

**UCHWAŁA NR XCIII/2383/2014
RADY MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY
z dnia 30 października 2014 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejonu Nowodwory Południowe**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 594, z późn. zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.²⁾), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) i uchwałą nr LXXXII/2741/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 10 października 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Nowodwory Południowe, Rada m.st. Warszawy stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy, uchwalonym uchwałą Nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 10.10.2006 r. (z późn. zm.³⁾), uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Nowodwory Południowe, zwany dalej „planem”, którego granice wyznaczają:

- 1) od północy: południowa linia rozgraniczająca ul. Hanki Ordonówny na odcinku od zachodniej linii rozgraniczającej ul. Strumykowej do północno-zachodniej linii rozgraniczającej ul. Mehoffera;
- 2) od południowego-wschodu: północno-zachodnia granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Tarchomin określona w uchwale nr XXXII/693/2004 z dn. 24 czerwca 2004 r., którą wyznacza północno-zachodnia linia rozgraniczająca ul. Mehoffera na odcinku od południowej linii rozgraniczającej ul. Hanki Ordonówny od zachodniej linii rozgraniczającej ul. Strumykowej;
- 3) od zachodu: zachodnia linia rozgraniczająca ul. Strumykowej na odcinku od północno-zachodniej linii rozgraniczającej ul. Mehoffera do południowej linii rozgraniczającej ul. Hanki Ordonówny.

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

¹⁾ Zmiany ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2013 r., poz. 645 i poz. 1318.

²⁾ Zmiany ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 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; z 2012 r. poz. 951, poz. 1445; z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238 i poz. 1446.

³⁾ Zmienionym: uchwałą Nr L/1521/2009 Rady m.st. Warszawy z dn. 26.02.2009 r.; uchwałą Nr LIV/1631/2009 Rady m.st. Warszawy z dn. 28.04.2009 r.; uchwałą Nr XCII/2689/2010 Rady m.st. Warszawy z dn. 7.10.2010 r. oraz uchwałą Nr LXI/1669/2013 Rady m.st. Warszawy z dnia 11.07.2013 r. i uchwałą Nr XCII/2346/2014 Rady m.st. Warszawy z dnia 16.10.2014 r.

3. Załącznikiem do uchwały jest:

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

4. Przedmiotem planu są następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

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

- 1) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje określone w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje, których udział w zagospodarowaniu lub zabudowie jest przeważający, w sposób określony w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie danego terenu pod funkcje spoza zakresu przeznaczenia o którym mowa w pkt. 3, wprowadzone na warunkach określonych w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 5) działce budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów odrębnych i niniejszej uchwały;
- 6) obowiązujących liniach zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, wzdłuż których obowiązuje sytuowanie łąc ścian frontowych budynków, przy czym dopuszczalne jest:
 - a) wycofanie o maksymalnie 3,0 m w stosunku do wyznaczonych linii zabudowy łąc ściany budynku na odcinkach, których suma nie przekracza 1/3 długości

- poszczególnych elewacji oraz jednocześnie nie przekracza 30% powierzchni danej elewacji,
- b) wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 2,0 m, elementów wejść do budynków takich jak: schody, podesty, daszki, pochylnie,
 - c) realizowanie elementów termomodernizacji;
- 7) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, ograniczające teren, wyłącznie na którym możliwe jest wznoszenie nadziemnych części budynków, przy czym dopuszczalne jest:
- a) wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 2,0 m, elementów wejść do budynków takich jak: schody, podesty, daszki, pochylnie,
 - b) realizowanie elementów termomodernizacji;
- 8) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku, mierzony od naturalnego (rodzimego) poziomu terenu do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyżej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 9) wskaźniku maksymalnej intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalną wartość liczbową, wyrażającą stosunek sumy powierzchni całkowitej w obrysie zewnętrznym wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 10) terenie biologicznie czynnym - należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 11) wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni terenu biologicznie czynnego działki budowlanej do całkowitej powierzchni tej działki;
- 12) wskaźniku maksymalnej powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalną wartość określającą procentowo powierzchnię działki budowlanej zajęta przez naziemną część budynków w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię tej działki, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni elementów drugorzędnych: schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- 13) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć usługi z zakresu handlu, gastronomii, biur, ochrony zdrowia - wyłącznie typu: przychodnia zdrowia, gabinet lekarski; urzędów pocztowych i usług oświaty - typu: szkoła językowa lub szkoła tańca, których zasadniczym zadaniem jest zaspokajanie potrzeb mieszkańców i użytkowników okolicznych terenów, realizowane w lokalach użytkowych w budynkach, każdy lokal o powierzchni nie większej niż 200 m²;
- 14) zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej małogabarytowej – należy przez to rozumieć wolnostojące budynki mieszkalne, których powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może być większa niż 400 m² a liczba lokali mieszkalnych w jednym budynku nie może przekraczać 8;
- 15) szlachetnych materiałach elewacyjnych – należy przez to rozumieć materiały używane jako okładziny na elewacjach jak: aluminium, miedź, stal nierdzewną, szkło, drewno, beton architektoniczny, naturalny kamień, cegłę klinkierową oraz tynki szlachetne;
- 16) reklamie – należy przez to rozumieć przekaz informacyjny o towarach i usługach, w

jakiegokolwiek wizualnej formie, eksponowany za pomocą:

- a) specjalnych nośników, w szczególności bilbordów, bannerów, tablicy, gabloty, słupa ogłoszeniowego, masztu,
 - b) grafik naniesionych bezpośrednio na budynki lub inne elementy zagospodarowania terenu, w szczególności malowane lub naklejane grafiki na ścianach i oknach budynków, na chodnikach, na ogrodzeniach;
- 17) szyldzie - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca prowadzenia działalności;
 - 18) słupie ogłoszeniowo-reklamowym – należy przez to rozumieć szczególny rodzaj nośnika reklamy w formie walca lub graniastosłupa o średnicy lub szerokości od 120 do 160 cm – na wysokości części ekspozycyjnej, wysokość od 270 do 360 cm dla części ekspozycyjnej i maksymalnej wysokości nie przekraczającej 470 cm, służący do umieszczania ogłoszeń, informacji oraz reklam;
 - 19) znakach miejskiego systemu informacji MSI – należy przez to rozumieć tablice z nazwami ulic, z numerami adresowymi, wskazujące kierunki dojeżdż i dojazdów do ważnych obiektów, informujące o obiektach zabytkowych, o patronach ulic i placów, zawierające plany miasta lub jego rejonów;
 - 20) kiosku – należy przez to rozumieć wolnostojący obiekt o funkcji handlowej – wyłącznie typu kiosk z prasą, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, o powierzchni użytkowej nie większej niż 15,0 m²;
 - 21) systemie NCS – należy przez to rozumieć system opisu barwy umożliwiający opisanie kolorów poprzez nadanie im jednoznacznych notacji określających procentową zawartość kolorów żółtego, czerwonego, niebieskiego i zielonego, koloru białego i czarnego oraz chromatyczności koloru, za pomocą czterocyfrowego zapisu numerycznego barwy, w którym dwie pierwsze cyfry świadczą o procentowej domieszce czerni a dwie kolejne o stopniu chromatyczności;
 - 22) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi lub nad ziemią obiekty i przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne oraz przyłącza do obiektów budowlanych;
 - 23) kanale zbiorczym – należy przez to rozumieć kanał technologiczny wraz z budowlami i urządzeniami eksploatacyjnymi, realizowany jako niezależny obiekt budowlany, służący umieszczeniu podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 24) istniejącej zabudowie, istniejących budynkach, istniejących działkach, istniejących urządzeniach infrastruktury technicznej i innych istniejących elementach zagospodarowania – należy przez to rozumieć zabudowę, budynki, działki, urządzenia infrastruktury technicznej i inne elementy zagospodarowania przestrzennego istniejące w dniu wejścia w życie planu lub posiadające ostateczne pozwolenia na budowę;
 - 25) wymianie zabudowy – należy przez to rozumieć rozbiórkę istniejącego budynku lub obiektu budowlanego i budowę w jego miejsce nowego budynku lub obiektu budowlanego, o tych samych gabarytach;
 - 26) powierzchni użytkowej usług - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń z wyłączeniem pomieszczeń technicznych, gospodarczych i garaży.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) oznaczenia porządkowe terenu oraz symbol przeznaczenia terenu;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, umieszczone w tabelach przypisanych poszczególnym terenom:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – w metrach,
 - b) minimalna wysokość zabudowy – w metrach,
 - c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – w procentach,
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 7) rowy do zachowania;
- 8) rowy skanalizowane i do skanalizowania;
- 9) drzewa do zachowania;
- 10) rzędy drzew do nasadzenia;
- 11) obiekt przyrody nieożywionej do zachowania;
- 12) usługi w parterach;
- 13) posadzki wymagające specjalnego opracowania;
- 14) ścieżki rowerowe;
- 15) rejon lokalizacji zatok postojowych dla samochodów osobowych;
- 16) granice strefy obserwacji archeologicznej KZ-W;
- 17) zasięg wzgórza wydmowego;
- 18) wymiary – w metrach.

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

§ 4. 1. Poszczególnym przeznaczeniom terenów nadaje się następujące symbole literowe:

- 1) MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) MWm – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna małogabarytowa;
- 3) MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 4) U – usługi;
- 5) UO – usługi oświaty;
- 6) ZL – lasy;
- 7) KPr – ciąg pieszo-rowerowy oraz urządzenia infrastruktury kanalizacyjnej;
- 8) KPj – ciąg pieszo-jezdny;
- 9) KP – ciąg pieszy;
- 10) KD – droga publiczna:
 - a) KD - L – lokalna,
 - b) KD - D – dojazdowa;

2. Terenami inwestycji celu publicznego są:

- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.KD-L, 2.KD-L, 3.KD-L, 4.KD-L, 5.KD-D, 6.1.KD-D, 6.2.KD-D, 7.KD-D, 8.KD-D, 9.KD-D, 10.KD-D, 11.KD-D;
- 2) tereny ciągu pieszo-rowerowego oraz urządzeń infrastruktury kanalizacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: C1.9.KPr, C2.3.KPr;
- 3) teren usług oświaty, oznaczony na rysunku planu symbolem C1.2.UO;
- 4) rowy melioracyjne: „Rów Winnicki” i „Rów N1”, oznaczone na rysunku planu jako „rowy do zachowania” oraz „rowy skanalizowane i do skanalizowania”.

