brakiem zdolności do prowadzenia działalności gospodarczej (usług, handlu) w budynku na działce nr ewid. 16;

ustalenie projektu planu: UU6 – usługi – bez przesądzania o ich profilu;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

forma poszerzenia ulicy Żegańskiej wynika z przyjętej przez miasto koncepcji modernizacji ponadlokalnego układu komunikacyjnego (w tym bezkolizyjnego skrzyżowania z linią kolejową);

13. uwaga złożona przez Pana Wojciecha Willimowskiego, „Random”, w dniu 15.02.2012 r.;

treść uwagi: Poparcie dla zasadniczej idei udroźnienia ruchu – węzła na przejeździe kolejowym, ale nie kosztem obecnie prowadzonej działalności gospodarczej - sprzeciw wobec przekształcenia drogi lokalnej (wewnętrznej) między UPT1 i UKW1 w ulicę miejską - 4KDD, z uwagi na:

- kwestie techniczne takie jak: odległość między budynkami (13 m), często używane rampy, szerokie bramy zakładowe, okna wychodzące na ulicę, konieczność istnienia chodników, ruch tirów, załadunek i rozładunek towarów, ruch wózków widłowych (nie posiadających prawa do poruszania się po drogach miejskich);
- kwestie społeczno-gospodarcze - przekształcenie drogi wewnętrznej na drogę miejską spowoduje likwidację części produkcji i zwolnienia pracowników (przy drodze tej zlokalizowanych jest kilkanaście firm produkcyjno-usługowych zatrudniających około 400 osób, sama firma „random” zatrudnia około 80 osób, głównie byłych pracowników zakładów ZWAR). Informacja, że prowadzona przez firmę działalność powoduje konieczność blokowania drogi.

Postulaty: a) ruch miejski należy prowadzić ul. Żegańską, Pożaryskiego i Świebodzińską do ul. Patriotów, b) drogę miejską należy prowadzić równolegle do 4KDD, ale dalej na północny zachód poza obszarem oznaczonym jako UPT1;

ustalenie projektu planu: 4KDD – ulica dojazdowa;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

ulica 4KDD jest ważnym lokalnym powiązaniem pomiędzy ul. Szpotańskiego i Pożarskiego, którego nie zastąpią proponowane w uwadze rozwiązania. Upublicznienie drogi jest również związane z wskazaną w studium uikzp koniecznością tworzenia centrum dzielnicowego. Istniejąca droga wewnętrzna nie jest wyłączną własnością firmy, zatem konieczność jej tarasowania - w praktyce - jest bardziej ograniczana niż to przedstawiono w uwadze. Każdy z istniejących w tym rejonie zakładów ma własny teren, na którym - nie na wspólnej drodze - koncentruje swoją działalność;

14. uwaga złożona przez Pana Wojciecha Połosa oraz przez Państwa Jana i Krystynę Połosa; w dniu 15.02.2012 r.;

treść uwagi: sprzeciw wobec poszerzeniu ul. Żegańskiej kosztem posesji Nr 8 – likwidacji na niej miejsc postojowych i powierzchni manewrowych służących prowadzonej od lat działalności gospodarczej. Poszerzenie drogi (wprowadzenie pasa zieleni i ścieżki rowerowej) jest sprzeczne z interesem społecznym, spowoduje likwidację firmy oraz obniży wartość nieruchomości;

ustalenie projektu planu: UU6 – usługi – bez przesądzania o ich profilu;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

forma poszerzenia ulicy Żegańskiej wynika z przyjętej przez miasto koncepcji modernizacji ponadlokalnego układu komunikacyjnego (w tym bezkolizyjnego skrzyżowania z linią kolejową);

15. uwaga złożona przez Państwa Iwonę i Dariusza Tobiasz, TOBZAMER S.C; w dniu 22.02.2012 r.;

treść uwagi: Sprzeciw wobec proponowanego w planie przekształcenia istniejącej drogi wewnętrznej, służącej do transportu na terenie przemysłowym, w drogę miejską (publiczną) z uwagi na:

