

**UCHWAŁA NR XC/2311/2014**  
**RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY**  
**z dnia 11 września 2014 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**rejonu ulic Morelowej i Kowalczyka**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zmianami<sup>1)</sup>) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami<sup>2)</sup>), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) i uchwałą Nr XXXIX/1193/2008 Rady m.st. Warszawy z dnia 28 sierpnia 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Morelowej i Kowalczyka z późn. zmianami<sup>3)</sup>, stwierdzając zgodność planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy uchwalonym uchwałą Nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 10 października 2006 r. z późn. zmianami<sup>4)</sup> – Rada m.st. Warszawy uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Morelowej i Kowalczyka, zwany dalej planem, obejmujący obszar, którego granice wyznaczają:

- 1) od północnego-zachodu: północno-zachodnia linia rozgraniczająca ulicy Płochocińskiej;
- 2) od północnego-wschodu i południowego-wschodu: zachodnia linia brzegowa Kanału Żerańskiego;
- 3) od południowego-zachodu: południowo-zachodnia linia rozgraniczająca ulicy Modlińskiej.

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1 wskazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały będący jej integralną częścią.

---

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz.U. z 2013 r., poz. 645.

<sup>2)</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901, poz. 951, poz. 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238 i poz. 379.

<sup>3)</sup> Zmieniona uchwałami: uchwała nr XVI/299/2011 Rady m.st. Warszawy z dnia 26 maja 2011 r. zmieniająca uchwałę Nr XXXIX/1193/2008 Rady m.st. Warszawy z dnia 28 sierpnia 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Morelowej i Kowalczyka.

<sup>4)</sup> Zmieniona uchwałami: uchwała Nr L/1521/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 26 lutego 2009, uchwała Nr LIV/1631/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 28 kwietnia 2009, uchwała Nr XXI/2231/2010 Rady m.st. Warszawy z dnia 28 października 2010, uchwała Nr LXI/1669/2013 Rady m.st. Warszawy z dnia 11 lipca 2013.

3. Wskazuje się na rysunku planu granicę terenu zamkniętego, w rozumieniu przepisów odrębnych, który wyłącza się z obszaru opracowania planu. Zasady zagospodarowania na tym terenie określają odpowiednie przepisy odrębne dotyczące terenów zamkniętych.

4. Załącznikami do uchwały, oprócz załącznika nr 1, o którym mowa w ust. 2, są:

- 1) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia nieuwzględnionych 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.

**§ 2.** Ilekcioć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) działce budowlanej - należy przez to rozumieć pojęcie zgodne z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) elewacji frontowej budynku – należy przez to rozumieć ścianę osłonową lub konstrukcyjną wraz ze wszystkimi występującymi na niej elementami i detalami architektonicznymi, będącą elewacją eksponowaną budynku od strony dróg publicznych lub obszarów służących powiązaniom głównych przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym miasta;
- 3) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody, kable, obiekty i urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, chłodnicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 4) istniejącej zabudowie - należy przez to rozumieć zabudowę, istniejącą w dniu wejścia w życie planu lub tą, dla której wydano pozwolenie na budowę przed dniem wejścia w życie planu;
- 5) kanale zbiorczym - należy przez to rozumieć niezależny obiekt budowlany wraz z budowlami i urządzeniami eksploatacyjnymi, służący umieszczeniu w nim obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) kiosku – należy przez to rozumieć obiekt budowlany o funkcji handlowej lub handlowo-usługowej, posiadający maksymalnie jedną kondygnację nadziemną, o wysokości nie większej niż 3,5 m i o powierzchni użytkowej nie większej niż 15 m<sup>2</sup>;
- 7) meblach ulicznych - należy przez to rozumieć stałe i niestałe elementy wyposażenia ulic, placów, alei pieszych, parków, skwerów, zieleńców i przestrzeni ogólnodostępnych związanych z obiektami użyteczności publicznej oraz przestrzeni wewnątrz osiedli, takie jak np.: ławki, słupki, pachołki, stojaki na rowery, budki telefoniczne, ogródki gastronomiczne (w tym: parasole, ogrodzenia, stoliki, krzesła, lady), infomaty, automaty do sprzedaży biletów, produktów spożywczych lub napojów, kosze na śmieci w tym małe pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów, wiaty przystankowe, latarnie, zegary, maszty uliczne, słupy sygnalizacji świetlnej, słupy trakcji tramwajowej;
- 8) Miejskim Systemie Informacji, w skrócie MSI – należy przez to rozumieć tablice z nazwami ulic, z numerami adresowymi, wskazujące kierunki dojść i dojazdów do ważnych obiektów, informacje o obiektach zabytkowych, informujące o patronach ulic i placów, zawierające plany miasta lub jego rejonów;
- 9) modernizacji – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na trwałym polepszeniu technicznych cech użytkowych obiektu budowlanego celem poprawy jego użyteczności lub podniesieniu standardu, a w szczególności wyposażenie obiektu w nowe instalacje, termomodernizacje i dostosowanie do przepisów szczególnych np. pożarowych, czy dostępności dla osób

niepełnosprawnych; modernizacją może być remont, przebudowa lub rozbudowa;

- 10) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, przy której musi stanąć frontowa ściana budynku, przy czym dopuszcza się cofnięcie fragmentu tej ściany w stosunku do obowiązującej linii zabudowy maksymalnie o 2 metry na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni frontowej elewacji; poza linią zabudowy mogą być realizowane takie części budynku jak balkony, galerie, loggie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy, zadaszenia wejść, o ile nie wykraczają o więcej niż 1,5 m poza tę linię oraz okapy i gzymsy, o ile nie wykraczają o więcej niż 1,0 m poza tę linię, a także podziemne części budynku, pod warunkiem, że nie przekraczają one linii rozgraniczających terenu; Obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą budynków zlokalizowanych w głębi terenu w odległości większej niż 50 m od linii rozgraniczającej;
- 11) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków; poza tą linią zabudowy mogą być realizowane takie części budynku jak balkony, galerie, loggie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy, zadaszenia wejść, o ile nie wykraczają o więcej niż 1,5 m poza tę linię oraz podziemne części budynku, pod warunkiem, że nie przekraczają one linii rozgraniczających terenu;
- 12) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wody powierzchniowe na terenie działki budowlanej, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup> urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną roślinność;
- 13) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienione w podstawie prawnej uchwały wraz z aktami wykonawczymi;
- 14) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych planu;
- 15) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć, ustalone w planie, przeznaczenie przeważające na danym terenie; to znaczy powyżej 60% powierzchni użytkowej budynków na tym terenie, zlokalizowanych na jednej działce budowlanej musi pełnić tę funkcję; w przypadku terenów o przeznaczeniu podstawowym zieleni urządzona, usługi sportu i rekreacji, minimum 60% powierzchni terenu musi pełnić funkcję przeznaczenia podstawowego;
- 16) reklamie – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, umieszczony w polu widzenia użytkowników ulic, placów lub innych obszarów o charakterze przestrzeni publicznych, nie będący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach, znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej ustanowionym przez gminę oraz elementem Miejskiego Systemu Informacji;
- 17) słupie ogłoszeniowym – należy przez to rozumieć słup w formie walca o średnicy od 120 do 150 cm, wysokości od 270 do 350 cm i powierzchni ekspozycyjnej do 8,4 m<sup>2</sup> służący do umieszczania materiałów promocyjno-informacyjnych o imprezach (wydarzeniach) kulturalnych, oświatowych lub edukacyjnych oraz o patronach i sponsorach imprezy;
- 18) systemie NCS – należy przez to rozumieć system opisu barwy umożliwiający opisanie kolorów poprzez nadanie im jednoznacznych tonacji określających procentową zawartość kolorów żółtego, czerwonego, niebieskiego i zielonego, koloru białego i czarnego oraz chromatyczności koloru; przy czym dwie pierwsze cyfry z zapisu numerycznego barwy świadczą o procentowej domieszce czerni, a dwie kolejne o stopniu chromatyczności; W systemie NCS każdy kolor reprezentowany jest literą,

- czterocyfrowym symbolem oznaczającym odcień oraz symbolem literowo-cyfrowym oznaczającym składowe koloru i ich proporcje;
- 19) szyldzie - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, mogące zawierać: oznaczenie przedsiębiorcy – firmę lub nazwę przedsiębiorcy ze wskazaniem formy prawnej, a w wypadku osoby fizycznej – imię i nazwisko przedsiębiorcy oraz nazwę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą, oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej;
  - 20) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
  - 21) usługach – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, realizowaną: na terenie, w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>;
  - 22) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, niezaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, oraz usługi będące przedsięwzięciami nie powodującymi przekraczania standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem lub poza lokalem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz nie związane ze składowaniem i magazynowaniem odpadów z wyłączeniem wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę;
  - 23) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, mierzonych po obrysie ścian zewnętrznych, do powierzchni działki budowlanej, na której budynki te są usytuowane;
  - 24) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej, wyrażony w procentach;
  - 25) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć udział procentowy powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
  - 26) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższego położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych;
  - 27) zabudowie – należy przez to rozumieć budynek lub funkcjonalnie wydzieloną jego część lub zespół budynków;
  - 28) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć tereny zieleni w tym parki i skwery oraz drzewa, krzewy i rośliny zielne w tym powierzchnie trawiaste, skomponowane we właściwych proporcjach, układach, składzie gatunkowym, w sposób zgodny ze stanowiskiem oraz istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem, będące uzupełnieniem zabudowy oraz zagospodarowania terenu i stanowiące element dekoracyjny przestrzeni; elementami zieleni urządzonej mogą być zbiorniki wodne, w tym pełniące funkcję retencji.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:

- 1) granica planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia terenów, zawierające wskaźniki dla terenu i parametry zabudowy: numer terenu, symbol literowy przeznaczenia terenu, wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy, wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy i minimalną wysokość zabudowy; oznaczenie to zawiera dodatkowo informację – orientacyjną powierzchnię terenu; numer terenu i symbol literowy przeznaczenia terenu stanowią symbol danego terenu;
- 4) oznaczenia dla terenów komunikacji zawierające: numer terenu komunikacji, symbol literowy przeznaczenia terenu oraz informacyjnie nazwę ulicy; numer terenu komunikacji i symbol literowy przeznaczenia terenu stanowią symbol danego terenu komunikacji;
- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 6) linie zabudowy obowiązujące;
- 7) dominanty przestrzenne wraz ze strefą dopuszczalnej lokalizacji;
- 8) usługi w parterach;
- 9) punkt widokowy;
- 10) elewacje szczególnie eksponowane od strony Kanalu Żerańskiego;
- 11) pomnik, rzeźba lub fontanna;
- 12) kapliczki objęte ochroną;
- 13) powierzchnie dróg wymagające zagospodarowania w formie placu miejskiego;
- 14) powierzchnie dróg wymagające zagospodarowania elementami służącymi uspokojeniu ruchu samochodowego;
- 15) obszary służące powiązaniom głównych przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym miasta;
- 16) strefy zakazu lokalizacji zabudowy mieszkaniowej;
- 17) grupy zieleni do zachowania i uzupełnienia;
- 18) drzewa szczególnie wartościowe;
- 19) szpalery drzew do nasadzeń;
- 20) szpalery drzew do zachowania i uzupełnienia;
- 21) ścieżki rowerowe;
- 22) ciągi pieszo-rowerowe;
- 23) bulwar pieszo-rowerowy przy Kanale Żerańskim;
- 24) bezkolizyjne przejście pieszo-rowerowe;
- 25) kładki pieszo-rowerowe;
- 26) strefa lokalizacji parkingów podziemnych;
- 27) strefy lokalizacji parkingów;
- 28) granica strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wzdłuż istniejącej linii EE 110kV;
- 29) granica strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wzdłuż urządzeń infrastruktury technicznej;
- 30) granica stref lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

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

3. Wszelkie użyte w tekście nazwy ulic i inne nazwy własne nie są ustaleniami planu i mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; tereny te są ponumerowane oraz oznaczone symbolami literowymi przeznaczenia terenu:

- 1) U - tereny usług;
- 2) US - teren usług sportu i rekreacji;
- 3) US(UO) - teren usług sportu, rekreacji i oświaty;
- 4) UKS - teren usług zaplecza komunikacji;
- 5) U(MW) - tereny usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 6) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 7) MW(U) - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
- 8) MN(U) – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 9) ZP - tereny zieleni urządzonej;
- 10) KP - teren parkingu;
- 11) KD-GP - teren drogi publicznej klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 12) KD-G - teren drogi publicznej klasy drogi głównej;
- 13) KD-L - tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej;
- 14) KD-D - tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej.

2. Wyznacza się jako tereny przeznaczone do realizacji inwestycji celu publicznego:

- 1) teren oznaczony symbolem przeznaczenia US(UO) jako teren przeznaczony do budowy i utrzymania publicznych obiektów sportowych, szkół i przedszkoli;
- 2) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia ZP jako tereny przeznaczone do budowy i utrzymania publicznych obiektów sportowych, obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska oraz infrastruktury technicznej;
- 3) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia KD-GP, KD-G, KD-L, KD-D, jako tereny przeznaczone do budowy i utrzymania dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego, infrastruktury technicznej oraz ścieżek rowerowych zgodnie z ustaleniami planu.

3. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego na terenach nie wymienionych w ust. 2 na warunkach określonych w planie, w szczególności dotyczy to realizacji wewnętrznych stacji transformatorowych.

§ 5. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w ustaleniach szczegółowych planu;
- 2) zasady dotyczące kształtowania elewacji frontowych; w zakresie elewacji frontowych, dla całego obszaru objętego planem, obowiązują następujące ustalenia, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej:
  - a) nakazuje się stosowanie na elewacjach budynków, na powierzchniach tynkowanych kolorów wg systemu NCS o odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni (pierwsze dwie cyfry z zapisu numerycznego barwy w przedziale (0-20) oraz o chromatyczności nie przekraczającej 20%, a w szczególności z zakresu: bieli, szarości, beżu, kremowego; dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych przedziałów wyłącznie na fragmentach budynku nie przekraczających 15% powierzchni danej elewacji (30% na terenach U); obowiązek określenia kolorów w oparciu o ww. system nie dotyczy materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych np.: aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, ceramiki, kamienia,
  - b) dopuszcza się wykończenia elewacji budynków okładzinami trwałymi, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe ceramiczne, kamienne i imitujące kamień naturalny, metalowe w naturalnym kolorze metalu, szklane w kolorach

naturalnego szkła i drewniane w odcieniach brązu lub czerni, przy czym zabrania się wykończenia elewacji blachą trapezową, a także blachą w kolorze innym niż naturalny kolor metalu oraz panelami z tworzyw PCV,

- c) dopuszcza się stosowanie, na elewacjach budynków, detali architektonicznych w kolorach czarnym, szarym, odcieniach brązu, szarości, w naturalnych kolorach metalu lub wykonanych ze szkła, kamienia i drewna w odcieniach brązu, czerni, szarości, w szczególności: balustrad, schodów zewnętrznych, balkonów, logii, tarasów,
  - d) nakazuje się wykonanie stolarki okiennej i drzwiowej otworów zewnętrznych w obrębie poszczególnych budynków z jednakowego materiału i w jednakowym kolorze, przy czym dopuszcza się kolor biały, czarny, odcienie brązu i szarości oraz naturalne kolory drewna oraz stali,
  - e) zabrania się fragmentarycznego odnawiania elewacji zewnętrznych, szczególnie fragmentarycznego malowania elewacji zewnętrznych, nienawiązującego do całościowej kolorystyki i wystroju elewacji poszczególnych budynków,
  - f) zabrania się, w lokalach mieszkalnych, montowania krat na otworach okiennych i drzwiowych od strony zewnętrznej elewacji,
  - g) dopuszcza się montowanie żaluzji zewnętrznych, pod warunkiem, że użyte żaluzje w obrębie jednego budynku będą w jednakowym kolorze – białym, szarym lub w odcieniach brązu;
- 3) lokalizację i zasady dotyczące elementów kompozycji przestrzennej i charakterystycznych elementów budynków, takich jak:
- a) dominanty przestrzenne wraz z ich strefami dopuszczalnej lokalizacji i dopuszczalną wysokością określoną w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów; budynki realizowane w miejscach wyznaczonych na rysunku planu symbolem dominanty przestrzennej muszą wyróżniać się gabarytami i wybitną jakością architektury, w rozumieniu jej reprezentacyjności lub monumentalności w stosunku do pozostałej zabudowy,
  - b) usługi w parterach; budynki realizowane w miejscach oznaczonych na rysunku planu symbolem usług w parterach, muszą spełniać następujące warunki:
    - powierzchnia użytkowa lokali usługowych, zlokalizowanych na parterze tych budynków, musi stanowić co najmniej 50% powierzchni użytkowej parteru,
    - na elewacjach budynków od strony ulicy, kondygnacja parteru z usługami musi wyróżniać się architektonicznie od innych kondygnacji,
- przy czym, o ile z ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów nie wynika inaczej, usługi w parterach mogą być realizowane również w budynkach nie oznaczonych symbolem usług w parterach.
- c) punkt widokowy; w miejscu wyznaczonym na rysunku planu symbolem punktu widokowego nakazuje się realizację obiektu podkreślającego widok na Kanał Żerański; obiekt ten powinien być ogólnodostępny i charakteryzować się wysoką jakością architektury,
  - d) pomnik, rzeźba lub fontanna, wyznaczona na rysunku planu na terenie 2KD-L; nakazuje się uwzględnianie lokalizacji tego obiektu w projektach zagospodarowania terenu,
  - e) elewacje szczególnie eksponowane od strony Kanału Żerańskiego; elewacje te muszą wyróżniać się wybitną jakością architektury, w rozumieniu jej reprezentacyjności, w stosunku do pozostałej zabudowy,
  - f) kapliczki objęte ochroną, wskazane na rysunku planu; kapliczki te muszą w docelowym zagospodarowaniu terenu, stanowić punkt charakterystyczny, przy czym dopuszcza się ich przesunięcie w granicach terenu na którym się znajdują;

- 4) zasady dotyczące specjalnego urządzenia fragmentów terenów dróg publicznych:
- a) „powierzchnie dróg wymagające zagospodarowania w formie placu miejskiego”, wskazane na rysunku planu dla których:
    - nakazuje się wykonane nawierzchni posadzek w szczególności w częściach przeznaczonych dla ruchu pieszego i rowerowego z materiałów budowlanych wysokiej jakości i o wysokiej estetyce wzornictwa,
    - na fragmencie drogi oznaczonej symbolem przeznaczenia 11KD-D, wymagającej zagospodarowania w formie placu miejskiego zakazuje się usytuowania miejsc parkingowych,
  - b) „powierzchnie dróg wymagające zagospodarowania elementami służącymi uspokojeniu ruchu samochodowego”; wskazane na rysunku planu mogą być realizowane jako jednoprzestrzenne, bez wyodrębnienia jezdni i chodników, łączące w sobie ruch kołowy (samochodowy i rowerowy) oraz ruch pieszego; nakazuje się urządzenie tych dróg w taki sposób, aby możliwe było na nich ograniczenie ruchu samochodowego; nakazuje się stosowanie zadrzewień i mebli ulicznych służących wypoczynkowi;
- 5) następujące zasady realizacji ogrodzeń, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej:
- a) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
  - b) zakazuje się realizacji ogrodzeń na terenach dróg publicznych,
  - c) ogrodzenia muszą być ażurowe co najmniej w 50% powierzchni każdego metra bieżącego swojej długości,
  - d) wysokość ogrodzeń nie może przekraczać 160 cm, z wyjątkiem ogrodzeń obiektów sportowych,
  - e) wysokość cokołu pełnego nie może przekraczać 40 cm;
- 6) następujące zasady rozmieszczania reklam:
- a) dopuszcza się realizację reklam wolnostojących wyłącznie na terenach dróg publicznych, przy czym:
    - zakazuje się lokalizowania reklam o wysokości większej niż 5,0 m i powierzchni ekspozycji większej niż 3 m<sup>2</sup>,
    - zakazuje się umieszczania reklam w odległości mniejszej niż 2,5 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
    - zakazuje się umieszczania reklam wolnostojących w odległości mniejszej niż 30 m od innych wolnostojących nośników reklam, usytuowanych po tej samej stronie jezdni,
  - b) dopuszcza się realizację reklam wyłącznie na budynkach i obiektach usługowych i usługowo-mieszkalnych na wszystkich terenach, za wyjątkiem dróg publicznych, przy czym:
    - powierzchnia ekspozycji reklamy nie może wynosić więcej niż 3 m<sup>2</sup>,
    - reklamy realizowane na dachach budynków, nie mogą być wyższe niż 1/10 wysokości budynku, na którym się znajdują,
    - reklamy realizowane na terenach US i US(UO) mogą nawiązywać wyłącznie do działalności sportowo-rekreacyjnej lub oświatowej na tych terenach,
    - na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia US i US(UO) dopuszcza się realizację reklam jako obiekty tymczasowe, w tym również o powierzchni ekspozycji powyżej 3 m<sup>2</sup>, realizowane na czas nie dłuższy niż 1 miesiąc i których czas ekspozycji jest związany z organizacją na tych terenach zawodów sportowych i imprez o charakterze oświatowym, kulturalnym lub sportowo-rekreacyjnym,