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

- 1) w zakresie kompozycji funkcjonalno-przestrzennej poprzez:

- a) zachowanie i realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym małogabarytowej, w obrębie terenów: A1.3.MW, A2.1.MWm, A3.2.MW, A3.3.MWm, A4.1.MWm, B1.9.MW, B2.3.MW, C1.4.MW, C1.6.MWm, C1.8.MW, C1.10.MW, C2.1.MW, C2.2.MW,
 - b) zachowanie i realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie terenów: A1.2.MN, A2.2.MN, A3.1.MN, A4.2.MN, A4.3.MN, B1.2.MN, B1.7.MN, B1.8.MN, B2.1.MN, B2.2.MN, C1.1.MN, C1.3.MN, C1.5.MN i C1.7.MN,
 - c) zachowanie obiektów infrastruktury społecznej - żłobka w obrębie terenu C1.2.UO,
 - d) zachowanie i realizację zabudowy usługowej w obrębie terenów: A1.1.U, B1.1.U, B1.4.U i B1.5.U,
 - e) wytworzenie układu ciągów usługowych w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych od strony ul. Mehoffera i od dróg: 2.KD-L, 4.KD-L oraz od ul. Hanki Ordonówny - zgodnie z oznaczeniem „usług w parterach” na rysunku planu oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów: A1.3.MW, A2.1.MWm, B2.3.MW, C1.4.MW, C1.8.MW, C1.10.MW, C2.1.MW, C2.2.MW,
 - f) rozbudowę i realizację układu dróg publicznych zgodnie z zasadami ustalonymi w § 16 oraz z przepisami szczegółowymi dla terenów,
 - g) utrzymanie wysokiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na terenach: B1.1.U, B1.2.MN, B1.7.MN, B1.8.MN, B1.9.MW, B2.1.MN, B2.2.MN i B2.3.MW,
 - h) zachowanie i ochronę lasów zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenu B1.6.ZL;
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy poprzez:
- a) sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
 - b) realizację zabudowy zgodnie z parametrami i wskaźnikami zawartymi w przepisach szczegółowych dla terenów,
 - c) stosowanie dachów o geometrii określonej w przepisach szczegółowych dla terenów,
 - d) stosowanie kolorystyki budynków, zgodnej z zasadami ustalonymi w § 9;
- 3) w zakresie zagospodarowania terenu poprzez:
- a) realizację ogrodzeń zgodnie z zasadami ustalonymi w § 6,
 - b) rozmieszczanie reklam i szyldów zgodnie z zasadami ustalonymi w § 7,
 - c) lokalizację kiosków zgodnie z zasadami ustalonymi w § 8,
 - d) ochronę i kształtowanie zieleni zgodnie z zasadami ustalonymi w § 10 pkt 1 oraz w przepisach szczegółowych dla terenów,
 - e) ochronę dziedzictwa kulturowego zgodnie z zasadami ustalonymi w § 12,
 - f) kształtowanie przestrzeni publicznych zgodnie z zasadami ustalonymi w § 13.

§ 6. Zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) w przypadku realizacji ogrodzeń od strony terenów przeznaczonych pod drogi publiczne i ciągi piesze nakazuje się ich lokalizację w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich wycofanie:
 - a) w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód, w szczególności drzew, urządzeń infrastruktury technicznej oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych,
 - b) do linii elewacji budynków wielorodzinnych - w przypadku realizacji w parterach tych budynków ogólnodostępnych usług,
 - c) do linii elewacji budynków usługowych, od strony dróg, od których te budynki są obsługiwane;
- 2) dopuszcza się realizację ogrodzeń od strony terenów przeznaczonych pod drogi

publiczne i ciągi piesze po spełnieniu następujących warunków:

a) maksymalna wysokość ogrodzeń nie może przekraczać:

- 5,0 m od poziomu terenu – dla terenu B1.1.U, w przypadku lokalizacji boisk sportowych,
- 1,8 m od poziomu terenu – dla pozostałych terenów,

b) części pełne ogrodzeń nie mogą stanowić więcej niż 40% powierzchni ogrodzenia,

c) zakazuje się realizacji ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych.

§ 7. Zasady rozmieszczania reklam oraz szyldów:

- 1) umieszczanie reklam i szyldów na elewacjach nowo realizowanych budynków dopuszcza się wyłącznie w miejscach specjalnie na ten cel wyznaczonych w projektach budowlanych i jednocześnie w przypadku, gdy reklama związana jest z działalnością prowadzoną w danym budynku, przy czym zakazuje się realizacji reklam:
 - a) na terenach MN i MWm - o powierzchni większej niż $3,0 \text{ m}^2$, z zastrzeżeniem, że na jednym budynku możliwa jest realizacja tylko jednej reklamy, związanej z działalnością prowadzoną w tym budynku,
 - b) na terenach U - o powierzchni większej niż $3,0 \text{ m}^2$, z zastrzeżeniem, że łączna powierzchnia reklamowa na jednym budynku nie może przekroczyć $6,0 \text{ m}^2$, a reklamy muszą być ograniczone do związanych z działalnością prowadzoną w tych budynkach,
 - c) na terenach MW - o łącznej powierzchni reklamowej przekraczającej 10% powierzchni elewacji,
 - d) na terenie C1.2.UO - o powierzchni większej niż $8,0 \text{ m}^2$, z zastrzeżeniem, że na jednym budynku możliwa jest realizacja pojedynczej reklamy typu logo związanej z działalnością prowadzoną w tych budynkach;
- 2) zakazuje się realizacji reklam ze zmienną projekcją obrazu oraz reklam wolnostojących w granicach obszaru objętego planem;
- 3) zakazuje się umieszczania ekranów o zmiennej projekcji reklamowej;
- 4) zakazuje się umieszczania reklam:
 - a) na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej, takich jak: stacje transformatorowe, szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, słupy, maszty i latarnie, wyrzutnie i czerpnie wentylacyjne,
 - b) na ogrodzeniach,
 - c) na dachach budynków,
 - d) na obiektach małej architektury, z wyjątkiem słupów ogłoszeniowych,
 - e) na drzewach, w zasięgu ich koron lub w sposób mogący spowodować pogorszenie warunków ich wegetacji,
 - f) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla istniejącego oznakowania miejskiego systemu informacji lub w sposób utrudniający jego odczytanie,
 - g) na ażurowych balustradach balkonów i tarasów, za wyjątkiem reklam remontowo-budowlanych,
 - h) na budynkach mieszkalnych w sposób przesłaniający okna, za wyjątkiem reklam remontowo-budowlanych,
 - i) w sposób ograniczający widoczność z kamer systemu monitoringu miejskiego;
- 5) dopuszcza się umieszczanie reklam i szyldów na elewacjach istniejących budynków jedynie w kondygnacji parterowej zgodnie z pkt 1;
- 6) zakazuje się rozmieszczania reklam w granicach terenów przeznaczonych pod drogi publiczne z wyjątkiem:
 - a) wiat przystanków komunikacji zbiorowej,
 - b) kiosków,

- c) słupów ogłoszeniowych w terenach dróg oznaczonych symbolami 2.KD-L i 3.KD-L, przy czym dla jednego terenu możliwa jest realizacja maksymalnie 2 słupów ogłoszeniowych;
- 7) w zakresie umieszczania reklam na przystankach komunikacji miejskiej i kioskach:
 - a) dopuszcza się umieszczenie na wiacie przystanku komunikacji miejskiej reklam o dwustronnej powierzchni ekspozycyjnej do 3,0 m², zajmujących nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej ścian wiaty,
 - b) dopuszcza się umieszczanie reklam o powierzchni ekspozycyjnej do 3,0 m², o łącznej powierzchni nie większej niż 15% łącznej powierzchni ścian obiektu,
 - c) zakazuje się umieszczania reklam na dachu wiaty,
 - d) zakazuje się stosowania reklam wystających poza obrys ściany o więcej niż 15 cm,
 - e) zakazuje się umieszczania reklam na dachu obiektu a maksymalna wysokość szyldu umieszczanego na attyce nie może przekraczać wysokości attyki.

§ 8. Zasady lokalizacji kiosków:

- 1) zakazuje się sytuowania kiosków na obszarze objętym planem, z wyjątkiem terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem 3.KD-L;
- 2) dopuszcza się sytuowanie kiosków wyłącznie w rejonie przystanków komunikacji zbiorowej, w promieniu 50,0 m od znaku informacyjnego o przystanku autobusowym, przy czym w rejonie jednego przystanku komunikacji zbiorowej możliwa jest lokalizacja wyłącznie jednego kiosku.

§ 9. Zasady kolorystyki elewacji budynków:

- 1) nakazuje się stosowanie systemu NCS przy określaniu kolorystyki elewacji noworealizowanych, rozbudowywanych lub remontowanych budynków, przy czym obowiązek określania kolorów w oparciu o w/w system nie dotyczy materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych – w szczególności: aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, nie barwionego szkła, drewna, betonu, ceramiki;
- 2) na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego obowiązuje stosowanie kolorów o odcieniach według systemu NCS, mieszczących się w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni - pierwsze dwie cyfry z zapisu numerycznego barwy w przedziale 00-20 i 20% chromatyczności - dwie kolejne cyfry z zapisu numerycznego barwy w przedziale 00-20, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach ścian budynku nie przekraczających 10% ich powierzchni.

§ 10. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni:
 - a) ustala się wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, wartości których podano w przepisach szczegółowych dla terenów,
 - b) ustala się zachowanie lasu wskazanego na rysunku planu, zgodnie z przepisami dla terenu B1.6.ZL,
 - c) ustala się zachowanie i ochronę istniejących pojedynczych drzew oznaczonych na rysunku planu,
 - d) ustala się nasadzenie rzędów drzew wskazanych na rysunku planu;
- 2) w zakresie ochrony powierzchni ziemi ustala się ochronę wzgórza wydmowego, którego zasięg oznaczono na rysunku planu, poprzez:
 - a) zakaz realizacji inwestycji trwale zniekształcających naturalne formy rzeźby terenu, za wyjątkiem inwestycji z zakresu:
 - zabezpieczeń przeciwoświsiskowych lub przeciwpowodziowych,

- infrastruktury technicznej i drogowej,
 - b) nakaz zachowania i ewentualne uzupełnienie roślinności utrwalającej zbocza;
- 3) w zakresie ochrony cieków wodnych:
- a) nakazuje się zachowanie Rowu Winnickiego, oznaczonego na rysunku planu, jako otwartego cieku wodnego przebiegającego przez tereny oznaczone symbolami: B1.1.U, B1.7.MN, B2.1.MN, B2.2.MN oraz B2.3.MW, według rysunku planu,
 - b) ustala się zachowanie Rowu Winnickiego w formie skanalizowanej w terenach: B1.2.MN, B1.7.MN oraz w drogach 9.KD-D i 11.KD-D, według rysunku planu oraz zachowanie powiązania przyrodniczego realizowanego według przepisów szczegółowych dla terenów,
 - c) nakazuje się zachowanie Rowu N1, oznaczonego na rysunku planu, jako otwartego cieku wodnego przebiegającego przez tereny oznaczone symbolami: A3.3.MWm, C1.3.MN i C1.4.MW, według rysunku planu,
 - d) nakazuje się zachowanie Rowu N1 w formie skanalizowanej w terenach: A1.3.MW, A.3.1.MN, C1.4.MW, C2.1.MW, C2.2.MW, C2.3.KPr oraz w drogach: 2.KD-L, 4.KD-L, 5.KD-D i 8.KD-D, według rysunku planu oraz zachowanie powiązania przyrodniczego realizowanego według przepisów szczegółowych dla terenów,
 - e) dopuszcza się realizację kładek pieszych przez Rów Winnicki i Rów N1 o maksymalnej szerokości do 3,5 m, przy czym w granicach jednej działki budowlanej możliwa jest realizacja maksymalnie jednej kładki;
- 4) ustala się zachowanie i ochronę obiektu przyrody nieożywionej - głazu narzutowego oznaczonego na rysunku planu.