- zbyt małą odległość między istniejącymi przy w/w drodze obiektami i granicami posesji (brak możliwości realizacji koniecznych chodników, kolizja z rampami, bramami, oknami),
- bezpieczeństwo – obecnie na drodze wewnętrznej funkcjonuje rozładunek, poruszają się wózki widłowe itd.,
- względy społeczne – omawiane przekształcenie może spowodować likwidację zakładów, tj. miejsc pracy (firma TOBZAMER zatrudnia ponad 90 osób).

Ponadto, w uwadze wyrażono poparcie dla idei usprawnienia ruchu na linii otwockiej i w przejeździe przez kolej, ale nie kosztem istniejących firm, tj. jak wyżej.

Zawnioskowano o dwa alternatywne rozwiązania:

- a) drogę miejską prowadzić równolegle do 4KDD, ale dalej na północny zachód poza obszarem oznaczonym jako UPT1,
- b) ruch miejski należy prowadzić ul. Żegańską, Pożaryskiego i Świebodzińską do ul. Patriotów (z uwzględnieniem konieczności modernizacji nawierzchni i uzupełnienia ciągów pieszych);

ustalenie projektu planu: 4KDD – ulica dojazdowa;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

ulica 4KDD jest ważnym lokalnym powiązaniem pomiędzy ul. Szpotańskiego i Pożarskiego, którego nie zastąpią proponowane w uwadze rozwiązania. Upublicznienie drogi jest również związane z wskazaną w studium uikzp koniecznością tworzenia centrum dzielnicowego. Każdy z istniejących w tym rejonie zakładów ma własny teren, na którym - nie na wspólnej drodze - koncentruje swoją działalność.

**Przewodnicząca
Rady m. st. Warszawy**

Ewa Malinowska-Grupińska

Załącznik nr 3
do uchwały nr XLIII/1176/2012
Rady Miasta Stołecznego Warszawy
z dnia 4 października 2012 r.

Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru Centrum Międzyzlesia, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych m.st. Warszawy oraz zasady ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

I. Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru Centrum Międzyzlesia inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych m.st. Warszawy:

Podstawą prawną realizacji zadań własnych Miasta, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są zapisy:

1. Strategii Rozwoju Miasta Stołecznego Warszawy do 2020 roku (Uchwała Nr LXII/1789/2005 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 24 listopada 2005 roku)

a) Cel operacyjny 1.6. Zapewnienie sprawnego i bezpiecznego przemieszczania się w mieście osób i towarów

- Program 1.6.1. Rozwój systemu drogowego m.st. Warszawy

Zadanie 1.6.1.4. Budowa i modernizacja pozostałych dróg

- Program 1.6.5. Stworzenie warunków do bezpiecznego korzystania z rowerów

Zadanie 1.6.5.1. Rozwój infrastruktury systemu rowerowego – budowa spójnej sieci dróg rowerowych.

b) Cel operacyjny 1.5. Zapewnienie wysokiej jakości usług infrastrukturalnych

- Program 1.5.1. Usprawnienie systemu wodociągowo-kanalizacyjnego

- Program 1.5.2. Usprawnienie systemu ciepłowniczego, elektroenergetycznego i gazowniczego.