- na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia ZP reklamy mogą być realizowane wyłącznie jako obiekty tymczasowe, w tym również o powierzchni powyżej 3 m<sup>2</sup>, realizowane na czas nie dłuższy niż 1 miesiąc, a ich ekspozycja może być związana wyłącznie z organizacją na tych terenach zawodów sportowych i imprez o charakterze oświatowym, kulturalnym lub sportowo-rekreacyjnym,
- c) dopuszcza się realizację reklam na wiacie przystanku komunikacji miejskiej o dwustronnej powierzchni ekspozycyjnej formatu nie przekraczającego 3 m<sup>2</sup>, zajmujących nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej ścian wiaty, przy czym zakazuje się realizacji reklam na dachu wiaty przystankowej,
- d) zakazuje się realizacji reklam w szpalerach drzew, na drzewach, a także w sposób powodujący pogorszenie warunków wegetacyjnych drzew,
- e) zakazuje się lokalizowania reklam o powierzchni ekspozycji większej niż 0,5 m<sup>2</sup> na elementach małej architektury;
- 7) następujące zasady rozmieszczania szyldów:
  - a) dopuszcza się umieszczanie szyldów na wszystkich terenach, przy czym powierzchnia każdego szyldu nie może być większa niż 3 m<sup>2</sup>,
  - b) w przypadku umieszczania szyldów na terenach dróg publicznych ich odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni nie może być mniejsza niż 2,5 m,
  - c) zakazuje się umieszczania szyldów w szpalerach drzew, na drzewach, a także w sposób powodujący pogorszenie warunków wegetacyjnych drzew;
- 8) ustalenia pkt 6) i 7) nie dotyczą Miejskiego Systemu Informacji;
- 9) zakaz lokalizowania nowych kiosków wolnostojących na całym obszarze objętym planem; dopuszcza się utrzymanie istniejących kiosków;
- 10) zakaz lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych i wolnostojących garaży na całym obszarze objętym planem z wyjątkiem terenu 3.5MN(U).

**§ 6.** W zakresie ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) na obszarach grup zieleni do zachowania i uzupełnienia, wyznaczonych na rysunku planu:
  - a) zakaz realizacji zabudowy,
  - b) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych,
  - c) zakaz wprowadzania powierzchni nieprzepuszczalnych dla wody,
  - d) nakaz zachowania tych grup zieleni w docelowym zagospodarowaniu terenu;
- 2) dla drzew szczególnie wartościowych wyznaczonych na rysunku planu:
  - a) nakaz uwzględnienia ich w docelowym zagospodarowaniu terenu,
  - b) zakaz usuwania tych drzew z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych, sanitarnych oraz ze względu na zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia bez możliwości przesadzenia wartościowego drzewa w inne miejsce;
- 3) dla szpalerów drzew do nasadzeń wyznaczonych na rysunku planu:
  - a) nakaz uwzględnienia ich w docelowym zagospodarowaniu terenu,
  - b) nakaz stosowania nasadzeń gatunkami odpornymi na warunki miejskie;
- 4) dla szpalerów drzew do zachowania i uzupełnienia wyznaczonych na rysunku planu:
  - a) nakaz uwzględnienia ich w docelowym zagospodarowaniu terenu,
  - b) zakaz usuwania drzew znajdujących się w tych zespołach, z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych, sanitarnych oraz ze względu na zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia, bez możliwości przesadzania w inne miejsce,
  - c) obowiązek uzupełnienia zespołu innym drzewem w przypadku usunięcia drzewa istniejącego,

- d) nakaz stosowania nasadzeń gatunkami odpornymi na warunki miejskie;
- 5) strefy zakazu lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, wyznaczone na rysunku planu, w których zakazuje się realizacji nowych mieszkań i nowych budynków mieszkalnych, przy czym nie dotyczy to istniejącej zabudowy;
- 6) obowiązek wykonania okien i elewacji w sposób zapewniający ograniczenie hałasu do normatywnego poziomu, w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 7) kwalifikację terenów w zakresie ochrony przed hałasem zgodnie z przepisami Prawa ochrony środowiska w ustaleniach szczegółowych planu;
- 8) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poszczególnych terenach, który został określony na rysunku planu oraz w ustaleniach szczegółowych planu;
- 9) możliwość lokalizacji wyłącznie usług nieuciążliwych;
- 10) w zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód:
  - a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi, do wód powierzchniowych i podziemnych,
  - b) nakaz stosowania rozwiązań technicznych ograniczających obniżanie poziomu wód gruntowych dla przedsięwzięć realizowanych poniżej poziomu wód gruntowych,
  - c) nakaz utrzymania ciągłości i przepustowości systemu odwadniającego w trakcie prowadzenia inwestycji komunikacyjnych,
  - d) zakaz realizacji przedsięwzięć powodujących ponadnormatywne zanieczyszczenie środowiska naturalnego oraz urządzeń do poboru wód, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszać równowagę lokalnych zasobów wodnych,
  - e) nakaz podczyszczania w urządzeniach osadnikowych, wód opadowych lub roztopowych odprowadzanych z działek przed zagospodarowaniem ich w miejscu powstawania i wprowadzeniem ich do ziemi, z wykorzystaniem retencji terenowej i podziemnej;
- 11) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym:
  - a) utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz w miejscach przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
  - b) zakaz lokalizacji instalacji emitujących pola elektromagnetyczne w sposób przekraczający standardy ochrony środowiska.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) obszary służące powiązaniom głównych przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym miasta, wskazane na rysunku planu, w których:
  - a) nakazuje się realizację posadзки i małej architektury z elementów wzajemnie dopasowanych tworzących kompozycyjną całość,
  - b) nakazuje się wprowadzenie elementów rozdzielających strefy ruchu pieszego i kołowego,
  - c) nakazuje się stosowanie jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, w szczególności takiego jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwietnikowe, bariery i słupki,
  - d) dopuszcza się możliwość lokalizowania demontowalnych elementów ogródków kawiarnianych, zwłaszcza stolików, siedzeń, parasoli;
- 2) następujące zasady w zakresie dostępności dla osób niepełnosprawnych, na terenach oznaczonych symbolami: 5.4ZP i 7.1ZP:
  - a) chodniki oraz inne powierzchnie utwardzone przeznaczone do ruchu pieszego powinny posiadać nawierzchnię równą, nieśliską, twardą i stabilną; na chodnikach należy zachować pasy wolne od przeszkód, bez elementów małej architektury,

- b) kładki pieszo-rowerowe muszą być dostępne dla osób poruszających się na wózku inwalidzkim poprzez realizację wind lub pochylni.

**§ 8.** Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu t.j.: maksymalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną wysokość zabudowy, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

**§ 9.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalne wielkości działek i minimalne fronty działek dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia U, US, US(UO), UKS, U(MW), MW, MW(U), MN(U), KP, ZP podane w ustaleniach szczegółowych z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego minimum 60 stopni, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) określone w planie wielkości działki, szerokości frontu i kąta położenia granic nie dotyczą działek:
  - a) wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) wydzielanych pod drogi.

**§ 10.** W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) następujący podział terenów komunikacji, ze względu na zasady zagospodarowania:
  - a) teren drogi publicznej klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej symbolem terenu 1KD-GP zapewniającej powiązania z zewnętrznym, ponadlokalnym układem drogowym,
  - b) teren drogi publicznej klasy drogi głównej oznaczonej symbolem terenu 1KD-G, zapewniającej powiązania z zewnętrznym, ponadlokalnym układem drogowym,
  - c) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej oznaczone symbolami przeznaczenia 1KD-L i 2KD-L zapewniające powiązania z zewnętrznym układem drogowym oraz obsługę terenów w obszarze planu,
  - d) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczone symbolami przeznaczenia KD-D zapewniające obsługę terenów w obszarze planu oraz połączenia z drogami publicznymi oznaczonymi symbolami przeznaczenia KD-GP, KD-L i jezdniami serwisowymi drogi oznaczonej symbolem przeznaczenia KD-GP, przy czym droga oznaczona symbolem przeznaczenia 10KD-D może również służyć połączeniu z układem drogowym poza obszarem planu;
- 2) zakaz wprowadzania, na terenach komunikacji, wszelkich urządzeń, budowli i budynków, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego funkcjonalnie z przeznaczeniem terenów, za wyjątkiem: urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego i ruchu pieszych, małej architektury, zieleni urządzonej i urządzeń infrastruktury technicznej oraz latarni; zakaz lokalizacji dotyczy w szczególności kiosków oraz urządzeń reklamowych innych niż te, o których mowa w § 5 pkt 6);
- 3) możliwość realizacji linii tramwajowej i realizację przystanków tramwajowych na drodze 1KD-GP; przebieg oznaczenia graficznego linii tramwajowych i lokalizacji przystanków ma charakter orientacyjny;
- 4) następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:
  - a) potrzeby parkingowe nakazuje się realizować wyłącznie w granicach działki

budowlanej, na której jest prowadzona inwestycja, z wyjątkiem:

- miejsc parkingowych dla inwestycji realizowanych na terenach 5.4ZP i 7.1ZP, dla których dopuszcza się realizację miejsc parkingowych na terenach dróg publicznych, których linie rozgraniczające bezpośrednio przylegają do tych terenów, a także na terenie: 3.2KP,
  - organizacji imprez masowych, dla których miejsca postojowe mogą być realizowane jako tymczasowe na dowolnym terenie,
- b) na parkingach dla samochodów osobowych, liczących więcej niż 9 miejsc postojowych co najmniej 4 % miejsc należy przeznaczyć i urządzić dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, nie mniej jednak niż 1 miejsce, przy czym dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie wskaźników parkingowych określonych w pozwoleniach na budowę wydanych przed wejściem w życie planu,
- c) w przypadku różnego przeznaczenia albo funkcji obiektu lub terenu, łączna liczba miejsc parkingowych powinna wynikać ze zsumowania miejsc poszczególnych rodzajów przeznaczenia albo funkcji, z dopuszczeniem wymienności do 20% miejsc w przypadku rodzajów przeznaczenia lub funkcji, dla których szczytowe okresy zapotrzebowania na miejsca postojowe występują w różnych dniach tygodnia lub porach doby,
- d) nakazuje się zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych dla nowoprojektowanych funkcji usługowych:
- biur i urzędów – 18 na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - handlu - 3 na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - lokalnych punktów usług bytowych, takich jak usługi rzemieślnicze i drobne naprawy - 1 na 1 obiekt,
  - gastronomii - 16 na każde 100 miejsc konsumpcyjnych,
  - usług kultury - 1 na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - kin, multipleksów, teatrów i sal widowiskowych - 18 na każde 100 miejsc siedzących,
  - usług motoryzacyjnych – 4 na każde stanowisko obsługi,
  - banków, usług finansowych i pocztowych, pośrednictwa ubezpieczeniowego, biur podróży i agencji nieruchomości – 2 na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - szkół pomaturalnych i wyższych – 15 na każde 100 miejsc dydaktycznych,
  - szkół podstawowych, gimnazjów, liceów, przedszkoli i żłobków – 3 na każde 100 dzieci/zmianę, w tym co najmniej 3 miejsca łatwo dostępne, jako miejsca dla osób podwożących uczniów,
  - szpitali – 1 na każde 2 łóżka,
  - przychodni zdrowia – 12 na 10 gabinetów,
  - kościołów – 25 na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - klubów sportowych – 18 na 100 widzów,
  - hoteli – 4 na każde 10 miejsc noclegowych,
  - stacji paliw, oferujących inne usługi poza sprzedażą paliw – 3 na 2 dystrybutory,
  - pozostałych usług nie wymienionych powyżej – 3 na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- e) nakazuje się zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc parkingowych dla rowerów dla nowoprojektowanych funkcji usługowych:
- biur i urzędów - 5 na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 5,
  - obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej poniżej 2000 m<sup>2</sup> - 1 na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej, nie mniej jednak niż 2,

- lokalnych punktów usług bytowych, takich jak usługi rzemieślnicze i drobne naprawy - 1 na 1 obiekt,
  - gastronomii - 1 na każde 10 miejsc konsumpcyjnych, nie mniej jednak niż 5,
  - kin, multipleksów, teatrów i sal widowiskowych - 10 na każde 100 miejsc siedzących, nie mniej jednak niż 10,
  - banków, usług finansowych i pocztowych, pośrednictwa ubezpieczeniowego, biur podróży i agencji nieruchomości – 1 na każde 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2,
  - szkół wyższych, pomaturalnych, średnich i gimnazjów – 6 na każde 10 uczniów/zmianę,
  - szkół podstawowych – 1 na każdych 2 uczniów/zmianę,
  - przedszkoli – 1 na każde 20 dzieci,
  - szpitali – 1 na każde 5 łóżek,
  - przychodni zdrowia – 3 na każdych 10 gabinetów, nie mniej jednak niż 6,
  - kościołów – 3 na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 10,
  - klubów sportowych – 5 na 100 widzów,
  - hoteli – 3 na każde 10 miejsc noclegowych, nie mniej jednak niż 5,
  - stacji paliw, oferujących inne usługi poza sprzedażą paliw – 1 na 2 dystrybutory,
  - pozostałych usług nie wymienionych powyżej – 2 na każde rozpoczęte 300 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- f) dla organizacji imprez masowych nakazuje się zapewnić minimalną liczbę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych i rowerów tak jak dla klubów sportowych,
- g) nakazuje się zapewnić, dla nowoprojektowanej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, minimalnie 1,25 miejsca parkingowego dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny, nie mniej jednak niż 1 miejsce na 60 m<sup>2</sup> łącznej powierzchni użytkowej mieszkań, a także minimum 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 1 lokal mieszkalny; przy czym dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie wskaźników parkingowych określonych w pozwoleniach na budowę wydanych przed wejściem w życie planu,
- h) dla nowoprojektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej ustala się z zastrzeżeniem lit. i), obowiązek wykonania minimum 10% obliczonych potrzeb parkingowych dla danej inwestycji, jako miejsc postojowych ogólnodostępnych urządzonych w poziomie terenu przy czym dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie sposobów realizacji miejsc do parkowania określonych w pozwoleniach na budowę wydanych przed wejściem w życie planu,
- i) nakazuje się realizację, dla nowoprojektowanej funkcji usług handlu i gastronomii, miejsc parkingowych jako ogólnodostępnych,
- j) nakazuje się zapewnić, dla nowoprojektowanych terenów zieleni urządzonej, minimalnie 2 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni, a także minimum 5 miejsc parkingowych dla rowerów na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni, nie mniej jednak niż 15,
- k) zakazuje się lokalizacji parkingów podziemnych na terenach ZP,
- l) nakazuje się, dla noworealizowanych garaży podziemnych zamkniętych, sytuowanie wyrzutni wentylacji mechanicznej na dachach budynków dominujących wysokością na danej działce budowlanej, przy czym dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie zasad sytuowania wyrzutni wentylacji określonych w pozwoleniach na budowę wydanych przed wejściem w życie planu,
- m) nakazuje się, na terenie 7.2US, realizację co najmniej 80% wymaganych miejsc parkingowych w parkingu podziemnym, w rejonie wskazanym na rysunku planu

- oznaczeniem strefy lokalizacji parkingów podziemnych,
- n) nakazuje się, na terenie 1KD-G, realizację miejsc parkingowych w poziomie terenu, w rejonie wskazanym na rysunku planu oznaczeniem strefy lokalizacji parkingów,
- o) dopuszcza się realizację parkingów urządzonych w poziomie terenu na wszystkich terenach w obszarze planu pod warunkiem spełnienia innych wymogów planu i przepisów odrębnych;
- 5) wymóg, aby ścieżka rowerowa lub ciąg pieszo-rowerowy były realizowane, co najmniej na tych terenach, na których jest oznaczenie graficzne: „ścieżka rowerowa” tj. w drogach: 1KD-GP, 1KD-G, 1KD-L i 9KD-D;
- 6) nakaz realizacji przejścia i przejazdu dla rowerzystów przez tereny oznaczone na rysunku planu, oznaczeniem graficznym „ciąg pieszo-rowerowy”; przez działki, przez które przebiega to oznaczenie należy zapewnić, w projektach zagospodarowania, przejście dla pieszych i przejazd dla rowerzystów łączące wskazane przyległe ulice lub ulicę i bulwar przy Kanale Żerańskim; przebieg oznaczenia ciągu pieszo-rowerowego na rysunku planu ma charakter orientacyjny;
- 7) nakaz realizacji bulwaru pieszo-rowerowego przy Kanale Żerańskim na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia 5.4ZP, 7.1ZP, 1KD-G i 10KD-D; bulwar pieszo-rowerowy musi być zlokalizowany w pasie 25 m od brzegu Kanału Żerańskiego; w przypadku realizacji przeprawy mostowej i kładek pieszo-rowerowych nad Kanałem Żerańskim, dopuszcza się, w miejscach realizacji przepraw, lokalizację bulwaru pod konstrukcją mostu, kładki lub odsunięcie bulwaru od brzegu Kanału Żerańskiego nie dalej jednak niż 80 m;
- 8) możliwość realizacji innych niż określone w planie dróg wewnętrznych i ciągów pieszych lub rowerowych na całym obszarze planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) możliwość realizacji kładek pieszo-rowerowych w miejscach wskazanych na rysunku planu, przy czym w ciągu drogi 10KD-D może być zrealizowany most służący komunikacji samochodowej; przebieg oznaczenia kładek pieszo-rowerowych na rysunku planu ma charakter orientacyjny;
- 10) możliwość realizacji bezkolizyjnego przejścia pieszo-rowerowego w miejscu wskazanym na rysunku planu;
- 11) możliwość prowadzenia tras komunikacji autobusowej w drogach 1KD-GP, 1KD-G, 1KDL, 9KDD, 10KDD.