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

- 1) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym:
 - a) wskazuje się zasięg strefy potencjalnego szkodliwego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 220 kV po 25 m w każdą stronę od jej osi,
 - b) w zasięgu strefy wymienionej w lit. a, w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę, dopuszcza się lokalizację pomieszczeń przewidzianych na stały pobyt ludzi, wyłącznie w przypadku wykazania na podstawie aktualnej dokumentacji z pomiarów terenowych, że w miejscach lokalizacji tych pomieszczeń nie jest przekroczony dopuszczalny poziom pola elektromagnetycznego,
 - c) w przypadku przebudowy linii wysokiego napięcia lub umieszczenia jej bezpośrednio w ziemi, ustalenia lit. a, b tracą moc;
- 2) nakazuje się zapewnienie akustycznych standardów środowiska, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, dla rodzajów terenów:
 - a) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN - przeznaczone pod „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”,
 - b) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami UO - przeznaczone pod „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”,
 - c) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MW i MWm - przeznaczone pod „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”;
- 3) wskazuje się zasięg strefy ochrony 50 m od cmentarza, w której zabrania się lokalizowania:
 - a) wszelkiej zabudowy mieszkalnej, zakładów żywienia zbiorowego, bądź zakładów przechowujących żywność,
 - b) studni służących do czerpania wody do celów konsumpcyjnych i potrzeb gospodarczych;

- 4) wskazuje się zasięg strefy ochrony 150 m od cmentarza, w której zabrania się lokalizowania:
 - a) wszelkiej zabudowy mieszkalnej, zakładów żywienia zbiorowego, bądź zakładów przechowujących żywność nie podłączonych do sieci wodociągowej,
 - b) studni służących do czerpania wody do celów konsumpcyjnych i potrzeb gospodarczych;
- 5) wskazuje się zasięg potencjalnego zagrożenia powodzią przy stanie wód stuletnich;
- 6) dopuszcza się realizację maksymalnie jednej kondygnacji podziemnej.

§ 12. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:

- 1) ustala się granice strefy obserwacji archeologicznej KZ-W, oznaczone na rysunku planu;
- 2) w przypadku realizacji robót ziemnych lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: B1.1.U, B1.2.MN, B1.3.KPj, B1.4.U, B1.5.U, B1.6.ZL, B1.7.MN, B1.8.MN, B1.9.MW oraz na terenach dróg: 9.KD-D, 10.KD-D i 11.KD-D znajdujących się w granicach strefy obserwacji archeologicznej KZ-W, nakazuje się prowadzenie badań archeologicznych w zakresie uzgodnionym z właściwym organem do spraw ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się, że przestrzeniami publicznymi na obszarze planu są:
 - a) tereny dróg publicznych,
 - b) tereny ciągu pieszo-rowerowego oraz urządzeń infrastruktury kanalizacyjnej, oznaczone symbolami: C1.9.KPr, C2.3.KPr,
 - c) tereny ciągów pieszo-jezdných;
- 2) na terenach stanowiących przestrzenie publiczne, o których mowa w pkt 1, ustala się odpowiednio:
 - a) nakaz stosowania w granicach jednego terenu jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwietnikowe, barierki, słupki, ogrodzenia,
 - b) nakaz rozgraniczenia ruchu rowerowego i pieszego,
 - c) nakaz dostosowania urządzeń służących do ruchu pieszego, takich jak: chodniki, pochylnie, schody, przejścia przez jezdnie do potrzeb osób niepełnosprawnych.

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

- 1) ustala się:
 - a) kąt położenia granic działek ewidencyjnych do linii rozgraniczającej dróg: w przedziale 60° – 120°,
 - b) minimalną szerokość frontu działek budowlanych powstałych w wyniku scaleń i podziałów według przepisów szczegółowych dla terenów,
 - c) minimalną powierzchnię działek budowlanych powstałych w wyniku scaleń i podziałów według przepisów szczegółowych dla terenów, z zastrzeżeniem pkt 2,
 - d) minimalną szerokość dróg wewnętrznych: 8,0 m;
- 2) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż ustalona w przepisach szczegółowych, wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne.

§ 15. Nie wskazuje się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

- 1) w zakresie układu drogowo-ulicznego:
 - a) ustala się, że układ dróg publicznych w obszarze objętym planem stanowią wymienione poniżej drogi wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:
 - 1.KD-L – klasy lokalnej – ul. Józefa Mehoffera,
 - 2.KD-L – klasy lokalnej – ul. Strumykowa,
 - 3.KD-L – klasy lokalnej – ul. Oczary,
 - 4.KD-L – klasy lokalnej – projektowana,
 - 5.KD-D – klasy dojazdowej – ul. Topolowa,
 - 6.1.KD-D – klasy dojazdowej – ul. Pasłęcka,
 - 6.2.KD-D – klasy dojazdowej – ul. Pasłęcka,
 - 7.KD-D – klasy dojazdowej – projektowana,
 - 8.KD-D – klasy dojazdowej – ul. Książkowa,
 - 9.KD-D – klasy dojazdowej – projektowana,
 - 10.KD-D – klasy dojazdowej – ul. Leśnej Polanki,
 - 11.KD-D – klasy dojazdowej – projektowana,
 - b) ustala się południową linię rozgraniczającą ul. Hanki Ordonówny, drogi poza obszarem objętym planem, na odcinku od ul. Strumykowej do ul. Mehoffera,
 - c) ustala się północno-zachodnią linię rozgraniczającą ul. Mehoffera, drogi poza obszarem objętym planem, na odcinku od ul. Hanki Ordonówny do ul. Strumykowej,
 - d) powiązania obszaru planu z podstawowym miejskim układem drogowo-ulicznym, którego elementem jest ul. Modlińska, droga główna ruchu przyspieszonego realizująca powiązania międzydzielnicowe i ponadlokalne, zapewniają: ul. Hanki Ordonówny (Z) i ul. Józefa Mehoffera (Z/L) posiadające powiązania z drogami lokalnymi wyznaczonymi w niniejszym planie,
 - e) ustala się powiązania dróg poprzez skrzyżowania jednopoziomowe;
- 2) w zakresie ruchu rowerowego:
 - a) ustala się realizację ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających następujących dróg: 2.KD-L, 3.KD-L i 4.KD-L,
 - b) ustala się realizację ścieżek rowerowych w terenach oznaczonych symbolami C1.9.KPr i C2.3.KPr zgodnie z przepisami szczegółowymi dla tych terenów,
 - c) dopuszcza się realizację dróg rowerowych w liniach rozgraniczających innych dróg lub poza nimi;
- 3) w zakresie ruchu pieszego:
 - a) ustala się realizację ciągów pieszych w formie chodników w liniach rozgraniczających dróg publicznych lokalnych – L oraz dojazdowych – D, co najmniej po jednej stronie drogi,
 - b) ustala się realizację ciągów pieszych w terenach oznaczonych symbolami: A3.4.KPj, A3.5.KP, A4.4.KPj, B1.3.KPj, C1.9.KPr i C2.3.KPr zgodnie z przepisami szczegółowymi dla tych terenów;
- 4) w zakresie transportu zbiorowego:
 - a) wskazuje się obsługę obszaru objętego planem komunikacją autobusową, prowadzoną w liniach rozgraniczających drogi 3.KD-L ul. Oczary oraz dróg przylegających do obszaru objętego planem: ul. Józefa Mehoffera i ul. Hanki Ordonówny,
 - b) wskazuje się rejony lokalizacji przystanków autobusowych zgodnie z rysunkiem

- planu;
- 5) w zakresie parkowania:
- a) ustala się obowiązek zaspokojenia potrzeb parkingowych dla obiektów nowo realizowanych, istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania w obrębie działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty,
 - b) ustala się wskaźniki parkingowe dla samochodów osobowych i rowerów według przepisów szczegółowych dla terenów,
 - c) ustala się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych osób niepełnosprawnych w ilości stanowiącej co najmniej 10% ogólnej liczby miejsc postojowych na parkingach lub w garażach ogólnodostępnych,
 - d) dopuszcza się realizację zatok postojowych w terenach dróg lokalnych i dojazdowych o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 15,0 m,
 - e) nakazuje się realizację miejsc postojowych dla usług jako ogólnodostępnych.

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

- 1) ustala się prowadzenie liniowych urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych oraz w drogach wewnętrznych, według przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych w sposób nie kolidujący z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem tych terenów, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych;
- 3) dopuszcza się budowę nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się realizację obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków na całym obszarze objętym planem, z wyjątkiem terenu B1.6.ZL;
- 5) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej;
- 6) ustala się zachowanie i możliwość przebudowy i rozbudowy istniejących kolektorów tranzytowych prowadzących ścieki do oczyszczalni „Czajka”.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę za pośrednictwem miejskiej sieci wodociągowej, zasilanej z magistral wodociągowych:
 - a) w terenach dróg: 2.KD-L, 5.KD-D, 8.KD-D,
 - b) w ulicach Mehoffera i Hanki Ordonówny, poza obszarem objętym planem;
- 2) nakazuje się podłączenie istniejącej i nowo realizowanej zabudowy do miejskiej sieci wodociągowej;
- 3) dopuszcza się wykonywanie ujęć wód podziemnych wyłącznie dla celów ogólnodostępnych punktów czerpalnych.

3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych:

- 1) ustala się, że głównymi odbiornikami ścieków bytowych są kolektory w terenie drogi 2.KD-L oraz w ulicy Mehoffera, poza obszarem objętym planem;
- 2) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji;
- 3) nakazuje się podłączenie istniejącej i nowo realizowanej zabudowy do miejskiej sieci kanalizacyjnej, według przepisów odrębnych;
- 4) ustala się zachowanie, rozbudowę i przebudowę istniejącej sieci kanalizacji.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:

- 1) ustala się, że wody opadowe lub roztopowe w pierwszej kolejności będą zagospodarowane w miejscu ich powstawania lub odprowadzone do ziemi;

- 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych z nawierzchni jezdni i parkingów do miejskiej sieci kanalizacyjnej, według przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się odprowadzanie nadmiaru wód opadowych lub roztopowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej oraz do Rowu Winnickiego lub do Rowu N1, według przepisów odrębnych.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się, że zaopatrzenie w gaz odbywać się będzie z sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia, zasilanych z gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Łomianki – Rembelszczyzna poprzez gazociąg w ulicy Modlińskiej wyprowadzony ze stacji „Jabłonna”, przebiegające poza obszarem objętym planem;
- 2) ustala się, że doprowadzenie gazu do poszczególnych budynków odbywać się będzie poprzez rozdzielczą sieć gazową, według przepisów odrębnych.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się, że zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejących stacji elektroenergetycznych RPZ 110/15 kV „Henryków” i RPZ „Płudy” oraz projektowanej stacji RPZ 110/15 kV „Nowodwory”, zlokalizowanych poza obszarem objętym planem, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 2) ustala się budowę nowych sieci oraz rozbudowę i przebudowę istniejących linii energetycznych w systemie kablowym;
- 3) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych na całym obszarze objętym planem;
- 4) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną ze źródeł kogeneracyjnych.