2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy, w którym:

- wskazano konieczność wykreowania funkcjonalnego centrum dzielnicy Wawer (usługi publiczne z zakresu handlu, kultury, gastronomii, administracji oraz oświaty i zdrowia; uzupełnieniem ma być funkcja mieszkaniowa),

- ustalono następujące przeznaczenie terenów C/UH/20 (tereny wielofunkcyjne z dopuszczeniem funkcji handlowej o powierzchni sprzedaży $> 2000 \text{ m}^2$), C /20 (tereny wielofunkcyjne), PU /20 (tereny produkcyjno – usługowe), M2.12 (tereny o przewadze zabudowy jednorodzinnej),

- ulice Żegańska, Szpotańskiego - Patriotów, Pożaryskiego wskazano jako mające pełnić funkcje ulic zbiorczych,

- rejon skrzyżowania ulic Żegańskiej i Szpotańskiego - Patriotów oznaczono jako główne przestrzenie publiczne, a rejon skrzyżowania ulic Żegańskiej i Pożaryskiego jako główne przestrzenie o charakterze reprezentacyjnym.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej mogą być realizowane przez miejskie jednostki organizacyjne oraz inne przedsiębiorstwa (spółki) realizujące w/w zadania.

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

1. Realizacja planu spowoduje wpływy do budżetu Miasta przede wszystkim z podatków od nieruchomości, ponieważ w wyniku przeprowadzonej analizy terenu objętego planem ustalono, że nie wystąpi zasadniczy wzrost wartości gruntu, a w związku z tym nie będzie można pobrać opłaty planistycznej:

- oszacowany zysk z podatków od nieruchomości może wynieść w perspektywie 10 lat około 13 milionów 300 tys. zł.

2. Projektowane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej oszacowano w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w tym orientacyjnie:

- wykup gruntów pod drogi – około 10 milionów 800 tys. zł,

- koszt realizacji inwestycji drogowych – około 1 miliona zł,

- koszt realizacji pasaży i placów – około 1 miliona 100 tys. zł,

Łącznie: około 13 milionów zł.

3. Powyższe koszty powinny być aktualizowane i uszczegóławiane na podstawie konkretnych rozwiązań technicznych (studiów wykonalności, projektów koncepcyjnych, budowlanych). Każdorazowo, przy modernizacji, przebudowie lub budowie ulicy należy uwzględnić remonty lub rozbudowę sieci infrastruktury technicznej.

4. Koszty przewidziane na realizację zadań, powinny być przewidziane w Wieloletniej Prognozie Finansowej m. st. Warszawy na lata 2012- 2033, a także w nowych uchwałach budżetowych Rady m.st. Warszawy.

5. Zaleca się etapowanie inwestycji drogowych oraz infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, co spowoduje mniejsze obciążenie finansowe budżetu Miasta w kolejnych latach realizacji planu.

Uzasadnienie

Mimo niekorzystnego dla budżetu Miasta bilansu, realizacja projektu planu jest konieczna, przede wszystkim ze względu na potrzebę uporządkowania przestrzeni. Określone w prognozie wartości są wielkościami szacunkowymi i w przyszłości koszty mogą okazać się nieco mniejsze, w szczególności wykup gruntów, który odbywa się w drodze negocjacji. Są zwykle rozłożone w czasie, przez co mniej obciążające budżet miasta.

Obszar objęty planem jest w większości ukształtowany i zainwestowany, ale nie w sposób oczekiwany w Studium uikzp miasta. Wprowadzane zmiany mają charakter tylko częściowo porządkowy i uzupełniający, bo podstawowym zadaniem było stworzenie warunków do powstania i funkcjonowania inwestycji centrotwórczych, lepszych niż te, które daje obecnie obowiązujący na tym terenie plan miejscowy, choć to jego ustalenia dotyczące rozbudowy infrastruktury nominalnie zmniejszają koszty obecnie sporządzanego opracowania (koszty te de facto Miasto będzie musiało ponieść jako zadania własne, o których mowa w pkt I).

Zmniejszenie kosztów można uzyskać poprzez zaangażowanie kapitału Miasta i przyszłych inwestorów na zasadzie organizacji przedsięwzięcia publiczno - prawnego. Należy również rozpatrzyć możliwość dofinansowania inwestycji proekologicznych ze źródeł innych niż samorządowe.

**Przewodnicząca
Rady m. st. Warszawy**

Ewa Malinowska-Grupińska