**§ 11.** W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zaopatrzenie istniejącej oraz projektowanej zabudowy i obiektów z istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) możliwość zachowania, modernizacji, przebudowy, rozbudowy i zmiany trasy przebiegu istniejących sieci oraz budowy nowych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod drogi publiczne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) możliwość lokalizowania infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
- 5) możliwość realizacji kanałów zbiorczych;
- 6) możliwość lokalizacji energetycznych linii przesyłowych i rurociągów infrastruktury technicznej, w tym kanałów zbiorczych, na mostach, wiaduktach i kładkach oraz pod dnem Kanału Żerańskiego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz uwzględniania w zagospodarowaniu terenów, oznaczonych symbolami przeznaczenia 6.1U i 5.4ZP stref lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej wyznaczonych na rysunku planu, zgodnie z warunkami zawartymi w przepisach

odrębnych;

8) w odniesieniu do zaopatrzenia w wodę:

- a) zaopatrzenie obiektów budowlanych, w tym dla celów ochrony przeciwpożarowej, na terenie objętym planem z istniejących i projektowanych przewodów drugorzędnych sieci wodociągowej opartej o magistralę zlokalizowaną w ul. Modlińskiej, na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi,
- b) dopuszczenie użytkowania i modernizacji istniejących podziemnych ujęć wody w sposób dotychczasowy i wyłącznie na potrzeby obiektów istniejących, do czasu wybudowania miejskiej sieci wodociągowej,
- c) zakaz realizacji nowych, indywidualnych lub lokalnych, podziemnych ujęć wody o przeznaczeniu innym niż potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych oraz obiektów związanych ze służbą zdrowia i bezpieczeństwem państwa;

9) w odniesieniu do odprowadzania ścieków i wód opadowych lub roztopowych:

- a) odprowadzanie ścieków za pośrednictwem istniejących i projektowanych drugorzędnych sieci kanalizacyjnych opartych o kolektory zlokalizowane w ulicach Modlińskiej i Płochocińskiej, na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi,
- b) dopuszczenie użytkowania istniejących zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków w sposób dotychczasowy i wyłącznie na potrzeby obiektów istniejących do czasu wybudowania miejskiej sieci kanalizacyjnej dającej możliwość odprowadzania ścieków,
- c) zakaz realizacji nowych indywidualnych kanalizacji sanitarnych oraz zbiorników bezodpływowych na terenie działek po zrealizowaniu miejskiej sieci kanalizacyjnej,
- d) dopuszczenie dotychczasowego sposobu odprowadzania wód opadowych i roztopowych dla istniejących obiektów budowlanych i dla aktualnego zagospodarowania,
- e) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych dla nowo realizowanej zabudowy lub nowo realizowanego zagospodarowania terenu w pierwszej kolejności na teren nieutwardzony w granicach własnej działki, z uwzględnieniem wielkości powierzchni biologicznie czynnej, przy czym dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych lub retencyjno-rozsączających oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- f) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do miejskiej sieci kanalizacyjnej, w przypadku braku możliwości ich zagospodarowania w obrębie własnej działki budowlanej, na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi,
- g) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dróg publicznych i terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia 3.2KP do miejskiej sieci kanalizacyjnej przy czym dopuszcza się inne rozwiązania w oparciu o przepisy odrębne,
- h) dopuszczenie wykorzystania, gromadzonych w zbiornikach retencyjnych, wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,
- i) nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem z nich wód opadowych lub roztopowych na tereny działek sąsiednich,
- j) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów, oznaczonych symbolami przeznaczenia: 3.3MW, 5.4ZP, 6.1U, 1KD-GP, 1KD-G, 1KD-L, 2KD-L, 4KD-D, 6KD-D i 11KD-D tras dla przewodów tłocznych kanalizacji i komór na tej sieci, zgodnie z warunkami zawartymi w przepisach odrębnych;

10) w odniesieniu do zaopatrzenia w ciepło i systemu ciepłowniczego:

- a) zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem:

- z istniejącej i projektowanej sieci ciepłowniczej opartej o magistrale zlokalizowane w ulicach Modlińskiej i Płochocińskiej, na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi,
  - w oparciu o źródła lokalne, głównie o gaz ziemny lub energię elektryczną, z uwzględnieniem przepisów prawa energetycznego w zakresie pierwszeństwa zaopatrzenia ze źródła kogeneracyjnego,
  - b) dopuszczenie użytkowania istniejących instalacji wytwarzających ciepło wykorzystujących paliwa stałe lub paliwa płynne do czasu pełnego zaspokojenia potrzeb cieplnych przez dostawę ciepła z sieci ciepłowniczej lub gazu z sieci gazowej,
  - c) dopuszczenie realizacji instalacji wytwarzających ciepło wykorzystujących energię geotermalną i energię słoneczną,
  - d) zakaz realizacji nowych źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi, za wyjątkiem użytkowania kominków w lokalach mieszkalnych i usługowych,
  - e) dopuszczenie rozbiórki starych, nieczynnych odcinków sieci ciepłowniczej,
  - f) dopuszczenie budowy fragmentu nowej, podziemnej magistrali ciepłowniczej w ul. Płochocińskiej w zamian istniejącej magistrali naziemnej,
  - g) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia 1.1U, 1.6MW(U), 2.1MW(U), 2.2MW, 4.1MW(U), 3.1MW(U), 6.1U, 1KD-G, 1KD-GP, 1KD-L, 2KD-L, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 9KD-D tras dla zlokalizowanych tam magistrali ciepłowniczych, na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi,
  - h) dopuszczenie realizacji nowych źródeł ciepła opalanych paliwami płynnymi węglowodorowymi o niskiej zawartości siarki;
- 11) w odniesieniu do zaopatrzenia w gaz i systemu gazowniczego:
- a) zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem z istniejącej i projektowanej sieci gazowej opartej o magistrale zlokalizowane w ulicach Modlińskiej, Płochocińskiej, A. Kowalczyka i Krzyżówki na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi,
  - b) możliwość pełnego pokrycia zapotrzebowania na gaz dla wszystkich odbiorców zarówno na cele bytowo-gospodarcze jak i cele grzewcze oraz do zasilania urządzeń kogeneracyjnych użytkowanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - c) dopuszcza się lokalizację stacji gazowej na terenach oznaczonych symbolami 5.4 ZP i 3.2KP,
  - d) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia 3.2KP, 4.1MW(U), 6.1U, 1KD-GP, 1KD-G, 1KD-L, 2KD-D, 4KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D tras dla zlokalizowanych tam sieci gazowych średniego ciśnienia DN500, na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi,
  - e) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia 5.4ZP, 7.1ZP, 1KD-G, 1KD-GP i 10KD-D strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wzdłuż urządzeń infrastruktury technicznej; w obrębie tej strefy dopuszcza się realizację gazociągu doprowadzającego gaz ziemny do Elektrociepłowni Żerań wraz z jego strefą kontrolowaną, w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zawarte w przepisach odrębnych;
- 12) w odniesieniu do zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego:
- a) zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszczenie na całym obszarze planu budowy nowych lub przebudowy

- istniejących wewnętrznych stacji transformatorowych jako obiektów wolnostojących, podziemnych lub wbudowanych w budynki,
- c) nakaz docelowego skablowania linii wszystkich napięć na terenie objętym planem, z dopuszczeniem stosowania nadziemnych przyłączy do czasu skablowania linii,
  - d) dopuszczenie produkcji energii elektrycznej w urządzeniach kogeneracyjnych zasilanych z miejskiej sieci gazowej o skojarzonej mocy ciepłowniczej jednostki wytwórczej nieprzekraczającej potrzeb ciepłowniczych zasilanych z nich obiektów budowlanych,
  - e) dopuszczenie produkcji energii elektrycznej w urządzeniach wykorzystujących energię słoneczną, w tym w ogniwach fotowoltaicznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - f) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia 1KD-GP i 1KD-G strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wzdłuż linii nadziemnej wysokiego napięcia 110kV oznaczonej na rysunku planu; w strefie tej lokalizacja wszelkich obiektów budowlanych oraz nasadzenia drzew i krzewów należy realizować w oparciu o przepisy odrębne,
  - g) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia 5.4ZP, 7.1ZP, 1KD-G, 1KD-GP i 10KD-D strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wzdłuż urządzeń infrastruktury technicznej wskazanej na rysunku planu; w obrębie tej strefy dopuszcza się budowę elektroenergetycznych linii kablowych prowadzonych w ziemi łączących Elektrociepłownię Żerań z istniejącą linią 220kV; lokalizację wszelkich obiektów budowlanych oraz nasadzenia drzew i krzewów należy realizować w oparciu o przepisy odrębne,
  - h) dopuszcza się w terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia 1KD-G Płochocińska i 1KD-GP Modlińska realizację podziemnych linii elektroenergetycznych łączących stacje: RPZ Młociny, RPZ Tarchomin, RPZ Białoleka,
  - i) dopuszcza się, na terenie oznaczonym symbolem 3.2KP, budowę stacji czasowego przyłączenia do sieci elektroenergetycznej pojazdów samochodowych oraz eksploatację polegającą na poborze z sieci lub wysyłaniu energii do sieci z pojazdów;
- 13) w odniesieniu do telekomunikacji:
- a) obsługę telekomunikacyjną z sieci kablowej lub z sieci radiowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych zewnętrznych nadawczo-odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych telefonii komórkowej,
  - b) dopuszczenie lokalizowania inwestycji z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, pod warunkiem, że nie wymagają one realizacji wolnostojących masztów antenowych i że nie są usytuowane wyżej niż dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 14) w odniesieniu do zasad gospodarowania odpadami:
- a) nakaz wyposażenia działek budowlanych w odpowiednie urządzenia i miejsca służące do zbierania odpadów, w tym zbieranych selektywnie,
  - b) zakaz realizacji składowisk odpadów,
  - c) zakaz realizacji obiektów i budynków służących przetwarzaniu i unieszkodliwianiu odpadów niebezpiecznych.

**§ 12.** Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu obszaru obejmującego tereny

narażone na zalanie w przypadku przelania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego lub zniszczenia, czy uszkodzenia wału przeciwpowodziowego lub budowli piętrzących, w rozumieniu przepisów odrębnych; przy zagospodarowywaniu wszystkich terenów należy uwzględniać przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego;

- 2) prace budowlane i zmiany zagospodarowania terenu prowadzone w sąsiedztwie terenu zamkniętego muszą uwzględniać przepisy odrębne dotyczące transportu kolejowego, a w szczególności wynikające z nich odległości pomiędzy różnymi elementami zagospodarowania.

**§ 13.** W zakresie określenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenów, chyba że inne ustalenia planu stanowią inaczej, za wyjątkiem:

- 1) zagospodarowania w formie terenów zieleni urządzonej nie wymagających zainwestowania kubaturowego, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem;
- 2) realizacji tymczasowych miejsc postojowych związanych z organizacją imprez masowych na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia ZP;
- 3) zabudowy tymczasowej placu budowy;
- 4) sieci tymczasowych na wypadek awarii, remontów, wymiany, przebudowy.

**§ 14.** Ustala się dla terenów objętych ustaleniami planu stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu w wysokości 30%, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia: US(UO), ZP, KD-GP, KD-G, KD-L, KD-D, dla których stawki tej się nie ustala.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

**§ 15.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu numerem 1.1 i symbolem przeznaczenia U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: usługi nieuciążliwe,
  - b) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej, zwłaszcza: miejsc postojowych, dojeżdż i dojazdów oraz małej architektury, mebli ulicznych i sezonowych ogródków kawiarnianych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zgodnie z § 5 pkt 2) pkt 5) pkt 6) pkt 7) pkt 9) pkt 10),
  - b) nakazuje się realizację dominanty przestrzennej na zasadach określonych w § 5 pkt 3) lit. a);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązują zasady określone w § 6 pkt 6),
  - b) w zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód zgodnie z § 6 pkt 10),
  - c) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym zgodnie z § 6 pkt 11);
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, z możliwością jej remontu i przebudowy, ale bez możliwości rozbudowy i nadbudowy,
  - b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,5,
  - c) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 60%,

- d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – 18 m, przy czym dla strefy dopuszczalnej lokalizacji dominanty przestrzennej dopuszcza się 30 m,
  - f) minimalna wysokość zabudowy – 10 m,
  - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 5, przy czym dla strefy dopuszczalnej lokalizacji dominanty przestrzennej dopuszcza się 10 kondygnacji nadziemnych,
  - h) kąt nachylenia dachu – od 0° do 10° z tym, że spadek dachu nie może być widoczny od strony elewacji frontowych,
  - i) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, zgodnie z § 10 pkt 4),
  - j) linie zabudowy – według rysunku planu; budynki realizowane przy obowiązujących liniach zabudowy mogą być lokalizowane bezpośrednio przy granicach działek budowlanych;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości z uwzględnieniem § 9 pkt 2) i 3):
- a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z § 10 pkt 8);
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zgodnie z § 11, przy czym dla magistrali ciepłowniczych obowiązują zasady określone w § 11 pkt 10) lit. g);
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, zgodnie z § 12 pkt 1);
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zgodnie z § 13;
- 10) stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu, zgodnie z § 14;
- 11) zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp do drogi publicznej należy realizować od dróg 1KD-D i 3KD-D oraz od jezdni serwisowych dróg oznaczonych symbolem 1KD-G i 1KD-GP.

**§ 16.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu numerem 1.2 i symbolem przeznaczenia U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe: usługi nieuciążliwe,
  - b) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej, zwłaszcza: miejsc postojowych, dojeżdż i dojazdów oraz małej architektury, mebli ulicznych i sezonowych ogródków kawiarnianych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zgodnie z § 5 pkt 2) pkt 5) pkt 6) pkt 7) pkt 9) pkt 10),
  - b) nakazuje się realizację dominanty przestrzennej na zasadach określonych w § 5 pkt 3) lit. a);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązują zasady określone w § 6 pkt 6),
  - b) w zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód zgodnie z § 6 pkt 10),
  - c) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym zgodnie z § 6 pkt 11);
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, z możliwością jej remontu i przebudowy, ale bez możliwości rozbudowy i nadbudowy,
  - b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,5,
  - c) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 60%,
  - d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – 18 m, przy czym dla strefy dopuszczalnej lokalizacji dominanty przestrzennej dopuszcza się 30 m,
  - f) minimalna wysokość zabudowy – 10 m,
  - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 5, przy czym dla strefy dopuszczalnej lokalizacji dominanty przestrzennej dopuszcza się 10 kondygnacji nadziemnych,
  - h) kąt nachylenia dachu – od 0° do 10° z tym, że spadek dachu nie może być widoczny od strony elewacji frontowych,
  - i) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, zgodnie z § 10 pkt 4),
  - j) linie zabudowy – według rysunku planu; budynki realizowane przy obowiązujących liniach zabudowy mogą być lokalizowane bezpośrednio przy granicach działek budowlanych;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości z uwzględnieniem § 9 pkt 2) i 3):
- a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z § 10 pkt 8);
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zgodnie z § 11;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, zgodnie z § 12 pkt 1);
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zgodnie z § 13;
- 10) stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu, zgodnie z § 14;
- 11) zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp do drogi publicznej należy realizować od dróg 3KD-D i 5KD-D oraz od jezdni serwisowych drogi oznaczonej symbolem 1KD-GP.

**§ 17.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu numerem 1.3 i symbolem przeznaczenia U(MW) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: usługi nieuciążliwe,
  - b) dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z uwzględnieniem strefy zakazu lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, o której mowa w § 6 pkt 5), wyznaczonej na rysunku planu i obejmującej obszar w odległości 30 m od linii rozgraniczającej drogi 1KD-G Płochocińska,
  - c) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej, zwłaszcza: skwerów, miejsc wypoczynku, niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, miejsc postojowych, dojść i dojazdów oraz małej architektury, mebli ulicznych i sezonowych ogródków kawiarnianych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zgodnie z § 5 pkt 2) pkt 5) pkt 6) pkt 7) pkt 9) pkt 10),
  - b) nakazuje się lokalizację usług w parterach na zasadach określonych w § 5 pkt 3) lit.

- b);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązują zasady określone w § 6 pkt 5 i 6), a teren należy traktować jako „teren mieszkaniowo-usługowy” w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
  - b) w zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód zgodnie z § 6 pkt 10),
  - c) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym zgodnie z § 6 pkt 11);
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) funkcja mieszkaniowa może być realizowana jako wbudowana w budynek usługowy lub w formie budynków wolnostojących, ale pod warunkiem, że na działce budowlanej istnieje lub jest realizowany równocześnie budynek usługowy,
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym położonej w strefie zakazu lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, z możliwością jej remontu i przebudowy, ale bez możliwości rozbudowy i nadbudowy,
  - c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, położonej poza strefą zakazu lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, z możliwością jej remontu i przebudowy oraz rozbudowy i nadbudowy, oraz zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej położonej w strefie zakazu lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, z możliwością jej remontu i przebudowy, ale bez możliwości rozbudowy i nadbudowy,
  - d) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy usługowej, z możliwością jej remontu, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,
  - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,5,
  - f) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 60%,
  - g) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
  - h) maksymalna wysokość zabudowy – 20 m,
  - i) minimalna wysokość zabudowy – 8 m,
  - j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 6,
  - k) kąt nachylenia dachu – od 0° do 30°,
  - l) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, zgodnie z § 10 pkt 4),
  - m) linie zabudowy – według rysunku planu; budynki mogą być lokalizowane bezpośrednio przy granicach działek budowlanych jeśli:
    - są realizowane przy obowiązujących liniach zabudowy,
    - są realizowane przy nieprzekraczalnych liniach zabudowy, których przebieg pokrywa się z przebiegiem granicy działki budowlanej,
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości z uwzględnieniem § 9 pkt 2) i 3):
- a) minimalna powierzchnia działki – 3 000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 40 m;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z § 10 pkt 8);
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zgodnie z § 11;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, zgodnie z § 12 pkt 1);
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zgodnie z § 13;
- 10) stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości

- nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu, zgodnie z § 14;
- 11) zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp do drogi publicznej należy realizować od dróg 1KD-D i 3KD-D oraz od jezdni serwisowych i poprzez istniejące zjazdy z drogi oznaczonej symbolem 1KD-G.

**§ 18.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu numerem 1.4 i symbolem przeznaczenia U(MW) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: usługi nieuciążliwe,
  - b) dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - c) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej, zwłaszcza: skwerów, miejsc wypoczynku, niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, miejsc postojowych, dojść i dojazdów oraz małej architektury, mebli ulicznych i sezonowych ogródków kawiarnianych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 pkt 2) pkt 5) pkt 6) pkt 7) pkt 9) pkt 10);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązują zasady określone w § 6 pkt 6), a teren należy traktować jako „teren mieszkaniowo-usługowy” w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
  - b) w zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód zgodnie z § 6 pkt 10),
  - c) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym zgodnie z § 6 pkt 11;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) funkcja mieszkaniowa może być realizowana jako wbudowana w budynek usługowy lub w formie budynków wolnostojących, ale pod warunkiem, że na działce budowlanej istnieje lub jest realizowany równocześnie budynek usługowy,
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością jej remontu i przebudowy, ale bez możliwości rozbudowy i nadbudowy,
  - c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy produkcyjno-usługowej z możliwością jej remontu, przebudowy i rozbudowy, ale bez możliwości nadbudowy,
  - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,5,
  - e) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 50%,
  - f) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy – 18 m,
  - h) minimalna wysokość zabudowy – 10 m,
  - i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 5,
  - j) kąt nachylenia dachu – od 0° do 10° z tym, że spadek dachu nie może być widoczny od strony elewacji frontowych,
  - k) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, zgodnie z § 10 pkt 4),
  - l) linie zabudowy – według rysunku planu;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości z uwzględnieniem § 9 pkt 2) i 3):
  - a) minimalna powierzchnia działki – 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z § 10 pkt 8);
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zgodnie z § 11;

- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, zgodnie z § 12 pkt 1);
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zgodnie z § 13;
- 10) stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu, zgodnie z § 14;
- 11) zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp do drogi publicznej należy realizować od dróg 3KD-D i 5KD-D.

**§ 19.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu numerem 1.5 i symbolem przeznaczenia U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: usługi nieuciążliwe,
  - b) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej, zwłaszcza: miejsc postojowych, dojeżdż i dojazdów oraz małej architektury, mebli ulicznych i sezonowych ogródków kawiarnianych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 pkt 2) pkt 5) pkt 6) pkt 7) pkt 9) pkt 10);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązują zasady określone w § 6 pkt 6),
  - b) w zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód zgodnie z § 6 pkt 10),
  - c) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym zgodnie z § 6 pkt 11);
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, z możliwością jej remontu i przebudowy, ale bez możliwości rozbudowy i nadbudowy,
  - b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,5,
  - c) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 60%,
  - d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – 18 m,
  - f) minimalna wysokość zabudowy – 6 m,
  - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 5,
  - h) kąt nachylenia dachu – od 0° do 10° z tym, że spadek dachu nie może być widoczny od strony elewacji frontowych,
  - i) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, zgodnie z § 10 pkt 4),
  - j) linie zabudowy – według rysunku planu;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości z uwzględnieniem § 9 pkt 2) i 3):
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z § 10 pkt 8);
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zgodnie z § 11;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, zgodnie z § 12 pkt 1);
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zgodnie z § 13;
- 10) stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości

- nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu, zgodnie z § 14;
- 11) zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp do drogi publicznej należy realizować od drogi 5KD-D oraz od jezdni serwisowych drogi oznaczonej symbolem 1KD-GP.