7. W zakresie tranzytowych elementów systemu elektrotechnicznego:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 220kV;
- 2) dopuszcza się przebudowę lub umieszczenie bezpośrednio w ziemi istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, zgodnie z jej obecnym przebiegiem lub na zasadach określonych w ust. 1 pkt 1-3 oraz 5.

8. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) ustala się realizację sieci wyłącznie jako kablowej lub radiowej;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejących linii napowietrznych do czasu skablowania tych linii;
- 3) ustala się realizację kablowych sieci/przyłączy telekomunikacyjnych wyłącznie w terenach dróg;
- 4) dopuszcza się realizację inwestycji z zakresu łączności, w tym stacji telefonii komórkowej, masztów, anten o konstrukcji masztowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się, że zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie z miejskiej sieci ciepłowniczej, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło istniejących i planowanych obiektów z indywidualnych źródeł zasilanych z sieci energetycznej, gazowej lub ze źródeł odnawialnych;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł kogeneracyjnych.

10. W zakresie usuwania odpadów stałych:

- 1) nakazuje się w obszarze każdej działki budowlanej realizację miejsca pod urządzenia do selektywnej zbiórki odpadów, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) dopuszcza się realizację wspólnych miejsc selektywnej zbiórki odpadów dla kilku działek budowlanych.

§ 18. Zabrania się lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów tymczasowych związanych z prowadzeniem robót budowlanych, wyłącznie w czasie ważności pozwolenia na budowę oraz kiosków.

§ 19. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu, określoną w przepisach szczegółowych dla terenów.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe dla terenów

§ 20. 1. Dla terenu A1.1.U ustala się przeznaczenie: usługi.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu A1.1.U:

- 1) ustala się realizację zabudowy usługowej z zakresu:
 - a) administracji i biur,
 - b) kultury i rozrywki,
 - c) handlu,
 - d) pozostałych usług podstawowych;
- 2) zakazuje się realizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m²;
- 3) ustala się, dla lokali użytkowych, realizację wejść bezpośrednio od strony drogi 2.KD-L oraz ul. H. Ordonówny, drogi poza obszarem objętym planem;
- 4) dopuszcza się realizację mieszkań powyżej drugiej kondygnacji nadziemnej, przy czym udział funkcji mieszkaniowej nie może przekraczać 40% powierzchni użytkowej przeznaczenia podstawowego;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 1000 m²;
- 6) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 25,0 m;
- 7) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 8) ustala się wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 30%;
- 9) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,2;
- 10) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 11) ustala się minimalną wysokość zabudowy: 9,5 m;
- 12) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
- 13) ustala się realizację dachów płaskich lub spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 35°;
- 14) ustala się zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 6;
- 15) ustala się zasady rozmieszczania reklam oraz szyldów zgodnie z § 7 pkt 1 lit b oraz pkt 2-5;
- 16) ustala się zasady kolorystyki elewacji budynków zgodnie z § 9;
- 17) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 18.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego dla terenu A1.1.U zgodnie z § 10 pkt 1 lit. a i c.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy dla terenu A1.1.U zgodnie z § 11 pkt 5 i 6.

5. Zasady obsługi terenu A1.1.U w infrastrukturę techniczną:

- 1) ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z § 17;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów przebiegających w sąsiedztwie terenu.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu A1.1. U:

- 1) ustala się obsługę terenu od drogi 2.KD-L;
 - 2) dopuszcza się obsługę terenu od drogi 6.1.KD-D;
 - 3) ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych:
 - a) 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej handlu, usług i biur,
 - c) 1,5 miejsca na 1 mieszkanie, dla mieszkań realizowanych powyżej drugiej kondygnacji nadziemnej zabudowy usługowej;
 - 4) nakazuje się realizację miejsc postojowych dla rowerów w ilości co najmniej 10 miejsc na każde 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
 - 5) ustala się realizację miejsc postojowych ogólnodostępnych w liczbie nie mniejszej niż 10% obliczonych według wskaźników parkingowych dla danej działki budowlanej potrzeb parkingowych, realizowanych jako dodatkowe miejsca postojowe w stosunku do ilości obliczonych potrzeb.
7. Dla terenu A1.1.U ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu: 30%.

§ 21. 1. Dla terenu A1.2.MN ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu A1.2.MN:

- 1) ustala się realizację zabudowy w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących albo w zabudowie bliźniaczej;
- 2) zakazuje się realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;
- 3) w przypadku realizacji w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalu użytkowego, ogranicza się zakres usług do usług podstawowych, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się realizację usług handlu wyłącznie od strony drogi 2.KD-L ul. Strumykowej;
- 5) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy zgodnej z przeznaczeniem podstawowym terenu z prawem do nadbudowy, przebudowy, rozbudowy oraz wymiany;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej:
 - a) 1000 m² w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
 - b) 500 m² w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;
- 7) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 20,0 m;
- 8) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 9) ustala się wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 30%;
- 10) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,6;
- 11) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 12) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
- 13) nakazuje się realizację dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 35°;
- 14) ustala się zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 6;
- 15) ustala się zasady rozmieszczania reklam oraz szyldów zgodnie z § 7 pkt 1 lit. a oraz pkt 2-5;

16) ustala się zasady kolorystyki elewacji budynków zgodnie z § 9;

17) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 18.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego dla terenu A1.2.MN zgodnie z § 10 pkt 1 lit. a i c.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy dla terenu A1.2.MN zgodnie z § 11 pkt 2 lit. a oraz pkt 5 i 6.

5. Zasady obsługi terenu A1.2.MN w infrastrukturę techniczną:

1) ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z § 17;

2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów przebiegających w sąsiedztwie terenu.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu A1.2.MN:

1) ustala się obsługę terenu od dróg: 5.KD-D i 6.1.KD-D;

2) ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych:

a) 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,

b) 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca postojowe;

7. Dla terenu A1.2.MN nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 22. 1. Dla terenu A1.3.MW ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) uzupełniające - usługi z zakresu usług podstawowych w parterach budynków mieszkalnych.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu A1.3.MW:

1) dopuszcza się utrzymanie, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy;

2) nakazuje się realizację usług podstawowych w parterach budynków mieszkalnych, od strony drogi 2.KD-L, według rysunku planu;

3) dopuszcza się realizację usług podstawowych tylko w parterach budynków mieszkalnych;

4) zakazuje się realizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m²;

5) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 1500 m²;

6) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 30,0 m;

7) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

8) ustala się wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 55%;

9) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,6;

10) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 15,0 m;

11) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;

12) ustala się realizację dachów płaskich lub dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 35°;

13) ustala się zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 6;

14) ustala się zasady rozmieszczania reklam oraz szyldów zgodnie z § 7 pkt 1 lit. c oraz pkt 2-5;

15) ustala się zasady kolorystyki elewacji budynków zgodnie z § 9;

16) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 18.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego dla terenu A1.3.MW zgodnie z § 10 pkt 1 lit. a i pkt 3 lit. d.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy dla terenu A1.3.MW zgodnie z § 11 pkt 2 lit. c oraz pkt 5 i 6.

5. Zasady obsługi terenu A1.3.MW w infrastrukturę techniczną:

- 1) ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z § 17;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów przebiegających w sąsiedztwie terenu.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu A1.3.MW:

- 1) ustala się obsługę terenu od dróg: 2.KD-L i 5.KD-D;
- 2) ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych:
 - a) 1,5 miejsca na 1 mieszkanie,
 - b) 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług;
- 3) nakazuje się realizację miejsc postojowych dla rowerów w ilości co najmniej 10 miejsc na każde 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 4) ustala się realizację miejsc postojowych ogólnodostępnych w liczbie nie mniejszej niż 10% obliczonych według wskaźników parkingowych dla danej działki budowlanej potrzeb parkingowych, realizowanych jako dodatkowe miejsca postojowe w stosunku do ilości obliczonych potrzeb.

7. Dla terenu A1.3.MW ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu: 30%.

§ 23. 1. Dla terenu A2.1.MWm ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna małogabarytowa z usługami w parterach budynków;
- 2) uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu A2.1.MWm:

- 1) ustala się realizację zabudowy wielorodzinnej małogabarytowej oraz usług podstawowych w parterach tych budynków, od strony ul. Hanki Ordonówny, drogi poza obszarem objętym planem, według rysunku planu;
- 2) zakazuje się realizacji usług podstawowych w pozostałej części parterów budynków mieszkalnych wielorodzinnych małogabarytowych;
- 3) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych: wolnostojących albo w zabudowie bliźniaczej;
- 4) zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w pasie terenu o szerokości 30 m od ul. Hanki Ordonówny, drogi poza obszarem objętym planem;
- 5) zakazuje się realizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m²;
- 6) zakazuje się realizacji samodzielnych wielostanowiskowych garaży kubaturowych;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej:
 - a) 600 m² w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
 - b) 400 m² w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;
- 8) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 20,0 m;
- 9) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 10) ustala się wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 40%;
- 11) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,2;
- 12) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12,0 m;

- 13) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
- 14) nakazuje się realizację dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 35°, dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych małogabarytowych dopuszcza się realizację dachów płaskich;
- 15) ustala się zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 6;
- 16) ustala się zasady rozmieszczania reklam oraz szyldów zgodnie z § 7 pkt 1 lit. a oraz pkt 2-5;
- 17) ustala się zasady kolorystyki elewacji budynków zgodnie z § 9;
- 18) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 18.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego dla terenu A2.1.MWm zgodnie z § 10 pkt 1 lit. a.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy dla terenu A2.1.MWm zgodnie z § 11 pkt 2 lit. c oraz pkt 5 i 6.

5. Zasady obsługi terenu A2.1.MWm w infrastrukturę techniczną:

- 1) ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z § 17;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów przebiegających w sąsiedztwie terenu.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu A2.1.MWm:

- 1) ustala się obsługę terenu od dróg: 5.KD-D i 6.1.KD-D;
- 2) ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych:
 - a) 1,5 miejsca na 1 mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej małogabarytowej,
 - b) 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług;
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej małogabarytowej i usług nakazuje się realizację miejsc postojowych dla rowerów w ilości co najmniej 10 miejsc na 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 4) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej małogabarytowej ustala się realizację miejsc postojowych ogólnodostępnych w liczbie nie mniej niż 10% obliczonych według wskaźników parkingowych dla danej działki budowlanej potrzeb parkingowych, realizowanych jako dodatkowe miejsca postojowe w stosunku do ilości obliczonych potrzeb.