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu numerem 1.6 i symbolem przeznaczenia MW(U) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) dopuszczalne: usługi nieuciążliwe,
  - c) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej, zwłaszcza: skwerów, miejsc wypoczynku, placów zabaw, urządzeń i obiektów sportowo-rekreacyjnych, miejsc postojowych, dojazdów i dojazdów oraz małej architektury, mebli ulicznych i sezonowych ogródków kawiarnianych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 pkt 2) pkt 5) pkt 6) pkt 7) pkt 9) pkt 10);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) nakazuje się realizację szpalerów drzew do nasadzeń wyznaczonych na rysunku planu na zasadach określonych w § 6 pkt 3),
  - b) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązują zasady określone w § 6 pkt 6, a teren należy traktować jako „teren mieszkaniowo-usługowy” w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
  - c) w zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód zgodnie z § 6 pkt 10),
  - d) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym zgodnie z § 6 pkt 11;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) przeznaczenie dopuszczalne może być realizowane jako wbudowane w budynek o przeznaczeniu podstawowym lub w formie wolnostojącej,
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z możliwością jej remontu i przebudowy, ale bez możliwości rozbudowy i nadbudowy,
  - c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy usługowej, z możliwością jej remontu, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,
  - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,
  - e) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 60%,
  - f) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy – 20 m,
  - h) minimalna wysokość zabudowy – 6 m,
  - i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 6,
  - j) kąt nachylenia dachu – od 0° do 10° z tym, że spadek dachu nie może być widoczny od strony elewacji frontowych,
  - k) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, zgodnie z § 10 pkt 4),
  - l) linie zabudowy – według rysunku planu; budynki mogą być lokalizowane bezpośrednio przy granicach działek budowlanych jeśli są realizowane przy nieprzekraczalnych liniach zabudowy, których przebieg pokrywa się z przebiegiem granicy działki budowlanej;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości z uwzględnieniem § 9 pkt 2) i 3):
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;

- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
  - a) zgodnie z § 10 pkt 8),
  - b) ciągi pieszo-rowerowe wyznaczone na rysunku planu należy realizować zgodnie z § 10 pkt 6);
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zgodnie z § 11, przy czym z zakresu uwzględnienia magistrali ciepłowniczych obowiązują zasady określone w § 11 pkt 10) lit. g);
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, zgodnie z § 12 pkt 1);
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zgodnie z § 13;
- 10) stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu, zgodnie z § 14;
- 11) zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp do drogi publicznej należy realizować od dróg 5KD-D i 2KD-L.

**§ 21.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu numerem 1.7 i symbolem przeznaczenia UKS ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: usługi zaplecza komunikacji, w szczególności stacja benzynowa,
  - b) dopuszczalne: usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zgodnie z § 5 pkt 5) pkt 6) pkt 7) pkt 9) pkt 10),
  - b) dopuszcza się stosowanie innych elewacji niż określone w § 5 pkt 2);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązują zasady określone w § 6 pkt 6),
  - b) w zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód zgodnie z § 6 pkt 10),
  - c) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym zgodnie z § 6 pkt 11);
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) przeznaczenie dopuszczalne może być realizowane jako:
    - wbudowane w budynek o przeznaczeniu podstawowym,
    - w formie wolnostojącej - tylko jako towarzyszące funkcji podstawowej,
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy usługowej, z możliwością jej remontu, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,7,
  - d) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 70%,
  - e) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy – 8 m,
  - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 1,
  - h) kąt nachylenia dachu – od 0° do 10° z tym, że spadek dachu nie może być widoczny od strony elewacji frontowych,
  - i) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, zgodnie z § 10 pkt 4),
  - j) linie zabudowy – według rysunku planu;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości z uwzględnieniem § 9 pkt 2) i 3):
  - a) minimalna powierzchnia działki – 3500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z § 10 pkt

- 8);
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zgodnie z § 11;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, zgodnie z § 12 pkt 1);
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zgodnie z § 13;
- 10) stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu, zgodnie z § 14;
- 11) zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp do drogi publicznej należy realizować od jezdni serwisowych drogi oznaczonej symbolem 1KD-GP.

**§ 22.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu numerem 2.1 i symbolem przeznaczenia MW(U) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, z uwzględnieniem strefy zakazu lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, o której mowa w § 6 pkt 5), wyznaczonej na rysunku planu i obejmującej obszar w odległości 30 m od linii rozgraniczającej drogi 1KD-G Płochocińska,
  - b) dopuszczalne: usługi nieuciążliwe,
  - c) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej, zwłaszcza: skwerów, miejsc wypoczynku, placów zabaw, niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, miejsc postojowych, dojazdów i dojazdów oraz małej architektury, mebli ulicznych i sezonowych ogródków kawiarnianych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zgodnie z § 5 pkt 2) pkt 5) pkt 6) pkt 7) pkt 9) pkt 10),
  - b) nakazuje się lokalizację usług w parterach na zasadach określonych w § 5 pkt 3) lit. b);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) dla grupy zieleni do zachowania i uzupełnienia wyznaczonej na rysunku planu obowiązują zasady określone w § 6 pkt 1),
  - b) nakazuje się realizację szpalerów drzew do nasadzeń wyznaczonych na rysunku planu na zasadach określonych w § 6 pkt 3),
  - c) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązują zasady określone w § 6 pkt 5) i 6), a teren należy traktować jako „teren mieszkaniowo-usługowy” w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
  - d) w zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód zgodnie z § 6 pkt 10),
  - e) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym zgodnie z § 6 pkt 11;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) przeznaczenie dopuszczalne może być realizowane jako wbudowane w budynek o przeznaczeniu podstawowym lub w formie wolnostojącej,
  - b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,
  - c) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 50%,
  - d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – 20 m,
  - f) minimalna wysokość zabudowy – 10 m,
  - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 6,
  - h) kąt nachylenia dachu – od 0° do 10° z tym, że spadek dachu nie może być widoczny

- od strony elewacji frontowych,
- i) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, zgodnie z § 10 pkt 4),
  - j) linie zabudowy – według rysunku planu; budynki mogą być lokalizowane bezpośrednio przy granicach działek budowlanych jeśli:
    - są realizowane przy obowiązujących liniach zabudowy,
    - są realizowane przy nieprzekraczalnych liniach zabudowy, których przebieg pokrywa się z przebiegiem granicy działki budowlanej,
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości z uwzględnieniem § 9 pkt 2) i 3):
- a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- a) zgodnie z § 10 pkt 8),
  - b) ciągi pieszo-rowerowe wyznaczone na rysunku planu należy realizować zgodnie z § 10 pkt 6);
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zgodnie z § 11, przy czym dla magistrali ciepłowniczych obowiązują zasady określone w § 11 pkt 10) lit. g);
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, zgodnie z § 12 pkt 1);
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zgodnie z § 13;
- 10) stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu, zgodnie z § 14;
- 11) zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp do drogi publicznej należy realizować od dróg 3KD-D i 2KD-L i jezdni serwisowych drogi oznaczonej symbolem 1KD-G oraz poprzez istniejący zjazd z drogi 1KD-G.

**§ 23.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu numerem 2.2 i symbolem przeznaczenia MW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe:
    - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
    - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wyłącznie na działkach o numerach 41/1 i 41/2 z obrębu 4-06-08,
  - b) dopuszczalne: usługi nieuciążliwe,
  - c) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej, zwłaszcza: skwerów, miejsc wypoczynku, niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, miejsc postojowych, dojść i dojazdów oraz małej architektury, mebli ulicznych i sezonowych ogródków kawiarnianych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zgodnie z § 5 pkt 2) pkt 5) pkt 6) pkt 7) pkt 9) pkt 10);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) nakazuje się realizację szpalerów drzew do nasadzeń wyznaczonych na rysunku planu na zasadach określonych w § 6 pkt 3),
  - b) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązują zasady określone w § 6 pkt 6, a teren należy traktować jako „teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego” w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,

- c) w zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód zgodnie z § 6 pkt 10),
- d) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym zgodnie z § 6 pkt 11);
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) przeznaczenie dopuszczalne może być realizowane jako wbudowane w budynek o przeznaczeniu podstawowym (wyłącznie jako usługi w parterach), pod warunkiem, że nie będzie ono stanowiło więcej niż 20% powierzchni użytkowej budynku,
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z możliwością jej remontu i przebudowy; rozbudowa i nadbudowa tej zabudowy możliwa jest wyłącznie na działkach o numerach 41/1 i 41/2,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,
  - d) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 40%,
  - e) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy – 18 m,
  - g) minimalna wysokość zabudowy – 10 m,
  - h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 5,
  - i) kąt nachylenia dachu – od 0° do 10° z tym, że spadek dachu nie może być widoczny od strony elewacji frontowych,
  - j) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, zgodnie z § 10 pkt 4),
  - k) linie zabudowy – według rysunku planu; budynki mogą być lokalizowane bezpośrednio przy granicach działek budowlanych jeśli są realizowane przy nieprzekraczalnych liniach zabudowy, których przebieg pokrywa się z przebiegiem granicy działki budowlanej;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości z uwzględnieniem § 9 pkt 2) i 3):
  - a) minimalna powierzchnia działki – 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
  - a) zgodnie z § 10 pkt 8),
  - b) ciągi pieszo-rowerowe wyznaczone na rysunku planu należy realizować zgodnie z § 10 pkt 6);
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zgodnie z § 11, przy czym dla magistrali ciepłowniczych obowiązują zasady określone w § 11 pkt 10) lit. g);
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, zgodnie z § 12 pkt 1);
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zgodnie z § 13;
- 10) stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu, zgodnie z § 14;
- 11) zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp do drogi publicznej należy realizować od dróg 3KD-D, 5KD-D i 2KDL-D.

**§ 24.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu numerem 3.1 i symbolem przeznaczenia MW(U) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, z uwzględnieniem strefy zakazu lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, o której mowa w § 6 pkt 5), wyznaczonej na rysunku planu i obejmującej obszar w odległości 30 m od linii

- rozgraniczającej drogi 1KD-G Płochocińska,
- b) dopuszczalne: usługi nieuciążliwe,
  - c) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej, zwłaszcza: skwerów, miejsc wypoczynku, placów zabaw, niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, miejsc postojowych, dojazdów i dojazdów oraz małej architektury, mebli ulicznych i sezonowych ogródków kawiarnianych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zgodnie z § 5 pkt 2) pkt 5) pkt 6) pkt 7) pkt 9) pkt 10),
  - b) nakazuje się realizację dominanty przestrzennej na zasadach określonych w § 5 pkt 3) lit. a),
  - c) nakazuje się lokalizację usług w parterach na zasadach określonych w § 5 pkt 3) lit. b),
  - d) nakazuje się realizację elewacji szczególnie eksponowanych od strony Kanału Żerańskiego na zasadach określonych w § 5 pkt 3) lit. e);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) nakazuje się zachowanie drzew szczególnie wartościowych wskazanych na rysunku planu na zasadach określonych w § 6 pkt 2),
  - b) nakazuje się realizację szpalerów drzew do nasadzeń wyznaczonych na rysunku planu na zasadach określonych w § 6 pkt 3),
  - c) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązują zasady określone w § 6 pkt 5 i 6), a teren należy traktować jako „teren mieszkaniowo-usługowy” w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
  - d) w zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód zgodnie z § 6 pkt 10),
  - e) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym zgodnie z § 6 pkt 11;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) przeznaczenie dopuszczalne może być realizowane jako wbudowane w budynek o przeznaczeniu podstawowym lub w formie wolnostojącej,
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, z możliwością jej remontu i przebudowy, ale bez możliwości rozbudowy i nadbudowy,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,5,
  - d) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 50%,
  - e) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy – 20 m, przy czym dla strefy dopuszczalnej lokalizacji dominanty przestrzennej dopuszcza się 25 m,
  - g) minimalna wysokość zabudowy – 10 m,
  - h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 6, przy czym dla strefy dopuszczalnej lokalizacji dominanty przestrzennej dopuszcza się 8 kondygnacji nadziemnych,
  - i) kąt nachylenia dachu – od 0° do 10° z tym, że spadek dachu nie może być widoczny od strony elewacji frontowych,
  - j) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, zgodnie z § 10 pkt 4),
  - k) linie zabudowy – według rysunku planu; budynki realizowane przy obowiązujących liniach zabudowy mogą być lokalizowane bezpośrednio przy granicach działek budowlanych;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości z uwzględnieniem § 9 pkt 2) i 3):
- a) minimalna powierzchnia działki - 4500 m<sup>2</sup>,

- b) minimalna szerokość frontu działki – 40 m;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z § 10 pkt 8);
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zgodnie z § 11, przy czym dla magistrali ciepłowniczych obowiązują zasady określone w § 11 pkt 10) lit. g);
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, zgodnie z § 12 pkt 1);
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zgodnie z § 13;
- 10) stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu, zgodnie z § 14;
- 11) zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp do drogi publicznej należy realizować od dróg 2KD-D, 4KD-D i 2KD-L.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu numerem 3.2 i symbolem przeznaczenia KP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: parkingi realizowane w poziomie terenu,
  - b) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej, w tym: dojść, dojazdów, obiektów małej architektury, mebli ulicznych i budynku służącego obsłudze funkcji podstawowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zgodnie z § 5 pkt 2) pkt 5) pkt 6) pkt 7) pkt 9) pkt 10);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) w zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód zgodnie z § 6 pkt 10),
  - b) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym zgodnie z § 6 pkt 11;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokalizację jednego budynku o powierzchni zabudowy do 15 m<sup>2</sup>,
  - b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy – 4 m,
  - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 1,
  - e) kąt nachylenia dachu – od 0° do 10° z tym, że spadek dachu nie może być widoczny od strony elewacji frontowych,
  - f) linie zabudowy – według rysunku planu; budynki mogą być lokalizowane bezpośrednio przy granicach działek budowlanych jeśli są realizowane przy nieprzekraczalnych liniach zabudowy, których przebieg pokrywa się z przebiegiem granicy działki budowlanej;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości z uwzględnieniem § 9 pkt 2) i 3):
  - a) minimalna powierzchnia działki – 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki - 50 m;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z § 10 pkt 8);
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zgodnie z § 11;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, zgodnie z § 12 pkt 1);
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,

- zgodnie z § 13;
- 10) stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu, zgodnie z § 14;
  - 11) zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp do drogi publicznej należy realizować od drogi 2KD-D.

**§ 26.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu numerem 3.3 i symbolem przeznaczenia MW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) dopuszczalne: usługi nieuciążliwe,
  - c) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej, zwłaszcza: skwerów, miejsc wypoczynku, placów zabaw, niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, miejsc postojowych, dojeżdż i dojazdów oraz małej architektury, mebli ulicznych i sezonowych ogródków kawiarnianych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zgodnie z § 5 pkt 2) pkt 5) pkt 6) pkt 7) pkt 9) pkt 10),
  - b) dopuszcza się realizację dominanty przestrzennej na zasadach określonych w § 5 pkt 3) lit. a),
  - c) nakazuje się lokalizację usług w parterach na zasadach określonych w § 5 pkt 3) lit. b);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) nakazuje się zachowanie drzew szczególnie wartościowych wskazanych na rysunku planu na zasadach określonych w § 6 pkt 2),
  - b) nakazuje się realizację szpalerów drzew do nasadzeń wyznaczonych na rysunku planu na zasadach określonych w § 6 pkt 3),
  - c) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązują zasady określone w § 6 pkt 6, a teren należy traktować jako „teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego” w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
  - d) w zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód zgodnie z § 6 pkt 10),
  - e) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym zgodnie z § 6 pkt 11;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) przeznaczenie dopuszczalne może być realizowane jako wbudowane w budynek o przeznaczeniu podstawowym (wyłącznie jako usługi w parterach), pod warunkiem, że nie będzie ono stanowiło więcej niż 20% powierzchni użytkowej budynku,
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, z możliwością jej remontu i przebudowy, ale bez możliwości rozbudowy i nadbudowy,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,
  - d) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 50%,
  - e) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy – 18 m, przy czym dla strefy dopuszczalnej lokalizacji dominanty przestrzennej dopuszcza się 28 m,
  - g) minimalna wysokość zabudowy – 10 m,
  - h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 5, przy czym dla strefy dopuszczalnej lokalizacji dominanty przestrzennej dopuszcza się 9 kondygnacji nadziemnych,
  - i) kąt nachylenia dachu – od 0° do 10° z tym, że spadek dachu nie może być widoczny

- od strony elewacji frontowych,
- j) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, zgodnie z § 10 pkt 4),
  - k) linie zabudowy – według rysunku planu; budynki realizowane przy obowiązujących liniach zabudowy mogą być lokalizowane bezpośrednio przy granicach działek budowlanych;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości z uwzględnieniem § 9 pkt 2) i 3):
    - a) minimalna powierzchnia działki – 5000 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu działki – 50 m;
  - 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
    - a) zgodnie z § 10 pkt 8),
    - b) ciąg pieszo-rowerowy wyznaczony na rysunku planu należy realizować zgodnie z § 10 pkt 6);
  - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zgodnie z § 11, przy czym dla przewodów tłocznych kanalizacji wskazanych na rysunku planu obowiązują zasady określone w § 11 pkt 9) lit. j);
  - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, zgodnie z § 12 pkt 1);
  - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zgodnie z § 13;
  - 10) stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu, zgodnie z § 14;
  - 11) zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp do drogi publicznej należy realizować od dróg 4KD-D, 6KD-D, 7KD-D i 2KD-L.

**§ 27.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu numerem 3.4 i symbolem przeznaczenia MW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) dopuszczalne: usługi nieuciążliwe,
  - c) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej, zwłaszcza: skwerów, miejsc wypoczynku, placów zabaw, niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, miejsc postojowych, dojazdów oraz małej architektury, mebli ulicznych i sezonowych ogródków kawiarnianych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zgodnie z § 5 pkt 2) pkt 5) pkt 6) pkt 7) pkt 9) pkt 10),
  - b) nakazuje się realizację elewacji szczególnie eksponowanych od strony Kanału Żerańskiego na zasadach określonych w § 5 pkt 3) lit. e);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) nakazuje się zachowanie drzew szczególnie wartościowych wskazanych na rysunku planu na zasadach określonych w § 6 pkt 2),
  - b) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązują zasady określone w § 6 pkt 6, a teren należy traktować jako „teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego” w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
  - c) w zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód zgodnie z § 6 pkt 10),
  - d) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym zgodnie z § 6 pkt 11;

- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) przeznaczenie dopuszczalne może być realizowane jako wbudowane w budynek o przeznaczeniu podstawowym (wyłącznie jako usługi w parterach), pod warunkiem, że nie będzie ono stanowiło więcej niż 20% powierzchni użytkowej budynku,
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej remontu, przebudowy i rozbudowy,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,6,
  - d) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 40%,
  - e) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 25%,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy – 14 m,
  - g) minimalna wysokość zabudowy – 8 m,
  - h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 4,
  - i) kąt nachylenia dachu – od 0° do 10° z tym, że spadek dachu nie może być widoczny od strony elewacji frontowych,
  - j) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, zgodnie z § 10 pkt 4),
  - k) linie zabudowy – według rysunku planu; budynki mogą być lokalizowane bezpośrednio przy granicach działek budowlanych jeśli są realizowane przy nieprzekraczalnych liniach zabudowy, których przebieg pokrywa się z przebiegiem granicy działki budowlanej;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości z uwzględnieniem § 9 pkt 2) i 3):
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z § 10 pkt 8);
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zgodnie z § 11;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, zgodnie z § 12 pkt 1);
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zgodnie z § 13;
- 10) stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu, zgodnie z § 14;
- 11) zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp do drogi publicznej należy realizować od drogi 6KD-D.