7. Dla terenu A2.1.MWm ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu: 30%.

§ 24. 1. Dla terenu A2.2.MN ustala się przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu A2.2.MN:

- 1) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych: wolnostojących albo w zabudowie bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się utrzymanie, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy;
- 3) zakazuje się realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;
- 4) w przypadku realizacji w bryle budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami

odrębnymi, lokalu usługowego, ogranicza się zakres usług do usług podstawowych z zastrzeżeniem pkt 5;

- 5) zakazuje się realizacji usług handlu;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 600 m²;
- 7) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 20,0 m;
- 8) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 9) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,6;
- 10) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 11,0 m;
- 11) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych;
- 12) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
- 13) nakazuje się realizację dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 42°;
- 14) ustala się zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 6;
- 15) ustala się zasady rozmieszczania reklam oraz szyldów zgodnie z § 7 pkt 1 lit. a oraz pkt 2-5;
- 16) ustala się zasady kolorystyki elewacji budynków zgodnie z § 9;
- 17) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 18.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego dla terenu A2.2.MN zgodnie z § 10 pkt 1 lit. a, c.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy dla terenu A2.2.MN zgodnie z § 11 pkt 2 lit. a oraz pkt 5 i 6.

5. Zasady obsługi terenu A2.2.MN w infrastrukturę techniczną:

- 1) ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z § 17;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów przebiegających w sąsiedztwie terenu.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu A2.2.MN:

- 1) ustala się obsługę terenu od dróg: 5.KD-D i 6.2.KD-D;
- 2) ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych:
 - a) 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,
 - b) 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe;

7. Dla terenu A2.2.MN ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu: 30%.

§ 25. 1. Dla terenu A3.1.MN ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu A3.1.MN:

- 1) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę oraz wymianę;
- 2) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych: wolnostojących albo w zabudowie bliźniaczej;
- 3) zakazuje się realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;
- 4) w przypadku realizacji w bryle budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalu usługowego, ogranicza się zakres usług do usług podstawowych, z zastrzeżeniem pkt 5;

- 5) zakazuje się realizacji usług handlu;
 - 6) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej:
 - a) 700 m² w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
 - b) 500 m² w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;
 - 7) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej:
 - a) 20,0 m w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
 - b) 15,0 m w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;
 - 8) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
 - 9) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,6;
 - 10) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12,0 m;
 - 11) dopuszcza się realizację jednego wolnostojącego budynku garażowego w obrębie jednej działki budowlanej;
 - 12) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków gospodarczych;
 - 13) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
 - 14) nakazuje się realizację dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 42°;
 - 15) ustala się wzdłuż Rowu N1 (rów skanalizowany) w pasie terenu o szerokości 6,0 m, którego oś wyznacza oś rowu skanalizowanego, realizację zieleni urządzonej;
 - 16) ustala się zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 6;
 - 17) ustala się zasady rozmieszczania reklam oraz szyldów zgodnie z § 7 pkt 1 lit. a oraz pkt 2-5;
 - 18) ustala się zasady kolorystyki elewacji budynków zgodnie z § 9;
 - 19) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 18.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego dla terenu A3.1.MN zgodnie z § 10 pkt 1 lit. a, c oraz pkt 3 lit d.
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy dla terenu A3.1.MN zgodnie z § 11 pkt 2 lit. a oraz pkt 5 i 6.
5. Zasady obsługi terenu A3.1.MN w infrastrukturę techniczną:
- 1) ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z § 17;
 - 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów przebiegających w sąsiedztwie terenu.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu A3.1.MN:
- 1) ustala się obsługę terenu od dróg: 5.KD-D, 6.2.KD-D, 7.KD-D, 8.KD-D oraz od ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem A3.4.KPj;
 - 2) ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych:
 - a) 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,
 - b) 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
7. Dla terenu A3.1.MN nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 26. 1. Dla terenu A3.2.MW ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające: usługi podstawowe w parterach budynków mieszkalnych

wielorodzinnych.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu A3.2.MW:

- 1) dopuszcza się utrzymanie, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy;
- 2) dopuszcza się realizację usług podstawowych, jako lokali wbudowanych w partery budynków mieszkalnych od strony drogi 3.KD-L;
- 3) zakazuje się realizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m²;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 5000 m²;
- 5) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 40,0 m;
- 6) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 7) ustala się wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 40%;
- 8) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,2;
- 9) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
- 11) nakazuje się realizację dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 35°;
- 12) ustala się zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 6;
- 13) ustala się zasady rozmieszczania reklam oraz szyldów zgodnie z § 7 pkt 1 lit. c oraz pkt 2-5;
- 14) ustala się zasady kolorystyki elewacji budynków zgodnie z § 9;
- 15) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 18.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego dla terenu A3.2.MW zgodnie z § 10 pkt 1 lit. a, c.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy dla terenu A3.2.MW zgodnie z § 11 pkt 2 lit. c oraz pkt 5 i 6.

5. Zasady obsługi terenu A3.2.MW w infrastrukturę techniczną:

- 1) ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z § 17;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów przebiegających w sąsiedztwie terenu.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu A3.2.MW:

- 1) ustala się obsługę terenu od drogi 7.KD-D;
- 2) ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych:
 - a) 1,5 miejsca na 1 mieszkanie,
 - b) 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca postojowe;
- 3) nakazuje się realizację miejsc postojowych dla rowerów w ilości 10 miejsc na każde 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 4) ustala się realizację miejsc postojowych ogólnodostępnych w liczbie nie mniejszej niż 10% obliczonych według wskaźników parkingowych dla danej działki budowlanej potrzeb parkingowych, realizowanych jako dodatkowe miejsca postojowe w stosunku do ilości obliczonych potrzeb.

7. Dla terenu A3.2.MW ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu: 30%.

§ 27. 1. Dla terenu A3.3.MWm ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna małogabarytowa.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu A3.3.MWm:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 3100 m²;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 30,0 m;
- 3) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 30%, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 4) ustala się wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 40%;
- 5) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,9;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
- 8) nakazuje się realizację dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 35°;
- 9) ustala się wzdłuż Rowu N1 w pasie terenu po obydwu stronach rowu pomiędzy wschodnią linią rozgraniczającą teren a wschodnią linią zabudowy:
 - a) realizację zieleni urządzonej,
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - c) zakaz realizacji miejsc postojowych;
- 10) ustala się zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 6;
- 11) ustala się zasady rozmieszczania reklam oraz szyldów zgodnie z § 7 pkt 1 lit. a oraz pkt 2-5;
- 12) ustala się zasady kolorystyki elewacji budynków zgodnie z § 9;
- 13) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 18.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego dla terenu A3.3.MWm zgodnie z § 10 pkt 1 lit. a oraz pkt 3 lit. c, e.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy dla terenu A3.3.MWm zgodnie z § 11 pkt 2 lit. c oraz pkt 5 i 6.

5. Zasady obsługi terenu A3.3.MWm w infrastrukturę techniczną:

- 1) ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z § 17;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów przebiegających w sąsiedztwie terenu.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu A3.3.MWm:

- 1) ustala się obsługę terenu od drogi 5.KD-D;
- 2) ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych: 1,5 miejsca na 1 mieszkanie;
- 3) nakazuje się realizację miejsc postojowych dla rowerów w ilości co najmniej 10 miejsc na każde 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 4) ustala się realizację miejsc postojowych ogólnodostępnych w liczbie nie mniejszej niż 10% obliczonych według wskaźników parkingowych dla danej działki budowlanej potrzeb parkingowych, realizowanych jako dodatkowe miejsca postojowe w stosunku do ilości obliczonych potrzeb.

7. Dla terenu A3.3.MWm ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu: 30%.

§ 28. 1. Dla terenu A3.4.KPj ul. Zagaje ustala się przeznaczenie: ciąg pieszo-jezdny.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu A3.4 KPj:

- 1) ustala się realizację ciągu pieszo-jezdnego stanowiącego obsługę komunikacyjną terenu A3.1MN;

- 2) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 0%;
- 3) nakazuje się realizację nawierzchni jako utwardzonej;
- 4) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej;
- 5) zakazuje się realizacji ogrodzeń;
- 6) zakazuje się realizacji reklam;
- 7) dopuszcza się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu oraz terenów sąsiednich;
- 8) ustala się kształtowanie przestrzeni publicznych zgodnie z § 13;
- 9) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 18.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy dla terenu A3.4.KPj zgodnie z § 11 pkt 5.

4. Zasady obsługi terenu A3.4.KPj w infrastrukturę techniczną:

- 1) ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z § 17;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów przebiegających w sąsiedztwie terenu;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących na terenie urządzeń infrastruktury technicznej, z możliwością ich przebudowy, oraz realizację nowych urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu A3.4.KPj: ustala się zjazd na teren z drogi 8.KD-D.

6. Dla terenu A3.4.KPj nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 29. 1. Dla terenu A3.5.KP ustala się przeznaczenie: ciąg pieszy.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu A3.5KP:

- 1) ustala się realizację ciągu pieszego stanowiącego połączenie piesze pomiędzy drogą oznaczoną symbolem 3.KD-L oraz drogą oznaczoną symbolem 7.KD-D;
- 2) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 0%;
- 3) nakazuje się realizację nawierzchni jako utwardzonej;
- 4) ustala się realizację chodnika;
- 5) zakazuje się realizacji ogrodzeń;
- 6) zakazuje się realizacji reklam;
- 7) dopuszcza się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu oraz sąsiednich terenów;
- 8) ustala się kształtowanie przestrzeni publicznych zgodnie z § 13;
- 9) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 18.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy dla terenu A3.5.KP zgodnie z § 11 pkt 5.

4. Zasady obsługi terenu A3.5.KP w infrastrukturę techniczną:

- 1) ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z § 17;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów przebiegających w sąsiedztwie terenu;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących na terenie urządzeń infrastruktury technicznej, z możliwością ich przebudowy, oraz realizację nowych urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Dla terenu A3.5.KP nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 30. 1. Dla terenu A4.1.MWm ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna małogabarytowa.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu A4.1.MWm:

- 1) dopuszcza się utrzymanie, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 600 m²;
- 3) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 20,0 m;
- 4) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 5) ustala się wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 40%;
- 6) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,2;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
- 9) nakazuje się realizację dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 35°;
- 10) ustala się zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 6;
- 11) ustala się zasady rozmieszczania reklam oraz szyldów zgodnie z § 7 pkt 1 lit. a oraz pkt 2-5;
- 12) ustala się zasady kolorystyki elewacji budynków zgodnie z § 9;
- 13) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 18.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego dla terenu A4.1.MWm zgodnie z § 10 pkt 1 lit. a, c.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy dla terenu A4.1.MWm zgodnie z § 11 pkt 2 lit. c oraz pkt 5 i 6.

5. Zasady obsługi A4.1.MWm w infrastrukturę techniczną:

- 1) ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z § 17;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów przebiegających w sąsiedztwie terenu.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu A4.1.MWm:

- 1) ustala się obsługę terenu od dróg: 7.KD-D, 8.KD-D oraz od ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem A4.4.KPj;
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc parkingowych: 1,5 miejsca na 1 mieszkanie;
- 3) nakazuje się realizację miejsc postojowych dla rowerów w ilości co najmniej 10 miejsc na każde 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 4) ustala się realizację miejsc postojowych ogólnodostępnych w liczbie nie mniejszej niż 10% obliczonych według wskaźników parkingowych dla danej działki budowlanej potrzeb parkingowych, realizowanych jako dodatkowe miejsca postojowe w stosunku do ilości obliczonych potrzeb.