**§ 28.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu numerem 3.5 i symbolem przeznaczenia MN(U) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) dopuszczalne: usługi nieuciążliwe,
  - c) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej, zwłaszcza: placów zabaw, niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, miejsc postojowych, dojazdów i dojazdów oraz małej architektury;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zgodnie z § 5 pkt 2) pkt 5) pkt 6) pkt 7) pkt 9),
  - b) nakazuje się realizację elewacji szczególnie eksponowanych od strony Kanału Żerańskiego na zasadach określonych w § 5 pkt 3) lit. e);

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązują zasady określone w § 6 pkt 6, a teren należy traktować jako „teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
  - b) w zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód zgodnie z § 6 pkt 10),
  - c) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym zgodnie z § 6 pkt 11;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) przeznaczenie dopuszczalne może być realizowane jako wbudowane w budynek o przeznaczeniu podstawowym,
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej remontu, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,2,
  - d) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 50%,
  - e) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
  - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,
  - h) kąt nachylenia dachu – od 0° do 45°,
  - i) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, zgodnie z § 10 pkt 4),
  - j) linie zabudowy – według rysunku planu; budynki mogą być lokalizowane bezpośrednio przy granicach działek budowlanych jeśli są realizowane przy nieprzekraczalnych liniach zabudowy, których przebieg pokrywa się z przebiegiem granicy działki budowlanej;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości z uwzględnieniem § 9 pkt 2) i 3):
  - a) minimalna powierzchnia działki – 700 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z § 10 pkt 8);
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zgodnie z § 11;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, zgodnie z § 12 pkt 1);
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zgodnie z § 13;
- 10) stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu, zgodnie z § 14;
- 11) zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp do drogi publicznej należy realizować od drogi 6KD-D.

**§ 29.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu numerem 3.6 i symbolem przeznaczenia MW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) dopuszczalne: usługi nieuciążliwe,
  - c) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej, zwłaszcza: skwerów, miejsc wypoczynku, placów zabaw, niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, miejsc postojowych, dojazdów i dojazdów oraz małej architektury, mebli ulicznych i sezonowych ogródków

- kawiarnianych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) zgodnie z § 5 pkt 2) pkt 5) pkt 6) pkt 7) pkt 9) pkt 10),
    - b) nakazuje się realizację elewacji szczególnie eksponowanych od strony Kanału Żerańskiego na zasadach określonych w § 5 pkt 3) lit. e);
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
    - a) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązują zasady określone w § 6 pkt 6, a teren należy traktować jako „teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego” w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
    - b) w zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód zgodnie z § 6 pkt 10),
    - c) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym zgodnie z § 6 pkt 11;
  - 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) przeznaczenie dopuszczalne może być realizowane jako wbudowane w budynek o przeznaczeniu podstawowym (wyłącznie jako usługi w parterach), pod warunkiem, że nie będzie ono stanowiło więcej niż 20% powierzchni użytkowej budynku,
    - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej remontu, przebudowy i rozbudowy,
    - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,6,
    - d) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 40%,
    - e) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 25%,
    - f) maksymalna wysokość zabudowy – 14 m,
    - g) minimalna wysokość zabudowy – 8 m,
    - h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 4,
    - i) kąt nachylenia dachu – od 0° do 10° z tym, że spadek dachu nie może być widoczny od strony elewacji frontowych,
    - j) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, zgodnie z § 10 pkt 4),
    - k) linie zabudowy – według rysunku planu;
  - 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości z uwzględnieniem § 9 pkt 2) i 3):
    - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
  - 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z § 10 pkt 8);
  - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zgodnie z § 11;
  - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, zgodnie z § 12 pkt 1);
  - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zgodnie z § 13;
  - 10) stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu, zgodnie z § 14;
  - 11) zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp do drogi publicznej należy realizować od dróg 6KD-D i 7KD-D.

**§ 30.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu numerem 4.1 i symbolem przeznaczenia MW(U) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, z uwzględnieniem strefy zakazu lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, o której mowa w § 6 pkt 5), wyznaczonej na rysunku planu i obejmującej obszar w odległości 30 m od linii rozgraniczającej drogi IKD-GP Modlińska,
  - b) dopuszczalne: usługi nieuciążliwe,
  - c) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej, zwłaszcza: skwerów, miejsc wypoczynku, placów zabaw, niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, miejsc postojowych, dojeżdż i dojazdów oraz małej architektury, mebli ulicznych i sezonowych ogródków kawiarnianych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 pkt 2) pkt 5) pkt 6) pkt 7) pkt 9) pkt 10);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) nakazuje się zachowanie drzew szczególnie wartościowych wskazanych na rysunku planu na zasadach określonych w § 6 pkt 2),
  - b) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązują zasady określone w § 6 pkt 5 i 6) a teren należy traktować jako „teren mieszkaniowo-usługowy” w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
  - c) w zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód zgodnie z § 6 pkt 10),
  - d) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym zgodnie z § 6 pkt 11;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) przeznaczenie dopuszczalne może być realizowane jako wbudowane w budynek o przeznaczeniu podstawowym lub w formie wolnostojącej,
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, łącznie z zabudową mieszkalną położoną w strefie zakazu lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, z możliwością jej remontu, przebudowy i rozbudowy,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 4,5,
  - d) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 35%,
  - e) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 25%,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy – 42 m,
  - g) minimalna wysokość zabudowy – 12 m,
  - h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 14,
  - i) kąt nachylenia dachu – od 0° do 10° z tym, że spadek dachu nie może być widoczny od strony elewacji frontowych,
  - j) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, zgodnie z § 10 pkt 4),
  - k) linie zabudowy – według rysunku planu; budynki mogą być lokalizowane bezpośrednio przy granicach działek budowlanych jeśli są realizowane przy nieprzekraczalnych liniach zabudowy, których przebieg pokrywa się z przebiegiem granicy działki budowlanej;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości z uwzględnieniem § 9 pkt 2) i 3):
- a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- a) zgodnie z § 10 pkt 8),
  - b) ciąg pieszo-rowerowy wyznaczony na rysunku planu należy realizować zgodnie z § 10 pkt 6);
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,

zgodnie z § 11, przy czym:

- a) dla magistrali ciepłowniczych obowiązują zasady określone w § 11 pkt 10) lit. g),
- b) dla magistrali gazowych obowiązują zasady określone w § 11 pkt 11) lit. d);
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, zgodnie z § 12 pkt 1);
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zgodnie z § 13;
- 10) stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu, zgodnie z § 14;
- 11) zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp do drogi publicznej należy realizować od dróg 1KD-L i 2KD-L.

**§ 31.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu numerem 5.1 i symbolem przeznaczenia MW ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) dopuszczalne: usługi nieuciążliwe,
- c) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej, zwłaszcza: skwerów, miejsc wypoczynku, placów zabaw, niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, miejsc postojowych, dojazdów i dojazdów oraz małej architektury, mebli ulicznych i sezonowych ogródków kawiarnianych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) zgodnie z § 5 pkt 2) pkt 5) pkt 6) pkt 7) pkt 9) pkt 10),
- b) nakazuje się realizację dominanty przestrzennej na zasadach określonych w § 5 pkt 3) lit. a),
- c) nakazuje się lokalizację usług w parterach na zasadach określonych w § 5 pkt 3) lit. b);

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) nakazuje się zachowanie wyznaczonych na rysunku planu szpalerów drzew do zachowania i uzupełnienia na zasadach określonych w § 6 pkt 4),
- b) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązują zasady określone w § 6 pkt 6, a teren należy traktować jako „teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej” w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
- c) w zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód zgodnie z § 6 pkt 10),
- d) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym zgodnie z § 6 pkt 11;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) przeznaczenie dopuszczalne może być realizowane jako wbudowane w budynek o przeznaczeniu podstawowym (wyłącznie jako usługi w parterach), pod warunkiem, że nie będzie ono stanowiło więcej niż 20% powierzchni użytkowej budynku,
- b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, z możliwością jej remontu i przebudowy, ale bez możliwości rozbudowy i nadbudowy,
- c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,5,
- d) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 50%,
- e) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
- f) maksymalna wysokość zabudowy – 23 m, przy czym dla strefy dopuszczalnej lokalizacji dominanty przestrzennej dopuszcza się 28 m,
- g) minimalna wysokość zabudowy – 4 m,
- h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 7, przy czym dla strefy

- dopuszczalnej lokalizacji dominanty przestrzennej dopuszcza się 9 kondygnacji nadziemnych,
- i) kąt nachylenia dachu – od 0° do 10° z tym, że spadek dachu nie może być widoczny od strony elewacji frontowych,
  - j) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, zgodnie z § 10 pkt 4),
  - k) linie zabudowy – według rysunku planu; budynki realizowane przy obowiązujących liniach zabudowy mogą być lokalizowane bezpośrednio przy granicach działek budowlanych;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości z uwzględnieniem § 9 pkt 2) i 3):
    - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
  - 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z § 10 pkt 8);
  - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zgodnie z § 11;
  - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, zgodnie z § 12 pkt 1);
  - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zgodnie z § 13;
  - 10) stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu, zgodnie z § 14;
  - 11) zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp do drogi publicznej należy realizować od drogi 7KD-D, 8KD-D i 2KD-L.

**§ 32.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu numerem 5.2 i symbolem przeznaczenia MW(U) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) dopuszczalne: usługi nieuciążliwe,
  - c) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej, zwłaszcza: skwerów, miejsc wypoczynku, placów zabaw, niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, miejsc postojowych, dojazdów i dojazdów oraz małej architektury, mebli ulicznych i sezonowych ogródków kawiarnianych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zgodnie z § 5 pkt 2) pkt 5) pkt 6) pkt 7) pkt 9) pkt 10),
  - b) nakazuje się lokalizację usług w parterach na zasadach określonych w § 5 pkt 3) lit. b);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązują zasady określone w § 6 pkt 6, a teren należy traktować jako „teren mieszkaniowo-usługowy” w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
  - b) w zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód zgodnie z § 6 pkt 10),
  - c) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym zgodnie z § 6 pkt 11;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) przeznaczenie dopuszczalne może być realizowane jako wbudowane w budynek o przeznaczeniu podstawowym lub w formie wolnostojącej,

- b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, z możliwością jej remontu i przebudowy, ale bez możliwości rozbudowy i nadbudowy,
- c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,5,
- d) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 50%,
- e) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
- f) maksymalna wysokość zabudowy – 26 m,
- g) minimalna wysokość zabudowy – 4 m,
- h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 8,
- i) kąt nachylenia dachu – od 0° do 10° z tym, że spadek dachu nie może być widoczny od strony elewacji frontowych,
- j) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, zgodnie z § 10 pkt 4),
- k) linie zabudowy – według rysunku planu;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości z uwzględnieniem § 9 pkt 2) i 3):
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zgodnie z § 10 pkt 8);
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zgodnie z § 11;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, zgodnie z § 12 pkt 1);
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zgodnie z § 13;
- 10) stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu, zgodnie z § 14;
- 11) zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp do drogi publicznej należy realizować od dróg 8KD-D, 9KD-D i 2KD-L.

**§ 33.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu numerem 5.3 i symbolem przeznaczenia US(UO) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: usługi sportu i rekreacji,
  - b) dopuszczalne: usługi oświaty, usługi nieuciążliwe z zakresu gastronomii,
  - c) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej, zwłaszcza: skwerów, miejsc wypoczynku, placów zabaw, niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, miejsc postojowych, dojazdów oraz małej architektury, mebli ulicznych i sezonowych ogródków kawiarnianych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zgodnie z § 5 pkt 2) pkt 5) pkt 6) pkt 7) pkt 9) pkt 10),
  - b) nakazuje się realizację elewacji szczególnie eksponowanych od strony Kanału Żerańskiego na zasadach określonych w § 5 pkt 3) lit. e);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązują zasady określone w § 6 pkt 6, a teren należy traktować jako „teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży” w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
  - b) w zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód zgodnie z § 6 pkt 10),

- c) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym zgodnie z § 6 pkt 11;
- 4) zasady kształtowania obszarów służących powiązaniom głównych przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym miasta zgodnie z § 7;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) przeznaczenie dopuszczalne może być realizowane jako:
    - wbudowane w budynek o przeznaczeniu podstawowym, pod warunkiem, że nie będzie ono stanowiło więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynku,
    - w formie wolnostojącej - tylko jako towarzyszące funkcji podstawowej,
  - b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,4,
  - c) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 60%,
  - d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
  - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,
  - g) kąt nachylenia dachu – od 0° do 45°,
  - h) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, zgodnie z § 10 pkt 4),
  - i) linie zabudowy – według rysunku planu;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości z uwzględnieniem § 9 pkt 2) i 3):
  - a) minimalna powierzchnia działki – 4500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 50 m;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z § 10 pkt 8);
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zgodnie z § 11;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, zgodnie z § 12 pkt 1);
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zgodnie z § 13;
- 11) stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu, zgodnie z § 14;
- 12) zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp do drogi publicznej należy realizować od dróg 8KD-D i 10KD-D.

**§ 34.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu numerem 5.4 i symbolem przeznaczenia ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: zieleń urządzona, usługi z zakresu sportu i rekreacji,
  - b) dopuszcza się usługi z zakresu gastronomii, kultury, rozrywki, nauki,
  - c) dopuszcza się realizację nowej i zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej, w tym pompowni wody z Kanału Żerańskiego,
  - d) dopuszcza się realizację imprez masowych,
  - e) dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej, zwłaszcza: miejsc wypoczynku, placów zabaw, niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, miejsc postojowych, dojazdów i dojazdów, małej architektury, mebli ulicznych i sezonowych ogródków kawiarnianych oraz przystani, pomostów, przystanków tramwaju wodnego, trybun i innych obiektów stanowiących zaplecze techniczne toru kajakowego w przypadku jego realizacji na Kanale Żerańskim;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) zgodnie z § 5 pkt 5) pkt 6) pkt 7) pkt 9) pkt 10),
  - b) zakazuje się realizacji ogrodzeń, za wyjątkiem ogrodzeń urządzeń i obiektów wynikających z technologii ich użytkowania oraz tymczasowych ogródków gastronomicznych,
  - c) dopuszcza się stosowanie innych elewacji niż określone w § 5 pkt 2) przy czym elewacje szczególnie eksponowane od strony Kanału Żerańskiego muszą spełniać wymagania § 5 pkt 3) lit. e),
  - d) nakazuje się realizację punktu widokowego zgodnie z zasadami określonymi w § 5 pkt 3) lit. c) w formie wieży widokowej o dopuszczalnej maksymalnej wysokości 12 m; wieża ta może mieć formę budynku usługowego o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 80 m<sup>2</sup>, w bryle którego zlokalizowany będzie ogólnodostępny punkt widokowy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) dla grupy zieleni do zachowania i uzupełnienia wyznaczonej na rysunku planu obowiązują zasady określone w § 6 pkt 1),
  - b) nakazuje się zachowanie drzew szczególnie wartościowych wskazanych na rysunku planu na zasadach określonych w § 6 pkt 2),
  - c) nakazuje się realizację szpalerów drzew do nasadzeń wyznaczonych na rysunku planu na zasadach określonych w § 6 pkt 3),
  - d) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązują zasady określone w § 6 pkt 6, a teren należy traktować jako „teren rekreacyjno-wypoczynkowy” w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
  - e) w zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód zgodnie z § 6 pkt 10),
  - f) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym zgodnie z § 6 pkt 11;
- 4) zasady kształtowania obszarów służących powiązaniom głównych przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym miasta zgodnie z § 7;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) usługi mogą być realizowane w formie budynków o powierzchni zabudowy nie większej niż 200 m<sup>2</sup>,
  - b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 80%,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
  - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,
  - e) kąt nachylenia dachu – od 0° do 45°,
  - f) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, zgodnie z § 10 pkt 4),
  - g) linie zabudowy – według rysunku planu;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, z uwzględnieniem § 9 pkt 2) i 3):
- a) minimalna powierzchnia działki – 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 10 m;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- a) zgodnie z § 10 pkt 8),
  - b) ciągi pieszo-rowerowe wyznaczone na rysunku planu należy realizować zgodnie z § 10 pkt 6),
  - c) bulwar pieszo-rowerowy przy Kanale Żerańskim należy realizować zgodnie z § 10 pkt 7),
  - d) kładki pieszo-rowerowe należy realizować zgodnie z § 10 pkt 9);
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zgodnie z § 11, przy czym:

- a) dla strefy lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oznaczonej na rysunku planu, obowiązują zasady określone w § 11 pkt 7),
- b) dla przewodów tłocznych kanalizacji wskazanych na rysunku planu obowiązują zasady określone w § 11 pkt 9) lit. j),
- c) dla strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wzdłuż urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczonej na rysunku planu, obowiązują zasady określone w § 11 pkt 12) lit. g) oraz § 11 pkt 11) lit. e);
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, zgodnie z § 12 pkt 1) i 2);
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zgodnie z § 13;
- 11) stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu, zgodnie z § 14;
- 12) zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp do drogi publicznej należy realizować od dróg: 2KD-D, 4KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 10KD-D.

**§ 35.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu numerem 6.1 i symbolem przeznaczenia U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: usługi nieuciążliwe, w szczególności z zakresu kultury, biur, gastronomii, handlu,
  - b) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej, zwłaszcza: skwerów, miejsc wypoczynku, placów zabaw, niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, miejsc postojowych, dojeżdż i dojazdów oraz małej architektury, mebli ulicznych i sezonowych ogródków kawiarnianych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zgodnie z § 5 pkt 2) pkt 5) pkt 6) pkt 7) pkt 9) pkt 10);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązują zasady określone w § 6 pkt 6),
  - b) w zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód zgodnie z § 6 pkt 10),
  - c) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym zgodnie z § 6 pkt 11;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 3,6,
  - b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 60%,
  - c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy – 25 m,
  - e) minimalna wysokość zabudowy – 12 m,
  - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 6,
  - g) kąt nachylenia dachu – od 0° do 10° z tym, że spadek dachu nie może być widoczny od strony elewacji frontowych,
  - h) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, zgodnie z § 10 pkt 4),
  - i) linie zabudowy – według rysunku planu; budynki realizowane przy obowiązujących liniach zabudowy mogą być lokalizowane bezpośrednio przy granicach działek budowlanych;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości z uwzględnieniem § 9 pkt 2) i 3):
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m<sup>2</sup>,

- b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zgodnie z § 10 pkt 8);
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zgodnie z § 11, przy czym:
  - a) dla strefy lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oznaczonej na rysunku planu, obowiązują zasady określone w § 11 pkt 7),
  - b) dla przewodów tłocznych kanalizacji wskazanych na rysunku planu obowiązują zasady określone w § 11 pkt 9) lit. j),
  - c) dla magistrali gazowych obowiązują zasady określone w § 11 pkt 11) lit. d);
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, zgodnie z § 12 pkt 1);
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zgodnie z § 13;
- 10) stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu, zgodnie z § 14;
- 11) zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp do drogi publicznej należy realizować od dróg 11KD-D, 1KDL i jezdni serwisowych drogi oznaczonej symbolem 1KD-GP.

**§ 36.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu numerem 6.2 i symbolem przeznaczenia MW(U) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) dopuszczalne: usługi nieuciążliwe,
  - c) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej, zwłaszcza: skwerów, miejsc wypoczynku, placów zabaw, niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, miejsc postojowych, dojeżdż i dojazdów oraz małej architektury, mebli ulicznych i sezonowych ogródków kawiarnianych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zgodnie z § 5 pkt 2) pkt 5) pkt 6) pkt 7) pkt 9) pkt 10),
  - b) nakazuje się realizację elewacji szczególnie eksponowanych od strony Kanału Żerańskiego na zasadach określonych w § 5 pkt 3) lit. e);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) dla grupy zieleni do zachowania i uzupełnienia wyznaczonej na rysunku planu obowiązują zasady określone w § 6 pkt 1),
  - b) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązują zasady określone w § 6 pkt 6, a teren należy traktować jako „teren mieszkaniowo-usługowy” w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
  - c) w zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód zgodnie z § 6 pkt 10),
  - d) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym zgodnie z § 6 pkt 11;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) przeznaczenie dopuszczalne może być realizowane jako:
    - wbudowane w budynek o przeznaczeniu podstawowym,
    - w formie wolnostojącej - tylko jako towarzyszące funkcji podstawowej,
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej remontu, przebudowy i rozbudowy,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,5,
  - d) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 40%,

- e) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
- f) maksymalna wysokość zabudowy – 25 m,
- g) minimalna wysokość zabudowy – 12 m,
- h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 7,
- i) kąt nachylenia dachu – od 0° do 10° z tym, że spadek dachu nie może być widoczny od strony elewacji frontowych,
- j) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, zgodnie z § 10 pkt 4),
- k) linie zabudowy – według rysunku planu;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości z uwzględnieniem § 9 pkt 2) i 3):
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
  - a) zgodnie z § 10 pkt 8),
  - b) ciąg pieszo-rowerowy wyznaczony na rysunku planu należy realizować zgodnie z § 10 pkt 6);
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zgodnie z § 11;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, zgodnie z § 12 pkt 1);
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zgodnie z § 13;
- 10) stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu, zgodnie z § 14;
- 11) zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp do drogi publicznej należy realizować od dróg 9KD-D i 11KD-D.

**§ 37.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu numerem 7.1 i symbolem przeznaczenia ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: zieleń urządzona, usługi z zakresu sportu i rekreacji,
  - b) dopuszcza się usługi z zakresu gastronomii, kultury, rozrywki, nauki,
  - c) dopuszcza się realizację nowej i zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej,
  - d) dopuszcza się realizację imprez masowych,
  - e) dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej, zwłaszcza: miejsc wypoczynku, placów zabaw, niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, miejsc postojowych, infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów oraz małej architektury, mebli ulicznych i sezonowych ogródków kawiarnianych, przystani, pomostów, przystanków tramwaju wodnego;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zgodnie z § 5 pkt 5) pkt 6) pkt 7) pkt 9) pkt 10),
  - b) zakaz realizacji ogrodzeń za wyjątkiem ogrodzeń urządzeń i obiektów sportowych wynikających z technologii ich użytkowania oraz tymczasowych ogródków gastronomicznych,
  - c) dopuszcza się stosowanie innych elewacji niż określone w § 5 pkt 2) przy czym elewacje szczególnie eksponowane od strony Kanału Żerańskiego muszą spełniać wymagania § 5 pkt 3) lit. e);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) nakazuje się realizację szpalerów drzew do nasadzeń wyznaczonych na rysunku

- planu na zasadach określonych w § 6 pkt 3),
- b) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązują zasady określone w § 6 pkt 6, a teren należy traktować jako „teren rekreacyjno-wypoczynkowy” w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
  - c) w zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód zgodnie z § 6 pkt 10),
  - d) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym zgodnie z § 6 pkt 11;
- 4) zasady kształtowania obszarów służących powiązaniom głównych przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym miasta zgodnie z § 7;
  - 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) usługi mogą być realizowane w formie budynków o powierzchni zabudowy nie większej niż 200 m<sup>2</sup>,
    - b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 80%,
    - c) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
    - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,
    - e) kąt nachylenia dachu – od 0° do 45°,
    - f) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, zgodnie z § 10 pkt 4),
    - g) linie zabudowy – według rysunku planu;
  - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości z uwzględnieniem § 9 pkt 2) i 3):
    - a) minimalna powierzchnia działki – 5000 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu działki – 10 m;
  - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zgodnie z § 10 pkt 8) przy czym:
    - a) ciągi pieszo-rowerowe wyznaczone na rysunku planu należy realizować zgodnie z § 10 pkt 6),
    - b) bulwar pieszo-rowerowy przy Kanale Żerańskim należy realizować zgodnie z § 10 pkt 7),
    - c) kładki pieszo-rowerowe należy realizować zgodnie z § 10 pkt 9);
  - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zgodnie z § 11, przy czym dla strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wzdłuż urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczonej na rysunku planu, obowiązują zasady określone w § 11 pkt 12) lit. g) oraz § 11 pkt 11) lit. e);
  - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, zgodnie z § 12 pkt 1);
  - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zgodnie z § 13;
  - 11) stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu, zgodnie z § 14;
  - 12) zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp do drogi publicznej należy realizować od dróg 10KD-D oraz od jezdni serwisowych drogi oznaczonej symbolem 1KD-GP.

**§ 38.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu numerem 7.2 i symbolem przeznaczenia US ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: usługi sportu i rekreacji takie jak boiska wielofunkcyjne, hale sportowe, korty tenisowe itp. wraz z zapleczem administracyjno-socjalnym,
  - b) dopuszczalne: usługi nieuciążliwe z zakresu gastronomii, kultury i hotelarstwa,
  - c) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz infrastruktury towarzyszącej

funkcji podstawowej, zwłaszcza: skwerów, miejsc wypoczynku, placów zabaw, niekubaturowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, miejsc postojowych, dojeżdż i dojazdów oraz małej architektury, mebli ulicznych i sezonowych ogródków kawiarnianych;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zgodnie z § 5 pkt 2) pkt 5) pkt 6) pkt 7) pkt 9) pkt 10),
  - b) nakazuje się realizację dominanty przestrzennej na zasadach określonych w § 5 pkt 3) lit. a),
  - c) nakazuje się realizację elewacji szczególnie eksponowanych od strony Kanału Żerańskiego na zasadach określonych w § 5 pkt 3) lit. e);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązują zasady określone w § 6 pkt 6, a teren należy traktować jako „teren rekreacyjno-wypoczynkowy” w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
  - b) w zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód zgodnie z § 6 pkt 10);
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) przeznaczenie dopuszczalne może być realizowane jako:
    - wbudowane w budynek o przeznaczeniu podstawowym,
    - w formie wolnostojącej - tylko jako towarzyszące funkcji podstawowej,
  - b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,5,
  - c) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 50%,
  - d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – 14 m, przy czym dla strefy dopuszczalnej lokalizacji dominanty przestrzennej dopuszcza się 45 m,
  - f) kąt nachylenia dachu – od 0° do 10° z tym, że spadek dachu nie może być widoczny od strony elewacji frontowych,
  - g) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, zgodnie z § 10 pkt 4),
  - h) linie zabudowy – według rysunku planu;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości z uwzględnieniem § 9 pkt 2) i 3):
  - a) minimalna powierzchnia działki – 6000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 50 m;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
  - a) zgodnie z § 10 pkt 8),
  - b) dla strefy lokalizacji parkingów podziemnych wyznaczonej na rysunku planu obowiązują zasady określone w § 10 pkt 4) lit. m);
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zgodnie z § 11;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, zgodnie z § 12 pkt 1);
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zgodnie z § 13;
- 10) stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu, zgodnie z § 14;
- 11) zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp do drogi publicznej należy realizować od drogi 11KD-D oraz od jezdni serwisowych drogi oznaczonej symbolem 1KD-GP.

**§ 39.** Tereny dróg wyznaczone w planie muszą być zagospodarowywane z uwzględnieniem zasad określonych w § 10, § 11 pkt 3), § 12 pkt 1) i 2) oraz § 14 oraz następujących zasad dotyczących poszczególnych terenów dróg:

1) 1KD-GP Modlińska:

- a) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 100 m do 140 m ze zmianami zgodnie z rysunkiem planu,
- c) nakaz realizacji 2 jezdni głównych,
- d) nakaz realizacji chodników po obydwu stronach ulicy,
- e) nakaz realizacji ścieżek rowerowych po obydwu stronach ulicy,
- f) nakaz zapewnienia możliwości prowadzenia komunikacji autobusowej i tramwajowej,
- g) dopuszcza się realizację odcinków jezdni serwisowych,
- h) dopuszcza się lokalizację estakad i tuneli,
- i) dla kapliczek objętych ochroną wyznaczonych na rysunku planu, obowiązują zasady określone w § 5 pkt 3) lit f),
- j) nakazuje się zachowanie wyznaczonych na rysunku planu szpalerów drzew do zachowania i uzupełnienia na zasadach określonych w § 6 pkt 4),
- k) zasady kształtowania obszarów służących powiązaniom głównych przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym miasta zgodnie z § 7 pkt 1),
- l) dla ścieżek rowerowych, wyznaczonych na rysunku planu, obowiązują zasady określone w § 10 pkt 5),
- m) możliwość lokalizacji bezkolizyjnego przejścia pieszo-rowerowego wskazanego na rysunku planu zgodnie z § 10 pkt 10),
- n) możliwość modernizacji drogi przy zachowaniu istniejących parametrów i zasad zagospodarowania,
- o) dla projektowanej linii tramwajowej, wskazanej na rysunku planu, obowiązują zasady określone w § 10 pkt 3),
- p) dla przewodów tłocznych kanalizacji wskazanych na rysunku planu obowiązują zasady określone w § 11 pkt 9) lit. j),
- q) dla magistrali ciepłowniczych obowiązują zasady określone w § 11 pkt 10) lit. g),
- r) dla magistrali gazowych obowiązują zasady określone w § 11 pkt 11) lit. d),
- s) dla strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wzdłuż linii nadziemnej wysokiego napięcia 110kV, wyznaczonej na rysunku planu, obowiązują zasady określone w § 11 pkt 12) lit. f),
- t) dla strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wzdłuż urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczonej na rysunku planu, obowiązują zasady określone w § 11 pkt 12) lit. g) oraz § 11 pkt 11) lit. e),
- u) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, zgodnie z § 12 pkt 1),
- v) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zgodnie z § 13;

2) 1KD-G Płochocińska:

- a) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy głównej,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 55 m do 100 m ze zmianami zgodnie z rysunkiem planu,
- c) nakaz realizacji 2 jezdni głównych,
- d) nakaz zapewnienia możliwości prowadzenia komunikacji autobusowej,
- e) nakaz realizacji chodników po obydwu stronach ulicy,
- f) możliwość realizacji odcinków jezdni serwisowych,

- g) możliwość realizacji estakad i tuneli,
  - h) ścieżki rowerowe muszą być realizowane po obu stronach ulicy,
  - i) możliwość realizacji bezkolizyjnych przejść pieszych,
  - j) możliwość modernizacji drogi przy zachowaniu istniejących parametrów i zasad zagospodarowania,
  - k) nakazuje się zachowanie drzew szczególnie wartościowych wskazanych na rysunku planu na zasadach określonych w § 6 pkt 2),
  - l) zasady kształtowania obszarów służących powiązaniom głównych przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym miasta zgodnie z § 7 pkt 1),
  - m) dla stref lokalizacji parkingów wyznaczonych na rysunku planu obowiązują zasady określone w § 10 pkt 4) lit. n),
  - n) dla ścieżek rowerowych, wyznaczonych na rysunku planu, obowiązują zasady określone w § 10 pkt 5),
  - o) bulwar pieszo-rowerowy przy Kanale Żerańskim należy realizować zgodnie z § 10 pkt 7),
  - p) dla przewodów tłocznych kanalizacji wskazanych na rysunku planu obowiązują zasady określone w § 11 pkt 9) lit. j),
  - q) dla magistrali ciepłowniczych obowiązują zasady określone w § 11 pkt 10) lit. g),
  - r) dla magistrali gazowych obowiązują zasady określone w § 11 pkt 11) lit. d),
  - s) dla strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wzdłuż linii nadziemnej wysokiego napięcia 110kV, wyznaczonej na rysunku planu, obowiązują zasady określone w § 11 pkt 12) lit. f),
  - t) dla strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wzdłuż urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczonej na rysunku planu, obowiązują zasady określone w § 11 pkt 12) lit. g) oraz § 11 pkt 11) lit. e),
  - u) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, zgodnie z § 12 pkt 1) i 2),
  - v) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zgodnie z § 13;
- 3) 1KD-L A. Kowalczyka:
- a) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy lokalnej,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 29 m do 35 m ze zmianami zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) w przypadku realizacji przeprawy mostowej na drugą stronę Kanału Żerańskiego nakaz realizacji drogi zapewniający prowadzenie komunikacji autobusowej,
  - d) nakaz realizacji chodników po obydwu stronach ulicy,
  - e) dla ścieżek rowerowych obowiązują zasady określone w § 10 pkt 5),
  - f) dla przewodów tłocznych kanalizacji wskazanych na rysunku planu obowiązują zasady określone w § 11 pkt 9) lit. j),
  - g) dla magistrali ciepłowniczych obowiązują zasady określone w § 11 pkt 10) lit. g),
  - h) dla magistrali gazowych obowiązują zasady określone w § 11 pkt 11) lit. d),
  - i) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, zgodnie z § 12 pkt 1),
  - j) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zgodnie z § 13;
- 4) 2KD-L Łopianowa:
- a) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy lokalnej,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 28 m do 55 m ze zmianami zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) nakaz realizacji chodników po obydwu stronach ulicy,

- d) możliwość realizacji drogi zapewniającej prowadzenie komunikacji autobusowej,
  - e) dla pomnika, rzeźby lub fontanny wyznaczonej na rysunku planu, obowiązują zasady określone w § 5 pkt 3) lit. d),
  - f) dla powierzchni dróg wymagających zagospodarowania w formie placu miejskiego wyznaczonych na rysunku planu, obowiązują zasady określone w § 5 pkt 4) lit. a),
  - g) dla przewodów tłocznych kanalizacji wskazanych na rysunku planu obowiązują zasady określone w § 11 pkt 9) lit. j),
  - h) dla magistrali ciepłowniczych obowiązują zasady określone w § 11 pkt 10) lit. g),
  - i) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, zgodnie z § 12 pkt 1),
  - j) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zgodnie z § 13;
- 5) 1KD-D Huczna:
- a) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy dojazdowej,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – 8 m,
  - c) dopuszcza się możliwość lokalizacji urządzeń służących uspokojeniu ruchu pojazdów samochodowych,
  - d) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, zgodnie z § 12 pkt 1),
  - e) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zgodnie z § 13;
- 6) 2KD-D Projektowana (Krzyżówki):
- a) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy dojazdowej,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – 12 m,
  - c) dopuszcza się możliwość lokalizacji urządzeń służących uspokojeniu ruchu pojazdów samochodowych,
  - d) dla magistrali gazowych obowiązują zasady określone w § 11 pkt 11) lit. d),
  - e) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, zgodnie z § 12 pkt 1),
  - f) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zgodnie z § 13;
- 7) 3KD-D Żubowiecka:
- a) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy dojazdowej,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m,
  - c) dla magistrali ciepłowniczych obowiązują zasady określone w § 11 pkt 10) lit. g),
  - d) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, zgodnie z § 12 pkt 1),
  - e) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zgodnie z § 13;
- 8) 4KD-D Projektowana:
- a) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy dojazdowej,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m,
  - c) dla przewodów tłocznych kanalizacji wskazanych na rysunku planu obowiązują zasady określone w § 11 pkt 9) lit. j),
  - d) dla magistrali ciepłowniczych obowiązują zasady określone w § 11 pkt 10) lit. g),
  - e) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, zgodnie z § 12 pkt 1),
  - f) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zgodnie z § 13;
- 9) 5KD-D Morełowa:

- a) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy dojazdowej,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających – 13 m, ze zmianami zgodnie z rysunkiem planu,
- c) dla magistrali ciepłowniczych obowiązują zasady określone w § 11 pkt 10) lit. g),
- d) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, zgodnie z § 12 pkt 1),
- e) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zgodnie z § 13;

10) 6KD-D Krzyżówki:

- a) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy dojazdowej,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających – 20 m,
- c) wykonanie powierzchni drogi zagospodarowanej w formie ulicy o ruchu uspokojonym zgodnie z § 5 pkt 4) lit. b),
- d) możliwość lokalizacji urządzeń służących uspokojeniu ruch pojazdów samochodowych,
- e) dla drzewa szczególnie wartościowego wskazanego na rysunku planu obowiązują zasady określone w § 6 pkt 2),
- f) dla przewodów tłocznych kanalizacji wskazanych na rysunku planu obowiązują zasady określone w § 11 pkt 9) lit. j),
- g) dla magistrali gazowych obowiązują zasady określone w § 11 pkt 11) lit. d),
- h) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, zgodnie z § 12 pkt 1),
- i) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zgodnie z § 13;

11) 7KD-D Projektowana:

- a) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy dojazdowej,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających – 12 m,
- c) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, zgodnie z § 12 pkt 1),
- d) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zgodnie z § 13;

12) 8KD-D Krzyżówki:

- a) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy dojazdowej,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających – 20 m,
- c) nakaz wykonania powierzchni drogi zagospodarowanej w formie ulicy o ruchu uspokojonym zgodnie z § 5 pkt 4) lit. b),
- d) możliwość lokalizacji urządzeń służących uspokojeniu ruch pojazdów samochodowych,
- e) możliwość modernizacji drogi przy zachowaniu istniejących parametrów i zasad zagospodarowania,
- f) dla magistrali gazowych obowiązują zasady określone w § 11 pkt 11) lit. d),
- g) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, zgodnie z § 12 pkt 1),
- h) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zgodnie z § 13;

13) 9KD-D A. Kowalczyka:

- a) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy dojazdowej,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających – 28 m ze zmianami zgodnie z rysunkiem planu,
- c) w przypadku realizacji przeprawy mostowej na drugą stronę Kanału Żerańskiego

- nakaz realizacji drogi zapewniający prowadzenie komunikacji autobusowej,
- d) nakaz realizacji chodników po obydwu stronach ulicy,
- e) możliwość modernizacji drogi przy zachowaniu istniejących parametrów i zasad zagospodarowania,
- f) dla ścieżek rowerowych obowiązują zasady określone w § 10 pkt 5),
- g) dla magistrali ciepłowniczych obowiązują zasady określone w § 11 pkt 10) lit. g),
- h) dla magistrali gazowych obowiązują zasady określone w § 11 pkt 11) lit. d),
- i) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, zgodnie z § 12 pkt 1),
- j) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zgodnie z § 13;

14) 10KD-D Projektowana:

- a) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy dojazdowej,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających – 28 m ze zmianami zgodnie z rysunkiem planu,
- c) nakaz wykonania powierzchni drogi zagospodarowanej w formie ulicy o ruchu uspokojonym zgodnie z § 5 pkt 4) lit. b), przy czym w przypadku realizacji przeprawy mostowej na drugą stronę Kanału Żerańskiego dopuszcza się wykonanie drogi z jezdnią, oddzielnym chodnikiem i ścieżką rowerową lub ciągiem pieszo-rowerowym,
- d) do czasu realizacji przeprawy mostowej dopuszcza się zagospodarowanie w formie terenu zieleni urządzonej,
- e) zasady kształtowania obszarów służących powiązaniom głównych przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym miasta zgodnie z § 7 pkt 1),
- f) bulwar pieszo-rowerowy przy Kanale Żerańskim należy realizować zgodnie z § 10 pkt 7),
- g) dla kładki pieszo-rowerowej obowiązują zasady określone w § 10 pkt 9),
- h) dla strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wzdłuż urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczonej na rysunku planu, obowiązują zasady określone w § 11 pkt 12) lit. g) oraz § 11 pkt 11) lit. e),
- i) w przypadku realizacji przeprawy mostowej na drugą stronę Kanału Żerańskiego nakaz zapewnienia możliwości prowadzenia komunikacji autobusowej,
- j) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, zgodnie z § 12 pkt 1),
- k) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zgodnie z § 13;

15) 11KD-D Projektowana:

- a) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy dojazdowej,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 15 m do 57 m ze zmianami zgodnie z rysunkiem planu,
- c) dla powierzchni dróg wymagających zagospodarowania w formie placu miejskiego wyznaczonych na rysunku planu, obowiązują zasady określone w § 5 pkt 4) lit. a),
- d) bezkolizyjne przejście pieszo-rowerowe należy realizować zgodnie z § 10 pkt 10),
- e) dla przewodów tłocznych kanalizacji wskazanych na rysunku planu obowiązują zasady określone w § 11 pkt 9) lit. j),
- f) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, zgodnie z § 12 pkt 1),
- g) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zgodnie z § 13.