7. Dla terenu A4.1.MWm ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu: 30%.

§ 31. 1. Dla terenu A4.2. MN ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu A4.2. MN:

- 1) dopuszcza się utrzymanie, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę oraz wymianę

- istniejącej zabudowy;
- 2) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych: wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej;
 - 3) zakazuje się realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;
 - 4) w przypadku realizacji w bryle budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalu usługowego, ogranicza się zakres usług do usług podstawowych, z zastrzeżeniem pkt 5;
 - 5) zakazuje się realizacji usług handlu;
 - 6) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej:
 - a) 700 m² w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
 - b) 450 m² w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;
 - 7) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej:
 - a) 18,0 m w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
 - b) 12,0 m w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;
 - 8) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
 - 9) ustala się wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 30%;
 - 10) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,6;
 - 11) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 11,0 m;
 - 12) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych;
 - 13) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
 - 14) nakazuje się realizację dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 42°;
 - 15) ustala się zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 6;
 - 16) ustala się zasady rozmieszczania reklam oraz szyldów zgodnie z § 7 pkt 1 lit. a oraz pkt 2-5;
 - 17) ustala się zasady kolorystyki elewacji budynków zgodnie z § 9;
 - 18) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 18.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego dla terenu A4.2.MN zgodnie z § 10 pkt 1 lit. a.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy dla terenu A4.2.MN zgodnie z § 11 pkt 2 lit. a oraz pkt 5 i 6.

5. Zasady obsługi terenu A4.2. MN w infrastrukturę techniczną:

- 1) ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z § 17;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów przebiegających w sąsiedztwie terenu.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu A4.2. MN:

- 1) ustala się obsługę terenu od drogi 7.KD-D oraz od ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem A4.4.KPj;
- 2) ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych:
 - a) 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,
 - b) 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe;

7. Dla terenu A4.2. MN ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu: 30%.

§ 32. 1. Dla terenu A4.3.MN ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu A4.3.MN:

- 1) dopuszcza się utrzymanie, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy;
- 2) ustala się realizację zabudowy w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych: wolnostojących albo w zabudowie bliźniaczej albo w zabudowie szeregowej;
- 3) zakazuje się realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;
- 4) w przypadku realizacji w bryle budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalu usługowego, ogranicza się zakres usług do usług podstawowych, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) zakazuje się realizacji usług handlu;
- 6) ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej jako jednolokalowych;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej:
 - a) 800 m² w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
 - b) 400 m² w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
 - c) 200 m² w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej;
- 8) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej:
 - a) 20,0 m w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
 - b) 12,0 m w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
 - c) 7,5 m w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej;
- 9) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 10) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej: 0,6,
 - b) dla zabudowy szeregowej: 1,0;
- 11) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 12) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych;
- 13) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
- 14) ustala się realizację dachów płaskich lub dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 42°;
- 15) ustala się zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 6;
- 16) ustala się zasady rozmieszczania reklam oraz szyldów zgodnie z § 7 pkt 1 lit. a oraz pkt 2-5;
- 17) ustala się zasady kolorystyki elewacji budynków zgodnie z § 9;
- 18) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 18.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego dla terenu A4.3.MN zgodnie z § 10 pkt 1 lit. a i c.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy dla terenu A4.3.MN zgodnie z § 11 pkt 2 lit. a oraz pkt 5 i 6.

5. Zasady obsługi terenu A4.3.MN w infrastrukturę techniczną:

- 1) ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z § 17;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów przebiegających w sąsiedztwie terenu.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu A4.3.MN:

- 1) ustala się obsługę terenu od drogi 8.KD-D oraz od ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem A4.4.KPj;
- 2) dopuszcza się obsługę terenu od drogi 3.KD-L;
- 3) ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych:
 - a) 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,
 - b) 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe;

7. Dla terenu A4.3.MN ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu: 30%.

§ 33. 1. Dla terenu A4.4.KPj ustala się przeznaczenie: ciąg pieszo-jezdny.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu A4.4.KPj:

- 1) ustala się realizację ciągu pieszo-jezdnego stanowiącego dojazd do terenów A4.1.MWm, A4.2.MN i A4.3.MN;
- 2) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 0%;
- 3) nakazuje się realizację nawierzchni jako utwardzonej;
- 4) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej;
- 5) zakazuje się realizacji ogrodzeń;
- 6) zakazuje się realizacji reklam;
- 7) dopuszcza się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu oraz sąsiednich terenów;
- 8) ustala się kształtowanie przestrzeni publicznych zgodnie z § 13;
- 9) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 18.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy dla terenu A4.4.KPj zgodnie z § 11 pkt 5.

4. Zasady obsługi terenu A4.4.KPj w infrastrukturę techniczną:

- 1) ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z § 17;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów przebiegających w sąsiedztwie terenu;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących na terenie urządzeń infrastruktury technicznej, z możliwością ich przebudowy, oraz realizację nowych urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu A4.4.KPj: ustala się zjazd na teren z drogi 8.KD-D.

6. Dla terenu A4.4.KPj nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 34. 1. Dla terenu B1.1.U ustala się przeznaczenie: usługi.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu B1.1.U:

- 1) ustala się realizację zabudowy usługowej z zakresu:
 - a) administracji i biur,
 - b) oświaty, opieki społecznej i socjalnej,
 - c) sportu, kultury i rozrywki,
 - d) turystyki i hotelarstwa,
 - e) usług podstawowych;
- 2) zakazuje się realizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 2500 m²;
- 4) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 25,0 m;
- 5) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 50%, z zastrzeżeniem pkt 12;
- 6) ustala się wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 30%;
- 7) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,2;
- 8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 9) ustala się minimalną wysokość zabudowy: 9,5 m;
- 10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
- 11) ustala się realizację dachów o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°;
- 12) ustala się wzdłuż odcinka Rowu Winnickiego w pasie terenu o szerokości: 10,0 m po jego zachodniej stronie oraz 5,0 m po stronie wschodniej:
 - a) realizację zieleni urządzonej,
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - c) zakaz realizacji miejsc postojowych;
- 13) ustala się zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 6;
- 14) ustala się zasady rozmieszczania reklam oraz szyldów zgodnie z § 7 pkt 1 lit. c oraz pkt 2-5;
- 15) ustala się zasady kolorystyki elewacji budynków zgodnie z § 9;
- 16) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 18.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego dla terenu B1.1.U zgodnie z § 10 pkt 1 lit. a i c oraz pkt 3 lit a i e.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy dla terenu B1.1.U zgodnie z § 11 pkt 5 i 6.

5. Zasady obsługi terenu B1.1.U w infrastrukturę techniczną:

- 1) ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z § 17;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów przebiegających w sąsiedztwie terenu.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu B1.1.U:

- 1) ustala się obsługę terenu od drogi 3.KD-L, dopuszcza się zachowanie istniejącego zjazdu z ul. Hanki Ordonówny - droga poza obszarem planu;
- 2) ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych:
 - a) 2,5 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej usług, z zastrzeżeniem litery b,
 - b) 5 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni usług oświaty;
- 3) nakazuje się realizację miejsc postojowych dla rowerów w ilości co najmniej 10 miejsc na 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

7. Dla terenu B1.1.U ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu: 30%.

§ 35. 1. Dla terenu B1.2. MN ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu B1.2. MN:

- 1) dopuszcza się utrzymanie, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy;
- 2) ustala się realizację zabudowy wyłącznie w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;
- 3) zakazuje się realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;
- 4) w przypadku realizacji w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalu usługowego ogranicza się zakres usług do usług podstawowych, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) zakazuje się realizacji usług handlu;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 700 m²;
- 7) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 30,0 m;
- 8) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 60%, z zastrzeżeniem pkt 14;
- 9) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,4;
- 10) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 11,0 m;
- 11) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych;
- 12) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
- 13) nakazuje się realizację dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 42°;
- 14) ustala się w pasie terenu o szerokości 5,0 m wzdłuż Rowu Winnickiego, po jego wschodniej stronie:
 - a) realizację zieleni urządzonej,
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - c) zakaz realizacji miejsc postojowych;
- 15) ustala się zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 6;
- 16) ustala się zasady rozmieszczania reklam oraz szyldów zgodnie z § 7 pkt 1 lit. a oraz pkt 2-5;
- 17) ustala się zasady kolorystyki elewacji budynków zgodnie z § 9;
- 18) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 18.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego dla terenu B1.2. MN zgodnie z § 10 pkt 1 lit. a, c oraz pkt 3 lit. b.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy dla terenu B1.2. MN zgodnie z § 11 pkt 2 lit. a oraz pkt 4-6.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego dla terenu B1.2. MN zgodnie z § 12.

6. Zasady obsługi terenu B1.2. MN w infrastrukturę techniczną:

- 1) ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z § 17;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów przebiegających w sąsiedztwie terenu;
- 3) zakazuje się realizacji studni służących do czerpania wody.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu B1.2. MN:

- 1) ustala się obsługę terenu od drogi 11.KD-D;
- 2) ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych:

- a) 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,
 - b) 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
8. Dla terenu B1.2. MN ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu: 30%.

§ 36. 1. Dla terenu B1.3.KPj ustala się przeznaczenie: ciąg pieszo-jezdny.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu B1.3.KPj:

- 1) ustala się realizację ciągu pieszo-jezdnego stanowiącego:
 - a) połączenie piesze pomiędzy terenem ul. Hanki Ordonówny, droga poza obszarem objętym planem, oraz drogą oznaczoną symbolem 10.KD-D,
 - b) dojazd do terenu B1.9.MW;
- 2) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 0%;
- 3) nakazuje się realizację nawierzchni jako utwardzonej;
- 4) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej;
- 5) zakazuje się realizacji ogrodzeń;
- 6) zakazuje się realizacji reklam;
- 7) dopuszcza się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu oraz sąsiednich terenów;
- 8) ustala się kształtowanie przestrzeni publicznych zgodnie z § 13;
- 9) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 18.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego dla terenu B1.3.KPj zgodnie z § 12.

4. Zasady obsługi w terenie B1.3.KPj infrastrukturę techniczną:

- 1) ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z § 17;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów przebiegających w sąsiedztwie terenu;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących na terenie urządzeń infrastruktury technicznej, z możliwością ich przebudowy, oraz realizację nowych urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu B1.3.KPj: ustala się zjazd na teren z drogi 10.KD-D.

6. Dla terenu B1.3.KPj nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 37. 1. Dla terenu B1.4.U ustala się przeznaczenie: usługi.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu B1.4.U:

- 1) dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz nadbudowę, przebudowę, rozbudowę, wymianę – po zmianie sposobu użytkowania na usługi;
- 2) dopuszcza się utrzymanie, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy;
- 3) ustala się realizację zabudowy usługowej z zakresu:
 - a) administracji i biur,
 - b) kultury i rozrywki,
 - c) turystyki i hotelarstwa,
 - d) usług podstawowych,

- e) usługi opieki społecznej i socjalnej;
- 4) zakazuje się realizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 5) dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz jego nadbudowę i przebudowę;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 1200 m²;
- 7) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 30,0 m;
- 8) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 9) ustala się wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 30%;
- 10) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,2;
- 11) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 15,0 m;
- 12) ustala się minimalną wysokość zabudowy: 9,5 m;
- 13) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
- 14) ustala się realizację dachów płaskich lub dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 35°;
- 15) ustala się zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 6;
- 16) ustala się zasady rozmieszczania reklam oraz szyldów zgodnie z § 7 pkt 1 lit. b oraz pkt 2-5;
- 17) ustala się zasady kolorystyki elewacji budynków zgodnie z § 9;
- 18) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 18.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego dla terenu B1.4.U zgodnie z § 10 pkt 1 lit. a i c.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy dla terenu B1.4.U zgodnie z § 11 pkt 3-6.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego dla terenu B1.4.U zgodnie z § 12.