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy końcowe**

**§ 40.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stołecznego Warszawy.

**§ 41.** Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

**Przewodnicząca**  
**Rady m.st. Warszawy**

**Ewa Malinowska-Grupińska**

Załącznik nr 2  
do uchwały nr XC/2311/2014  
Rady Miasta Stołecznego Warszawy  
z dnia 11 września 2014 r.

**Rozstrzygnięcie Rady m.st. Warszawy o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Morelowej i Kowalczyka**

**1. uwagi złożone przez CGL sp. z o.o. sp. komandytowa w dniu 20.06.2013 r:**

**1.1 treść uwagi:** Usunięcie strefy zakazu lokalizacji zabudowy mieszkaniowej sięgającej 30 m od linii rozgraniczającej ul. Modlińskiej

**ustalenie projektu planu:** § 304.1MW(U) przeznaczenie terenu: a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, z uwzględnieniem strefy zakazu lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, o której mowa w § 6 pkt 5), wyznaczonej na rysunku planu i obejmującej obszar w odległości 30 m od linii rozgraniczającej drogi 1KD-GP Modlińska, § 6 pkt5) W zakresie ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się strefy zakazu lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, wyznaczone na rysunku planu, w których zakazuje się realizacji nowych mieszkań i nowych budynków mieszkalnych, przy czym nie dotyczy to istniejącej zabudowy.

**rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;** uwaga nieuwzględniona w zakresie usunięcia strefy zakazu zabudowy mieszkaniowej sięgającej 30 m od linii rozgraniczającej 1KD-GP Modlińskiej. Po złożonej uwadze w trakcie I i II wyłożenia zmieniono zapisy w planie dotyczące strefy zakazu lokalizacji zabudowy mieszkaniowej; odnosi się ona obecnie do nowoprojektowanej zabudowy mieszkaniowej, a nie tej, na którą zostało już wydane pozwolenie na budowę. Strefy zakazu lokalizacji zabudowy mieszkaniowej sięgające 30 m od linii rozgraniczających ul. Płochocińskiej i Modlińskiej zostały wprowadzone w wyniku uwag wniesionych do projektu planu na etapie uzgadniania planu z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym. Organ uzgadniający zastrzegł, że plan nie uzyska uzgodnienia jeśli będzie dopuszczał możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Płochocińskiej i Modlińskiej.

**1.2 treść uwagi:** Zmiana fragmentu terenu 4.1MW(U) położonego wzdłuż ulicy Łopianowej na teren typu ZP, z zachowaniem możliwości lokalizacji tras magistrali ciepłowniczych i gazowych.

**ustalenie projektu planu:** teren 4.1MW(U), § 30

**rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;** Przeznaczenie terenu jako MW(U) nie oznacza, że na całym terenie muszą znaleźć się budynki mieszkalne i usługowe. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej znaleźć się muszą (oprócz zabudowy) również parkingi, place zabaw, tereny zieleni z powierzchnią biologicznie czynną. Pas terenu zlokalizowany wzdłuż ul. Łopianowej umożliwia wykorzystanie go na zagospodarowanie towarzyszące zabudowie mieszkaniowej i usługowej, a więc zgodnie z przeznaczeniem. Plan dopuszcza również na całym terenie 4.1MW(U) realizację infrastruktury technicznej.

**1.3 treść uwagi:** Wyłączenie działki nr 126 z konieczności spełniania, dla parkingów liczących więcej niż 9 miejsc, wymogu przeznaczenia i urządzenia co najmniej 4% miejsc dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, nie mniej jednak niż 1 miejsce,

przy czym dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie wskaźników parkingowych określonych w pozwoleniach na budowę wydanych przed wejściem w życie planu.

**ustalenie projektu planu:** teren 4.1MW(U), § 30 pkt 4 lit. j) oraz § 10 pkt 4 b);

**rozstrzygnięcie: nieuwzględniona; część nieuwzględniona** dotyczy określenia wskaźników parkingowych dla nowoprojektowanej zabudowy mieszkaniowej, czyli takiej dla której pozwolenie na budowę zostanie wydane po wejściu w życie ustaleń planu, a nie tej, realizowanej na podstawie pozwoleń na budowę wydanych przed wejściem w życie planu. Plan miejscowy nie może dopuszczać tak daleko idących odstępstw polegających na wyłączeniu określonych działek z ustaleń jakie obowiązują dla wszystkich nieruchomości położonych w planie.

Uwzględniono częściowo uwagę poprzez dodanie zapisu, że dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie wskaźników parkingowych określonych w pozwoleniach na budowę wydanych przed wejściem w życie planu.

**1.4 treść uwagi:** Wyłączenie działki nr 126 z konieczności spełniania wymogu: zapewnienia dla nowoprojektowanej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej minimalnie 1,25 miejsca parkingowego dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny, nie mniej jednak niż 1 miejsce na 60 m<sup>2</sup> łącznej powierzchni użytkowej mieszkań, przy czym dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie wskaźników parkingowych określonych w pozwoleniach na budowę wydanych przed wejściem w życie planu.

**ustalenie projektu planu:** teren 4.1MW(U), § 30 pkt 4 lit. j) oraz § 10 pkt 4;

**rozstrzygnięcie: nieuwzględniona; część nieuwzględniona** dotyczy określenia wskaźników parkingowych dla nowoprojektowanej zabudowy mieszkaniowej, czyli takiej dla której pozwolenie na budowę zostanie wydane po wejściu w życie ustaleń planu, a nie tej, realizowanej na podstawie pozwoleń na budowę wydanych przed wejściem w życie planu. Plan miejscowy nie może dopuszczać tak daleko idących odstępstw polegających na wyłączeniu określonych działek z ustaleń jakie obowiązują dla wszystkich nieruchomości położonych w planie.

Uwzględniono częściowo uwagę poprzez dodanie zapisu, że dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie wskaźników parkingowych określonych w pozwoleniach na budowę wydanych przed wejściem w życie planu.

**1.5 treść uwagi:** Wyłączenie działki nr 126 z konieczności spełniania wymogu: zapewnienia dla nowoprojektowanej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, minimum 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 1 lokal mieszkalny, przy czym dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie wskaźników parkingowych określonych w pozwoleniach na budowę wydanych przed wejściem w życie planu.

**ustalenie projektu planu:** teren 4.1MW(U), § 30 pkt 4 lit. j) oraz § 10 pkt 4;

**rozstrzygnięcie: nieuwzględniona; część nieuwzględniona** dotyczy określenia wskaźników parkingowych dla nowoprojektowanej zabudowy mieszkaniowej, czyli takiej dla której pozwolenie na budowę zostanie wydane po wejściu w życie ustaleń planu, a nie tej, realizowanej na podstawie pozwoleń na budowę wydanych przed wejściem w życie planu. Plan miejscowy nie może dopuszczać tak daleko idących odstępstw polegających na wyłączeniu określonych działek z ustaleń jakie obowiązują dla wszystkich nieruchomości położonych w planie.

Uwzględniono częściowo uwagę poprzez dodanie zapisu, że dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie wskaźników parkingowych określonych w pozwoleniach na budowę wydanych przed wejściem w życie planu.

**1.6 treść uwagi:** Wyłączenie działki nr 126 z konieczności spełniania wymogu: zapewnienia dla nowoprojektowanej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, minimum 10% obliczonych potrzeb parkingowych dla danej inwestycji, jako miejsc postojowych ogólnodostępnych urządzonych w poziomie terenu; przy czym dla istniejącej zabudowy dopuszcza się

zachowanie sposobów realizacji miejsc do parkowania określonych w pozwoleniach na budowę wydanych przed wejściem w życie planu.

**ustalenie projektu planu:** teren 4.1MW(U), § 30 pkt 4 lit. j) oraz § 10 pkt 4;

**rozstrzygnięcie: nieuwzględniona; część nieuwzględniona** dotyczy określenia wskaźników parkingowych dla nowoprojektowanej zabudowy mieszkaniowej, czyli takiej dla której pozwolenie na budowę zostanie wydane po wejściu w życie ustaleń planu, a nie tej, realizowanej na podstawie pozwoleń na budowę wydanych przed wejściem w życie planu. Plan miejscowy nie może dopuszczać tak daleko idących odstępstw polegających na wyłączeniu określonych działek z ustaleń jakie obowiązują dla wszystkich nieruchomości położonych w planie.

Uwzględniono częściowo uwagę poprzez dodanie zapisu, że dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie sposobów realizacji miejsc do parkowania określonych w pozwoleniach na budowę wydanych przed wejściem w życie planu.

**1.7 treść uwagi:** Nie ustalanie dla działki nr 126 stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu.

**ustalenie projektu planu:** teren 4.1MW(U), § 30 pkt 10 oraz § 14 pkt 1 ustala się dla terenów objętych ustaleniami planu stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu w wysokości: 30% za wyjątkiem terenów **US(UO), ZP, KD-GP, KD-G, KD-L, KD-D** dla których ustala się 1%;

**rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;** Obowiązek ustalenia, w planie miejscowym, wysokości opłaty planistycznej dla poszczególnych terenów jest zawarty w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Opłata, o której mowa pobierana jest od właścicieli tylko w przypadku wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu i tylko w sytuacji, gdy właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość w terminie 5 lat od wejścia w życie planu.

## **2. uwaga złożona przez RWE Stoen Operator w dniu 08.07.2013 r:**

**treść uwagi:** Wprowadzenie do projektu planu (do § 11 pkt 12) zapisu oznaczonego literą j), który stanowić będzie: „ustala się w liniach rozgraniczających ulicy Płochocińskiej na odcinkach od stacji energetycznej 110/15kV Tarchomin Polfa na wschód aż do granicy planu, rezerwę terenu o szerokości 2 metrów dla budowy dwóch linii kablowych 110kV”;

**ustalenie projektu planu:** § 11 pkt 12 lit. h) dopuszcza się w terenach oznaczonym symbolami przeznaczenia 1KD-G Płochocińska i 1KD-GP Modlińska realizację podziemnych linii elektroenergetycznych łączących stacje: RPZ Młociny, RPZ Tarchomin Polfa, RPZ Białółka;

**rozstrzygnięcie: nieuwzględniona; część nieuwzględniona** dotyczy niewprowadzenia do tekstu zaproponowanej w uwadze treści. Jednak zapis został przeredagowany i oddaje istotę sprawy jaka wynika z uwagi.

## **3. uwaga złożona przez PGNiG Termika S.A. w dniu 29.07.2013 r:**

**treść uwagi:** Korekta zapisu w § 11 pkt 11 lit. e: poprzez dopisanie po słowach „dopuszcza się realizację gazociągu” słów „wysokiego ciśnienia”;

**ustalenie projektu planu:** § 11 pkt 11 lit. e) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia 5.4ZP, 7.1ZP, 1KD-G, 1KD-GP i 10KD-D strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wzdłuż urządzeń infrastruktury technicznej; w obrębie tej strefy dopuszcza się realizację gazociągu doprowadzającego gaz ziemny do Elektrociepłowni Żerań wraz z jego strefą kontrolowaną, w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zawarte w przepisach odrębnych;

**rozstrzygnięcie: nieuwzględniona; część nieuwzględniona** dotyczy niewprowadzenia do tekstu zaproponowanej w uwadze treści. W planie został doprecyzowany zapis dotyczący gazociągu, ale nie w sposób zaproponowany w uwadze. Zapisy planu umożliwiają budowę również gazociągu wysokiego ciśnienia.

**4. uwagi złożone przez Zarząd Dzielnicy Białoleka m. st. Warszawy w dniu 07.08.2013 r:**

**4.1 treść uwagi:** Rozpatrzyć wnioski i decyzje wydane przez Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Białoleka oraz Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego w tym obszarze z uwzględnieniem potencjalnych roszczeń odszkodowawczych”;

**ustalenie projektu planu:** obszar planu;

**rozstrzygnięcie: nieuwzględniona; część nieuwzględniona** dotyczy braku uwzględnienia wydanych decyzji o warunkach zabudowy, które są sprzeczne ze Studium i założeniami przyjętymi w trakcie opracowywania projektu planu;

**4.2 treść uwagi:** Rozszerzenie definicji „usług nieuciążliwych” w odniesieniu do Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Dotychczasowa definicja jest nieprecyzyjna i konfliktowa;

**ustalenie projektu planu:** obszar planu; § 2 pkt 22) usługi nieuciążliwe – należy przez to rozumieć usługi niezaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, oraz usługi będące przedsięwzięciami nie powodującymi przekraczania standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem lub poza lokalem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;

**rozstrzygnięcie: nieuwzględniona; część nieuwzględniona** dotyczy definicji zawartej w planie w której to nie odniesiono się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko gdyż rozszerzenie definicji o takie przedsięwzięcia i wprowadzenie jej w formie zaproponowanej w uwadze może spowodować zbyt duże ograniczenia w zagospodarowaniu terenów usług. Uwzględniono częściowo uwagę poprzez dodanie w definicji usług nieuciążliwych zapisu, że należy przez to rozumieć usługi niezaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

**4.3 treść uwagi:** Wprowadzenie zapisu, że w przypadku lokalizacji usług w parterach budynków wielorodzinnych miejsca parkingowe dla usług należy lokalizować na terenie działki inwestycyjnej z bezpośrednim dostępem z dróg publicznych tj. miejsca postojowe dla usług nie mogą być zlokalizowane na terenie zamkniętym (np. w parkingu podziemnym). Obecne zapisy wskazują, że tylko 10% obliczonych potrzeb parkingowych dla usług ma być ogólnodostępna i zlokalizowana w poziomie terenu, a pozostałe miejsca parkingowe mogą znajdować się np. w parkingu podziemnym dostępnym z terenu zamkniętego;

**ustalenia projektu planu:** obszar planu; § 10 pkt 4 lit. h) dla nowoprojektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej ustala się z zastrzeżeniem lit. i), obowiązek wykonania minimum 10% obliczonych potrzeb parkingowych dla danej inwestycji, jako miejsc postojowych ogólnodostępnych urządzonych w poziomie terenu przy czym dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie sposobów realizacji miejsc do parkowania określonych w pozwoleniach na budowę wydanych przed wejściem w życie planu,

i) nakazuje się realizację, dla nowoprojektowanej funkcji usług handlu i gastronomii, miejsc parkingowych jako ogólnodostępnych;:

**rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;** Plan dopuszcza możliwość realizacji, jako usługi w parterach, wszelkiego rodzaju usług nieuciążliwych, a więc również takich, dla których wskazane jest lokalizowanie parkingów nie tylko na terenie ogólnodostępnym. Ponadto plan zapewnia możliwość realizacji miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających dróg w celu dodatkowego zaspokojenia potrzeb parkingowych;

**4.4 treść uwagi:** Negatywnie zaopiniowano przebiegi ul. Łopianowej i Krzyżówki z uwagi na ich zbyt dużą szerokość w liniach rozgraniczających. Ponadto w śladzie istniejącej ulicy Łopianowej zaprojektowano nasadzenia, natomiast jezdnię zlokalizowano obok, na terenie nie będącym własnością m.st. Warszawy;

**ustalenia projektu planu:** § 39 pkt 4) 2KD-L Łopianowa szerokość w liniach rozgraniczających od 28 do 55 m ze zmianami zgodnie z rysunkiem planu; szerokość podana jest z uwzględnieniem powierzchni drogi wymagającej zagospodarowania w formie placu miejskiego; § 39 pkt 6) 2KD-D Projektowana (Krzyżówki) szerokość w liniach rozgraniczających od 12 m, 10) 6KD-D Krzyżówki szerokość w liniach rozgraniczających od 20 m i 12) 8KD-D Krzyżówki szerokość w liniach rozgraniczających od 20 m ;

**rozstrzygnięcie: nieuwzględniona; część nieuwzględniona** dotyczy przebiegu ulicy Łopianowej. Wskazany przebieg ulicy Łopianowej w przeważającej części położony jest na gruntach m.st. Warszawy i Skarbu Państwa i jej realizacja wiązać się będzie z koniecznością jedynie fragmentarycznych wykupów gruntów. Istniejąca ulica Łopianowa nie spełnia norm drogi publicznej - ma szerokość ok. 7,5 m i ma prowizoryczną nawierzchnię. Obecnie wzdłuż zachodniej krawędzi istniejącej drogi usytuowane są przewody tłoczne kanalizacji. Projektowana ulica Łopianowa ma pełnić funkcję głównej ulicy w układzie kompozycyjno-funkcyjnym planu, dlatego w celu prawidłowego urządzenia drogi w odpowiedniej szerokości jezdni i chodniki, miejsca parkingowe oraz zapewnienie dostępu do zlokalizowanych pod ziemią sieci infrastruktury technicznej, konieczne jest zachowanie odpowiedniej szerokości drogi. Należy zauważyć, że szerokość ulicy 2KD-L w części południowej została przeanalizowana i zmniejszona z 36 m do 28 m, a widoczne na rysunku planu krawędzie jezdni, do których odnosi się również uwaga są jedynie oznaczeniem informacyjnym. Negatywnie zaopiniowany przebieg ulicy Krzyżówki na przeważającym odcinku pokrywa się ze stanem istniejącym. Nowy przebieg ulicy 6KD-D o szerokości 20 m zaprojektowano m.in. na działce m.st. Warszawy nr 81 z obrębem 4-06-08. Natomiast projektowany północny odcinek ul. Krzyżówki (droga 2KD-D) została zwężona do 12 m szerokości.

Uwzględniono częściowo uwagę poprzez usunięcie nakazu realizacji nasadzeń w ul. Łopianowej.

**4.5 treść uwagi:** Skorygowanie szerokości linii rozgraniczających ulicy Hucznej 1KD-D w tekście projektu planu, gdyż jest ona niespójna z rysunkiem, na którym szerokość ta została poprawiona do 10 m;

**ustalenia projektu planu:** § 39 pkt 5 1KD-D Huczna szerokość w liniach rozgraniczających 8 m;

**rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;** Utrzymano istniejącą 8 metrową szerokość ul. Hucznej. W trakcie opracowywania projektu planu wykonano analizę dotyczącą parametrów dróg. Wynika z niej, że przyjęcie mniejszej szerokości ul. Hucznej niż 10 m jest zasadne.

**4.6 treść uwagi:** Ujednolicić formy placów;

**ustalenia projektu planu:** tereny dróg publicznych, § 39 pkt 4 2KD-L Łopianowa; § 39 pkt 15 11 KD-D Projektowana;

**rozstrzygnięcie: nieuwzględniona; część nieuwzględniona** dotyczy pozostawienia placów w ciągu ul. Łopianowej i ul. 11KDD- Projektowanej.

Uwzględniono częściowo uwagę poprzez zlikwidowanie placów w ciągu ul. Krzyżówki i Kowalczyka.

**4.7 treść uwagi:** Nie wskazywać w liniach rozgraniczających ulic drzew do zachowania. Projektować zieleń w taki sposób, aby nie kolidowała z istniejącą i projektowaną infrastrukturą techniczną;

**ustalenia projektu planu:** § 6 pkt 2) drzewa szczególnie wartościowe wyznaczone na rysunku planu, 4) szpalery drzew do zachowania i uzupełnienia; drzewa szczególnie

wartościowe w liniach rozgraniczających: dwa w drodze 1KD-G Płochocińska, jedno w drodze 6KD-D Krzyżówki; szpalery drzew do zachowania i uzupełnienia w drodze 1KD-GP ul. Modlińska;

**rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;** część nieuwzględniona dotyczy wskazania w liniach rozgraniczających drzew szczególnie wartościowych. Plan wskazuje jako szpalery drzew do zachowania i uzupełnienia jedynie te drzewa, których lokalizacja jest wyznaczona w projekcie przebudowy ul. Modlińskiej. W pozostałych ulicach wyznaczono do zachowania wyłącznie najbardziej wartościowe drzewa wskazane w raporcie o stanie istniejącym i opracowaniu ekofizjograficznym, które po przeanalizowaniu ich położenia nie kolidują z istniejącą i projektowaną infrastrukturą techniczną w drogach.

Uwzględniono częściowo uwagę poprzez zlikwidowanie nowych szpalerów drzew do nasadzeń w liniach rozgraniczających ulic.

**5. uwaga złożona przez pana Romana Milwicza vel Delach, Andrzeja Milwicza vel Delach, pana Jarosława Milwicza vel Delach, panią Ewę Gruszkę i panią Bożenę Kozłowską w dniu 13.08.2013 r:**

**treść uwagi:** Wnioskodawcy wnoszą o uwzględnienie w planie jednego z alternatywnych rozwiązań

a) Dopuszczenie, w tekście planu, oprócz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, również realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach nr 41/1, 41/2 i 42

b) Wydzielenie z terenu 2.2MW obszaru o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej na działkach nr 41/1, 41/2 i 42

c) Wydzielenie z terenu 2.2MW obszaru o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej na działkach nr 41/1, 41/2 i 42

d) Wydzielenie z terenu 2.2MW obszaru (działki nr 41/1, 41/2 i 42) o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

**ustalenie projektu planu:** teren 2.2 MW § 23 pkt 1) przeznaczenie terenu: a) podstawowe: - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wyłącznie na działkach o numerach 41/1 i 41/2 z obrębu 4-06-08;

**rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;** część nieuwzględniona dotyczy nieuwzględnienia w pełni wybranego wariantu określonego literą a) tzn. nie dopuszczono zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce nr 42 ze względu na to, że jest ona własnością m.st. Warszawy.

Uwzględniono częściowo uwagę poprzez dopuszczenie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach ew. nr 41/1 i 41/2 obręb 4-06-08.

**6. uwagi złożone przez Fabrykę Samochodów Osobowych S.A. w dniu 14.08.2013 r:**

**6.1 treść uwagi:** Obniżenie do wartości 10% wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 6.1U.

**ustalenie projektu planu:** teren 6.1U § 35 pkt 4 lit. c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

**rozstrzygnięcie: nieuwzględniona; część nieuwzględniona** dotyczy obniżenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do 10%. Z uwagi na bliskość terenów atrakcyjnych przyrodniczo położonych wzdłuż Kanału Żerańskiego oraz wskazania z opracowania ekofizjograficznego, w planie zasadne jest utrzymanie nieco wyższych niż minimalne wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej.

Uwzględniono częściowo uwagę poprzez obniżenie wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej o 10% tj. z 30% na 20%.

**6.2 treść uwagi:** Zmiany przebiegu odcinka linii rozgraniczającej ulicy 1KD-L Kowalczyka (zgodnie z załącznikiem graficznym do uwagi).

**ustalenie projektu planu:** § 39 pkt 3) 1KDL Kowalczyka, w rejonie terenu 6.1U;

**rozstrzygnięcie:** **nieuwzględniona;** Zaproponowana zmiana przebiegu odcinka linii rozgraniczającej drogi 1KD-L wiązała by się z nieregularnym poszerzeniem drogi co sprzeczne jest z założeniami planu, które zakładają uregulowanie przebiegu dróg na terenie planu oraz ze stanem faktycznym i z ewidencją gruntów, gdzie wskazany do poszerzenia pas nie jest działką drogową.

**7. uwaga złożona przez Dalkia Warszawa S.A. w dniu 14.08.2013 r:**

**treść uwagi:** Zmiana parametrów dominanty wysokościowej na terenie 3.1MW (U) z 25 m i 8 kondygnacji na 28 m i 9 kondygnacji;

**ustalenie projektu planu:** teren 3.1MW(U) § 24 pkt 4 lit. f);

**rozstrzygnięcie:** **nieuwzględniona;** Studium dla m.st. Warszawy określa uśrednioną wysokość zabudowy na tym obszarze na 20 m. Podniesioną maksymalną dozwoloną wysokość dla dominant rekompensują tereny, na których wskaźnik ten jest obniżony. W ten sposób w obecnej sytuacji średnia wysokość jest zbilansowana i nie możliwe jest jej podniesienie.

**8. uwaga złożona przez pana Jana Kamińskiego w dniu 14.08.2013 r:**

**treść uwagi:** Zmiana zapisu w § 11 pkt 12 lit. h w miejsce wyrażenia „w obrębie tej strefy dopuszcza się realizację projektowanej linii kablowej EE220kV” wprowadzić wyrażenie „ w obrębie tej strefy dopuszcza się budowę elektroenergetycznych linii kablowych wysokiego napięcia prowadzonych w ziemi”.

**ustalenie projektu planu:** obszar planu, § 11 pkt 12 lit. g) ustala się nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia 5.4ZP, 7.1ZP, 1KD-G, 1KD-GP i 10KD-D strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wzdłuż urządzeń infrastruktury technicznej wskazanej na rysunku planu; w obrębie tej strefy dopuszcza się budowę elektroenergetycznych linii kablowych prowadzonych w ziemi łączących Elektrociepłownię Żerań z istniejącą linią 220kV; lokalizację wszelkich obiektów budowlanych oraz nasadzenia drzew i krzewów należy realizować w oparciu o przepisy odrębne

**rozstrzygnięcie:** **nieuwzględniona; część nieuwzględniona** dotyczy wprowadzenia w planie dokładnego zapisu zawartego w uwadze. W planie preredagowano przytoczony zapis zachowując istotę zawartą w uwadze.

**9. uwaga złożona przez Biuro Gospodarki Nieruchomościami Urzędu m. st. Warszawy w dniu 14.08.2013 r:**

**treść uwagi:** Likwidacja placów miejskich w ciągu ul. Łopianowej – na wysokości 7KD-D i na skrzyżowaniu z ul. Kowalczyka.

**ustalenie projektu planu:** teren 2KD-L Łopianowa§ 39 pkt 4 oraz teren 11KD-D Projektowana § 39 pkt 15;

**rozstrzygnięcie:** **nieuwzględniona;** projektowana ulica Łopianowa ma pełnić funkcję głównej ulicy w układzie kompozycyjno-funkcjonalnym planu. W celu zapewnienia jej odpowiedniej reprezentacyjności, dostępu do drogi publicznej dla nieruchomości, a także dostępu do zlokalizowanych pod ziemią sieci infrastruktury technicznej i realizacji miejsc parkingowych na terenie drogi 2KD-L konieczne jest zachowanie placów w obecnym kształcie.

**10. uwagi złożone przez Lewant Sp. z o.o. w dniu 14.08.2013 r:**

**10.1 a) treść uwagi:** Teren 5.3US(UO) zlokalizowano na obszarze ZP2 w studium, a studium nie przewiduje tam usług oświaty;

**ustalenie projektu planu:** teren 5.3US(UO), § 33;

**rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;** zgodnie z zapisami Studium „zasięgi wydzielen terenowych należy traktować orientacyjnie”. W planie uszczegółowiono zasięg terenu ZP2 zachowując, w przybliżeniu, jego łączną powierzchnię.

**10.1 b) treść uwagi:** Część terenu 5.4ZP zlokalizowano na obszarze przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową oznaczonym w Studium jako M1.20;

**ustalenie projektu planu:** teren 5.4ZP, § 34;

**rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;** zgodnie z zapisami Studium „zasięgi wydzielen terenowych należy traktować orientacyjnie”. W planie uszczegółowiono zasięg terenu ZP2 zachowując, w przybliżeniu, jego łączną powierzchnię.

**10.1 c) treść uwagi:** Wątpliwe jest, czy parametry zagospodarowania dla terenu 4.1 w zakresie wysokości zabudowy 42 m są zgodne z parametrami dla obszaru M1.30. Propozycja wprowadzenia dominanty 42 m;

**ustalenie projektu planu:** 4.1MWU, § 30 pkt 4 lit. f maksymalna wysokość zabudowy 42 m;

**rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;** Wysokości określone w Studium są to kategorie wysokości (takim sformułowaniem posługuje się Studium) dla poszczególnych stref funkcjonalnych. Podniesione parametry wysokości zabudowy na terenie 4.1 MW(U) rekompensują obniżone parametry wysokości zabudowy na innych terenach położonych w strefie M1.30. Ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy na 42 m wynika ze stanu istniejącego i z wydanego pozwolenia na budowę na tym terenie.

**10.2 treść uwagi:** Dlaczego osie widokowe i główne otwarcia widokowe nie są ustaleniem planu;

**ustalenie projektu planu:** brak ustaleń, obszar poza granicami planu;

**rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;** Oznaczenia głównych otwarć widokowych i osi widokowej znajdują się poza obszarem planu, więc nie mogą być jego ustaleniem.

**10.3 treść uwagi:** Ad § 10 pkt 5; 6; 7 - budzą wątpliwości wszelkie ustalenia wręcz nakazy realizacji ciągów pieszo rowerowych i bulwarów oznaczonych na planie, co do przebiegu, ale nie wydzielonych terenowo, jako funkcja komunikacyjna;

**ustalenie projektu planu:** § 10 pkt 5; 6; 7;

**rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;** Plan określa m.in. w ten sposób zasady zagospodarowania terenów.

**10.4 treść uwagi:** Określić wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki (np. anteny)

**ustalenie projektu planu:** obszar planu;

**rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;** Plan nie dopuszcza realizacji wolnostojących masztów antenowych, a dla pozostałych obiektów budowlanych (innych niż zabudowa) nie określa wysokości.

## **11. uwagi złożone przez panią Dorotę Bagińską w dniu 19.08.2013 r:**

**11.1 treść uwagi:** Zapewnienie dojazdu do działki 18/3 od ul. Płochocińskiej;

**ustalenie projektu planu:** 1.3U(MW), § 17 pkt 11, zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp do drogi publicznej należy realizować od dróg 1KD-D i 3KD-D oraz od jezdni serwisowych i poprzez istniejące zjazdy z drogi oznaczonej symbolem 1KD-G Płochocińska;

**rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;** Plan dopuszcza możliwość dojazdu do działki 18/3 od ul. Płochocińskiej z drogi serwisowej i poprzez istniejące zjazdy. Plan nie może jednak zapewnić realizacji nowych zjazdów bezpośrednio z drogi 1KD-G, gdyż rozwiązania komunikacyjne i ewentualna realizacja dróg serwisowych i zjazdów z drogi klasy głównej muszą być przeanalizowane na etapie projektu budowlanego drogi.

**11.2 treść uwagi:** Ujednolicenie odległości obowiązującej linii zabudowy od linii rozgraniczającej wzdłuż ul. Płochocińskiej w ramach terenu 1.3U(MW) na odległość 5 m – dostosowanie do zapisów decyzji o warunkach zabudowy;

**ustalenie projektu planu:** teren 1.3U(MW), § 17 pkt 4 lit. m); zgodnie z rysunkiem planu obowiązująca linia zabudowy 6 m od linii rozgraniczającej ul. Płochocińskiej

**rozstrzygnięcie:** **niewwzględniona; część niewwzględniona** w zakresie zmiany obowiązującej linii zabudowy na 5 m od linii rozgraniczającej ul. Płochocińskiej.

Uwzględniono częściowo uwagę poprzez zmianę linii zabudowy z 9 m na 6 m od ul. Płochocińskiej W planie zmieniono obowiązującą linię zabudowy od ul. Płochocińskiej na odległość 6 metrów podobnie jak na działkach sąsiednich na tym samym terenie funkcjonalnym oznaczonym symbolem 1.3 U(MW), jednak nie 5 m jak jest to określone w decyzji o warunkach zabudowy. Dla przedmiotowej działki plan ustala bardziej korzystne wskaźniki zagospodarowania terenu niż te określone w decyzji WZ i możliwe jest wykorzystanie maksymalnych wskaźników przy obecnie zaproponowanych liniach zabudowy.

**Przewodnicząca  
Rady m.st. Warszawy**

**Ewa Malinowska-Grupińska**

Załącznik nr 3  
do uchwały nr XC/2311/2014  
Rady Miasta Stołecznego Warszawy  
z dnia 11 września 2014 r.

**Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Morelowej i Kowalczyka oraz zasady ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

**1. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych m.st. Warszawy :**

Za podstawę prawną przyjęcia do realizacji zadań określonych w § 4 ust. 2 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjmuje się zapisy Strategii Rozwoju Miasta Stołecznego Warszawy do 2020 roku. (Uchwała Nr LXII/1789/2005 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 24 listopada 2005 roku) i jej celów strategicznych:

- cel nr 1 „Poprawa jakości życia i bezpieczeństwa mieszkańców Warszawy”;
- cel nr 2 „Wzmocnienie poczucia tożsamości mieszkańców poprzez pielęgnowanie tradycji, rozwój kultury i pobudzanie aktywności społecznej”

W ramach powyższych celów wyznaczono w Strategii poszczególne cele operacyjne, programy i zadania.

W zakresie terenu oznaczonego symbolem US(UO) oraz terenów oznaczonych symbolami ZP:

- Program 1.1.2 Rozwój oświaty w tym:
  - zadanie nr 1.1.2.1 wzbogacanie oferty edukacyjnej szkół i placówek oświatowych,
  - zadanie nr 1.1.2.5 dostosowanie sieci szkół i placówek oświatowych do zmieniającej się sytuacji demograficznej,
- Program 1.1.4 Budowa i modernizacja ogólnodostępnych obiektów sportowo-rekreacyjnych w tym:
  - zadanie nr 1.1.4.8 zbudowanie spójnego systemu sportu i rekreacji w środowisku dzieci i młodzieży opartego na bazie wszystkich placówek miejskich,
  - zadanie nr 1.1.4.9 zapewnienie dostępności ośrodków sportowych.

W zakresie terenów oznaczonych symbolami ZP:

- Program 1.4.3 ochrona i zagospodarowanie systemu zieleni miejskiej w tym:
  - zadanie nr 1.4.3.4 - realizacja nowych parków.

- Program 2.3.4 Poprawa estetyki miasta w tym:

- zadanie nr 2.3.4.2 – wprowadzenie zasad planowanego rozmieszczenia małej architektury

W zakresie dróg publicznych:

- Program 1.6.1. Rozwój systemu drogowego m.st. Warszawy, w tym:

- zadanie 1.6.1.4. Budowy i modernizacje pozostałych dróg

- Program 1.6.2. Rozwój systemu transportu publicznego

- zadanie 1.6.2.3. Modernizacja i rozbudowa systemu komunikacji tramwajowej

- Program 1.6.5. Stworzenie warunków do bezpiecznego korzystania z rowerów, w tym:

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

- Program 2.3.4 Poprawa estetyki miasta

- zadanie nr 2.3.4.1 – sukcesywna renowacja posadzek na ulicach miasta

W zakresie infrastruktury technicznej:

- Program 1.5.1. Usprawnienie systemu wodociągowo-kanalizacyjnego, w tym:

- zadanie nr 1.5.1.6. Rozbudowa sieci kanalizacyjnej w systemie ogólnospławnym i sanitarnym

- zadanie nr 1.5.1.3 wymiana i renowacja istniejących magistrali wodociągowych oraz sieci dystrybucji

Przez obszar planu przebiegają fragmenty dwóch dróg ponadlokalnych ulica Modlińska (fragmentu drogi krajowej nr 61) i ul. Płochocińska (fragmentu drogi wojewódzkiej nr 633) które są w Zarządzie Dróg Miejskich. Dla ulicy Modlińskiej został przygotowany w Zarządzie Miejskich Inwestycji Drogowych projekt pn. „Przebudowa (rozbudowa) ul. Modlińskiej na odc. od Mostu Grota Roweckiego do granicy miasta, w tym odc. od mostu nad Kanałem Żerańskim do ul. Aluzyjnej.”

Poszczególne inwestycje zawierające się w wymienionych wyżej programach i zadaniach mogą być realizowane przez miejskie jednostki organizacyjne, takie jak Zarząd Dróg Miejskich, Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji, dzielnicę Białołęka oraz inne przedsiębiorstwa (spółki) realizujące ww. zadania.

## **2. Zasady finansowania zadań należących do zadań własnych m.st. Warszawy**

W wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Morelowej i Kowalczyka, m.st. Warszawa będzie zobowiązane do realizacji zadań z zakresu inwestycji celu publicznego.

Na łączne koszty związane z realizacją ustaleń zawartych w planie składają się następujące zadania i inwestycje:

1. Zadania związane z rozwojem lokalnego układu drogowego i infrastruktury:

- wykup gruntów pod realizację układu drogowego lokalnego (drogi lokalne i dojazdowe) – 10 mln. zł,
- budowa i modernizacja dróg układu lokalnego (drogi lokalne i dojazdowe wraz z placami w tych drogach) – 16 mln. zł,
- budowa i modernizacja sieci wodociągowo-kanalizacyjnej - ok. 5 mln. zł.

2. Zadania związane z rozwojem ponadlokalnego układu drogowego, który został zaplanowany przed sporządzeniem planu miejscowego i koszty przebudowy oraz modernizacji dróg ponadlokalnych nie są traktowane jako bezpośredni skutek uchwalenia planu miejscowego:

- wykup gruntów pod przebudowę i modernizację układu drogowego ponadlokalnego (ul. Modlińska i ul. Płochocińska) – ok. 21 mln. zł,
- przebudowa i modernizacja dróg ponadlokalnych (Modlińskiej i Płochocińskiej) – ok. - 89 mln. zł.

W powyższym zestawieniu nie uwzględniono:

- ewentualnej budowy szkoły lub przedszkola na terenie US(UO) - której całkowity koszt szacuje się w zależności od wielkości i funkcji na kwotę ok. 10-20 mln. zł
- wykupu gruntów pod zieleni urządzonej – 8 mln. zł,
- zagospodarowania terenów zieleni urządzonej - ok. 12 mln. zł.

Inwestycje te nie powinny być realizowane w pierwszej kolejności tylko dopiero po zabudowaniu przeważającej części terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo wielorodzinne i usługi zgodnie z ustaleniami planu i realizowaną zgodnie ze Strategią Rozwoju Miasta.

Wymienione powyżej koszty mogą być sfinansowane ze spodziewanych dochodów których źródłem mogą być (zgodnie z prognozą skutków finansowych uchwalenia planu):

- opłata planistyczna – ok. 20 000 000 zł,
- opłata adiacencka – ok. 2 600 000 zł,
- sprzedaż gruntów komunalnych na obszarze planu – 38 000 000 zł
- wzrost podatku od nieruchomości

Uchwalenie planu może znacznie przyspieszyć proces inwestycyjny na wskazanych terenach i w ślad za tym zwiększyć ich dochodowość – po osiągnięciu docelowego stanu zagospodarowania prognozuje się coroczny przyrost dochodów do budżetu Miasta w postaci podatku od nieruchomości – ok. 1,0 mln. zł/rok (w przeciągu pięciu lat od uchwalenia planu prognozowany wzrost podatków od nieruchomości o ok. 5 mln. zł).

Zadania z dziedziny infrastruktury technicznej przewidziane do wykonania w wyniku realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie są ujęte w Wieloletniej Prognozie Finansowej m.st. Warszawy na lata 2014 – 2042.

Realizacja ustaleń planu jest procesem wieloletnim o nieokreślonym horyzoncie czasowym, szeroko uwarunkowanym. Dlatego też przewidziane wydatki w dłuższej perspektywie czasowej będą pokrywane z wpływów do budżetu miasta jakie pojawią się w wyniku możliwości realizacji inwestycji budowlanych na obszarze planu. Zarówno wydatki jak również wpływy do budżetu mogą rozkładać się na przestrzeni wielu lat.

Powyższe dane finansowe zostały podane na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu i aktualizacji stanu zagospodarowania. Podane koszty są szacunkowe i mogą ulec zmianie po opracowaniu szczegółowych projektów technicznych. Omawiane nakłady inwestycyjne równoważone będą poprzez wzrost wpływów do budżetu Miasta w wyniku realizacji planu.

**Przewodnicząca  
Rady m.st. Warszawy**

**Ewa Malinowska-Grupińska**