6. Zasady obsługi terenu B1.4.U w infrastrukturę techniczną:

- 1) ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z § 17;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów przebiegających w sąsiedztwie terenu;
- 3) zakazuje się realizacji studni służących do czerpania wody.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu B1.4.U:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od drogi 10.KD-D i od ul. Hanki Ordonówny, droga poza obszarem objętym planem;
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc parkingowych: 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług;
- 3) nakazuje się realizację miejsc postojowych dla rowerów w ilości co najmniej 10 miejsc na każde 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

8. Dla terenu B1.4.U ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu: 30%.

§ 38. 1. Dla terenu B1.5.U ustala się przeznaczenie: usługi.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu B1.5.U:

- 1) zakazuje się realizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m²;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 1500 m²;
- 3) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 30,0 m;
- 4) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 5) ustala się wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 30%;
- 6) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,6;

- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 9,5 m;
- 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
- 9) ustala się realizację dachów o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°;
- 10) ustala się zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 6;
- 11) ustala się zasady rozmieszczania reklam oraz szyldów zgodnie z § 7 pkt 1 lit. b oraz pkt 2-5;
- 12) ustala się zasady kolorystyki elewacji budynków zgodnie z § 9;
- 13) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 18.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego dla terenu B1.5.U zgodnie z § 10 pkt 1 lit. a, c oraz pkt 2.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy dla terenu B1.5. U zgodnie z § 11 pkt 3-6.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego dla terenu B1.5.U zgodnie z § 12.

6. Zasady obsługi terenu B1.5.U w infrastrukturę techniczną:

- 1) ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z § 17;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów przebiegających w sąsiedztwie terenu;
- 3) zakazuje się realizacji studni służących do czerpania wody.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu B1.5.U:

- 1) ustala się obsługę terenu od drogi 10.KD-D;
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc parkingowych: 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług.

8. Dla terenu B1.5.U nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 39. 1. Dla terenu B1.6.ZL ustala się przeznaczenie: las.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu B1.6.ZL:

- 1) zakazuje się realizacji obiektów kubaturowych;
- 2) dopuszcza się rekreacyjno-wypoczynkowe zagospodarowanie lasu;
- 3) zakazuje się realizacji obiektów trwale związanych z gruntem;
- 4) zakazuje się realizacji ogrodzeń;
- 5) zakazuje się realizacji reklam;
- 6) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 18.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego dla terenu B1.6.ZL zgodnie z § 10 pkt 1 lit. b oraz pkt 2.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy dla terenu B1.6.ZL zgodnie z § 11 pkt 3-5.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego dla terenu B1.6.ZL zgodnie z § 12.

6. Zasady obsługi terenu B1.6.ZL w infrastrukturę techniczną:

- 1) ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z § 17;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów przebiegających w sąsiedztwie terenu;
- 3) zakazuje się realizacji studni służących do czerpania wody.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu B1.6.ZL: dopuszcza się zjazdy techniczne na teren z dróg: 10.KD-D i 11.KD-D.

8. Dla terenu B1.6.ZL nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 40. 1. Dla terenu B1.7.MN ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu B1.7.MN:

- 1) dopuszcza się utrzymanie, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy;
- 2) ustala się realizację zabudowy w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych: wolnostojących albo w zabudowie bliźniaczej;
- 3) zakazuje się realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;
- 4) w przypadku realizacji w bryle budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalu usługowego, ogranicza się zakres usług do usług podstawowych, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) zakazuje się realizacji usług handlu;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej:
 - a) 700 m² w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
 - b) 400 m² w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;
- 7) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 20,0 m;
- 8) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 60%, z zastrzeżeniem pkt 14;
- 9) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0.4;
- 10) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 11,0 m;
- 11) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych;
- 12) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
- 13) nakazuje się realizację dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 42°;
- 14) ustala się w pasie terenu o szerokości 5,0 m wzdłuż Rowu Winnickiego po jego wschodniej stronie:
 - a) realizację zieleni urządzonej,
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - c) zakaz realizacji miejsc postojowych;
- 15) ustala się zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 6;
- 16) ustala się zasady rozmieszczania reklam oraz szyldów zgodnie z § 7 pkt 1 lit. a oraz pkt 2-5;
- 17) ustala się zasady kolorystyki elewacji budynków zgodnie z § 9;
- 18) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 18.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego dla terenu B1.7.MN zgodnie z § 10 pkt 1 lit. a, c, pkt 2 oraz pkt 3 lit. a, e.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy dla terenu B1.7. MN zgodnie z § 11 pkt 2 lit. a oraz pkt 4-6.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego dla terenu B1.7.MN zgodnie z § 12.

6. Zasady obsługi terenu B1.7.MN w infrastrukturę techniczną:

- 1) ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z § 17;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów przebiegających w sąsiedztwie terenu;

3) zakazuje się realizacji studni służących do czerpania wody.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu B1.7.MN:

1) ustala się obsługę terenu od dróg: 9.KD-D, 11.KD-D;

2) ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych:

a) 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,

b) 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe;

8. Dla terenu B1.7.MN nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 41. 1. Dla terenu B1.8.MN ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu B1.8.MN:

1) dopuszcza się utrzymanie, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy;

2) ustala się realizację zabudowy wyłącznie w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;

3) w przypadku realizacji w bryle budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalu usługowego, ogranicza się zakres usług do usług podstawowych, z zastrzeżeniem pkt 4;

4) zakazuje się realizacji usług handlu;

5) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych, przy czym dopuszcza się realizację pojedynczego budynku gospodarczego lub garażowego wbudowanego w bryłę budynku mieszkalnego, o maksymalnej powierzchni zabudowy do 50,0 m²;

6) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 3900 m²;

7) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 20,0 m;

8) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 80%;

9) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,2;

10) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 11,0 m;

11) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;

12) nakazuje się realizację dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 42°;

13) ustala się zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 6;

14) ustala się zasady rozmieszczania reklam oraz szyldów zgodnie z § 7 pkt 1 lit. a oraz pkt 2-5;

15) ustala się zasady kolorystyki elewacji budynków zgodnie z § 9;

16) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 18.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego dla terenu B1.8.MN zgodnie z § 10 pkt 1 lit. a i c oraz pkt 2.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy dla terenu B1.8. MN zgodnie z § 11 pkt 2 lit. a oraz pkt 3-6.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego dla terenu B1.8.MN zgodnie z § 12.

6. Zasady obsługi terenu B1.8.MN w infrastrukturę techniczną:

1) ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z § 17;

2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów przebiegających w sąsiedztwie terenu;

3) zakazuje się realizacji studni służących do czerpania wody.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu B1.8.MN:

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

2) ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych:

a) 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,

b) 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe;

8. Dla terenu B1.8.MN nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 42. 1. Dla terenu B1.9.MW ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu B1.9.MW:

1) dopuszcza się utrzymanie, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy;

2) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 1200 m²;

3) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 20,0 m;

4) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

5) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,2;

6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12,0 m;

7) ustala się minimalną wysokość zabudowy: 10,5 m;

8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;

9) ustala się realizację dachów płaskich lub dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 35°;

10) ustala się zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 6;

11) ustala się zasady rozmieszczania reklam oraz szyldów zgodnie z § 7 pkt 1 lit. c oraz pkt 2-5;

12) ustala się zasady kolorystyki elewacji budynków zgodnie z § 9;

13) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 18.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego dla terenu B1.9.MW zgodnie z § 10 pkt 1 lit. a, c.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy dla terenu B1.9. MW zgodnie z § 11 pkt 2 lit. c oraz pkt 4, 6.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego dla terenu B1.9.MW zgodnie z § 12.

6. Zasady obsługi terenu B1.9.MW w infrastrukturę techniczną:

1) ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z § 17;

2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów przebiegających w sąsiedztwie terenu;

3) zakazuje się realizacji studni służących do czerpania wody.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu B1.9.MW:

1) ustala się obsługę terenu od drogi 11.KD-D oraz od terenu ciągu pieszo-jezdnego B1.3.KPj;

2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc parkingowych: 1,5 miejsca na 1 mieszkanie.

8. Dla terenu B1.9.MW ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu: 30%.

§ 43. 1. Dla terenu B2.1.MN ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu B2.1.MN:

- 1) ustala się realizację zabudowy w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych: wolnostojących albo w zabudowie bliźniaczej albo w zabudowie szeregowej;
- 2) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych małogabarytowych w pasie terenu o szerokości do 20 m od strony drogi 3.KD-L;
- 3) zakazuje się realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;
- 4) ustala się przy realizacji zespołów nowej zabudowy mieszkaniowej:
 - a) zachowanie jednakowej wysokości budynków,
 - b) kształtowanie jednakowej bryły budynku w zakresie geometrii dachu, wysokości podmurówki, poziomu gzymsów i okapów,
 - c) stosowanie jednakowych zewnętrznych materiałów wykończeniowych z użyciem szlachetnych materiałów elewacyjnych,
 - d) stosowanie jednakowego typu stolarki okiennej i drzwiowej w zakresie wielkości i podziałów,
 - e) stosowanie jednakowej kolorystyki ścian zewnętrznych, dachów oraz stolarki okiennej i drzwiowej;
- 5) w przypadku realizacji w bryle budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalu usługowego, ogranicza się zakres usług do usług podstawowych;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej:
 - a) 600 m² w przypadku realizacji budynku mieszkalnego wolnostojącego,
 - b) 500 m² w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
 - c) 300 m² w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej;
- 7) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej:
 - a) 20,0 m w przypadku realizacji budynku mieszkalnego wolnostojącego,
 - b) 14,0 m w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
 - c) 7,5 m w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej;
- 8) ustala się minimalną ilość budynków mieszkalnych jednorodzinnych w jednym ciągu zabudowy bliźniaczej: 2;
- 9) ustala się maksymalną ilość budynków mieszkalnych jednorodzinnych w jednym ciągu zabudowy szeregowej: 6;
- 10) ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej jako jednolokalowych;
- 11) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 60%, z zastrzeżeniem pkt 18;
- 12) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,6;
- 13) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 14) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych;
- 15) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
- 16) nakazuje się realizację dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 42°;
- 17) dopuszcza się realizację dachów płaskich w przypadku realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej oraz zabudowy

- mieszkaniowej wielorodzinnej małogabarytowej;
- 18) ustala się w pasie terenu o szerokości 10,0 m wzdłuż Rowu Winnickiego po jego zachodniej stronie:
 - a) realizację zieleni urządzonej,
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 80%,
 - c) zakaz realizacji miejsc postojowych;
 - 19) ustala się zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 6;
 - 20) ustala się zasady rozmieszczania reklam oraz szyldów zgodnie z § 7 pkt 1 lit. a oraz pkt 2-5;
 - 21) ustala się zasady kolorystyki elewacji budynków zgodnie z § 9;
 - 22) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 18.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego dla terenu B2.1.MN zgodnie z § 10 pkt 1 lit. a, c oraz pkt 3 lit. a, e.
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy dla terenu B2.1.MN zgodnie z § 11 pkt 2 lit. a oraz pkt 4-6.
5. Zasady obsługi terenu B2.1.MN w infrastrukturę techniczną:
- 1) ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z § 17;
 - 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów przebiegających w sąsiedztwie terenu;
 - 3) zakazuje się realizacji studni służących do czerpania wody.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu B2.1.MN:
- 1) ustala się obsługę terenu z dróg: 9.KD-D i 11.KD-D oraz od drogi 3.KD-L;
 - 2) ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych:
 - a) 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1,5 miejsca na 1 mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej małogabarytowej,
 - c) 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
 - 3) ustala się, dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej małogabarytowej, realizację miejsc postojowych ogólnodostępnych w liczbie nie mniej niż 10% obliczonych według wskaźników parkingowych dla danej działki budowlanej potrzeb parkingowych, realizowanych jako dodatkowe miejsca postojowe w stosunku do ilości obliczonych potrzeb.
7. Dla terenu B2.1.MN ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu: 30%.

§ 44. 1. Dla terenu B2.2.MN ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu B2.2.MN:

- 1) dopuszcza się utrzymanie, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy mieszkaniowej;
- 2) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy usługowej;
- 3) ustala się realizację zabudowy w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;
- 4) zakazuje się realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na

- jednej działce budowlanej;
- 5) w przypadku realizacji w bryle budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalu usługowego, ogranicza się zakres usług do usług podstawowych, z zastrzeżeniem pkt 6;
 - 6) zakazuje się realizacji usług handlu;
 - 7) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 1000 m²;
 - 8) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 25,0 m;
 - 9) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 60%, z zastrzeżeniem pkt 15;
 - 10) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,6;
 - 11) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 11,0 m;
 - 12) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych;
 - 13) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
 - 14) nakazuje się realizację dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 42°;
 - 15) ustala się w pasie terenu o szerokości 7,0 m wzdłuż Rowu Winnickiego, po jego wschodniej stronie:
 - a) realizację zieleni urządzonej,
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - c) zakaz realizacji miejsc postojowych;
 - 16) ustala się zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 6;
 - 17) ustala się zasady rozmieszczania reklam oraz szyldów zgodnie z § 7 pkt 1 lit. a oraz pkt 2-5;
 - 18) ustala się zasady kolorystyki elewacji budynków zgodnie z § 9;
 - 19) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 18.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego dla terenu B2.2. MN zgodnie z § 10 pkt 1 lit. a, c oraz pkt 3 lit. a, e.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy dla terenu B2.2. MN zgodnie z § 11 pkt 2 lit. a oraz pkt 3-6.

5. Zasady obsługi terenu B2.2.MN w infrastrukturę techniczną:

- 1) ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z § 17;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów przebiegających w sąsiedztwie terenu;
- 3) zakazuje się realizacji studni służących do czerpania wody.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu B2.2.MN:

- 1) ustala się obsługę terenu od drogi 9.KD-D;
- 2) dopuszcza się obsługę od ulicy Mehoffera, drogi poza obszarem objętym planem;
- 3) ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych:
 - a) 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,
 - b) 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe;

7. Dla terenu B2.2.MN ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu: 30%.

§ 45. 1. Dla terenu B2.3.MW ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające: usługi z zakresu usług podstawowych.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu B2.3.MW:

- 1) nakazuje się realizację usług podstawowych w parterach budynków mieszkalnych od strony ul. Mehoffera, drogi poza obszarem objętym planem, według rysunku planu;
- 2) dopuszcza się realizację usług podstawowych w parterach budynków mieszkalnych w pozostałych elewacjach;
- 3) zakazuje się realizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m²;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 1100 m²;
- 5) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 25,0 m;
- 6) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 40%, z zastrzeżeniem pkt 13;
- 7) ustala się wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 40%;
- 8) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,7;
- 9) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 15,0 m;
- 10) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych;
- 11) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
- 12) ustala się realizację dachów płaskich lub spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 42°;
- 13) ustala się w pasie terenu o szerokości 10,0 m wzdłuż Rowu Winnickiego po jego zachodniej stronie:
 - a) realizację zieleni urządzonej,
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - c) zakaz realizacji miejsc postojowych;
- 14) ustala się zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 6;
- 15) ustala się zasady rozmieszczania reklam oraz szyldów zgodnie z § 7 pkt 1 lit. b oraz pkt 2-5;
- 16) ustala się zasady kolorystyki elewacji budynków zgodnie z § 9;
- 17) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 18.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego dla terenu B2.3.MW zgodnie z § 10 pkt 1 lit. a, c oraz pkt 3 lit. a, e.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy dla terenu B2.3.MW zgodnie z § 11 pkt 2 lit. c oraz pkt 4-6.

5. Zasady obsługi terenu B2.3.MW w infrastrukturę techniczną:

- 1) ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z § 17;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów przebiegających w sąsiedztwie terenu;
- 3) zakazuje się realizacji studni służących do czerpania wody.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu B2.3.MW:

- 1) ustala się obsługę terenu od drogi 3.KD-L oraz od ulicy Mehoffera, drogi poza obszarem objętym planem;
- 2) ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych:
 - a) 1,5 miejsca na 1 mieszkanie,
 - b) 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
- 3) ustala się realizację miejsc postojowych ogólnodostępnych w liczbie nie mniejszej niż 10% obliczonych według wskaźników parkingowych dla danej działki budowlanej potrzeb parkingowych, realizowanych jako dodatkowe miejsca postojowe w stosunku do ilości obliczonych potrzeb.

7. Dla terenu B2.3.MW ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu: 30%.

§ 46. 1. Dla terenu C1.1.MN ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu C1.1.MN:

- 1) dopuszcza się utrzymanie, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy;
- 2) ustala się realizację zabudowy w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych: wolnostojących albo w zabudowie bliźniaczej;
- 3) zakazuje się realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;
- 4) w przypadku realizacji w bryle budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalu usługowego, ogranicza się zakres usług do usług podstawowych, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) zakazuje się realizacji usług handlu;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 600 m²;
- 7) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 20,0 m;
- 8) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 9) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,5;
- 10) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 11,0 m;
- 11) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych;
- 12) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
- 13) ustala się realizację dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 42°;
- 14) ustala się zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 6;
- 15) ustala się zasady rozmieszczania reklam oraz szyldów zgodnie z § 7 pkt 1 lit. a oraz pkt 2-5;
- 16) ustala się zasady kolorystyki elewacji budynków zgodnie z § 9;
- 17) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 18.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego dla terenu C1.1.MN zgodnie z § 10 pkt 1 lit. a, c.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy dla terenu C1.1.MN zgodnie z § 11 pkt 2 lit. a oraz pkt 5 i 6.

5. Zasady obsługi terenu C1.1.MN w infrastrukturę techniczną:

- 1) ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z § 17;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów przebiegających w sąsiedztwie terenu.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu C1.1.MN:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od dróg: 2.KD-L i 8.KD-D;
- 2) ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych:
 - a) 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,
 - b) 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe;

7. Dla terenu C1.1.MN nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 47. 1. Dla terenu C1.2.UO ustala się przeznaczenie: usługi oświaty, żłobek.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu C1.2.UO:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 3000 m²;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 20,0 m;
- 3) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 4) ustala się wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 50%;
- 5) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,2;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
- 8) ustala się realizację dachów płaskich lub dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 35°;
- 9) ustala się zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 6;
- 10) ustala się zasady rozmieszczania reklam oraz szyldów zgodnie z § 7 pkt 1 lit. d oraz pkt 2-5;
- 11) ustala się zasady kolorystyki elewacji budynków zgodnie z § 9;
- 12) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 18.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego dla terenu C1.2.UO zgodnie z § 10 pkt 1 lit. a.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy dla terenu C1.2.UO zgodnie z § 11 pkt 2 lit. b oraz pkt 5 i 6.

5. Zasady obsługi terenu C1.2.UO w infrastrukturę techniczną:

- 1) ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z § 17;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów przebiegających w sąsiedztwie terenu.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu C1.2.UO:

- 1) ustala się obsługę terenu od dróg: 8.KD-D lub 2.KD-L;
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc parkingowych: 5 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni usług oświaty.

7. Dla terenu C1.2.UO nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 48. 1. Dla terenu C1.3. MN ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu C1.3.MN:

- 1) dopuszcza się zachowanie, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy;
- 2) ustala się realizację zabudowy w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących albo w zabudowie bliźniaczej;
- 3) zakazuje się realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;
- 4) w przypadku realizacji w bryle budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalu usługowego, ogranicza się zakres usług do usług podstawowych, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) zakazuje się realizacji usług handlu;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej:

- a) 800 m² w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
 - b) 500 m² w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;
 - 7) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 15,0 m;
 - 8) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 50%, z zastrzeżeniem pkt 14;
 - 9) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,6;
 - 10) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 11,0 m;
 - 11) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych;
 - 12) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
 - 13) nakazuje się realizację dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 42°;
 - 14) ustala się w pasie terenu o szerokości 10,0 m wzdłuż Rowu N1 po jego wschodniej stronie:
 - a) realizację zieleni urządzonej,
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - c) zakaz realizacji miejsc postojowych;
 - 15) ustala się zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 6;
 - 16) ustala się zasady rozmieszczania reklam oraz szyldów zgodnie z § 7 pkt 1 lit. a oraz pkt 2-5;
 - 17) ustala się zasady kolorystyki elewacji budynków zgodnie z § 9;
 - 18) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 18.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego dla terenu C1.3. MN zgodnie z § 10 pkt 1 lit. a, c oraz pkt 3 lit. c, e.
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy dla terenu C1.3. MN zgodnie z § 11 pkt 2 lit. a oraz pkt 5 i 6.
5. Zasady obsługi terenu C1.3. MN w infrastrukturę techniczną:
- 1) ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z § 17;
 - 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów przebiegających w sąsiedztwie terenu.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu C1.3. MN:
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od dróg: 2.KD-L i 8.KD-D;
 - 2) ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych:
 - a) 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,
 - b) 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
7. Dla terenu C1.3. MN nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 49. 1. Dla terenu C1.4. MW ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) uzupełniające: usługi podstawowe w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych.
2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu C1.4. MW:
- 1) nakazuje się realizację usług w parterach budynków mieszkalnych, od strony drogi 4.KD L, według rysunku planu;

- 2) dopuszcza się realizację usług w parterach budynków mieszkalnych, od strony terenu C1.9.KPr;
 - 3) zakazuje się realizacji usług w pozostałych częściach parterach budynków mieszkalnych;
 - 4) zakazuje się realizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m²;
 - 5) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 2500 m²;
 - 6) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 30,0 m;
 - 7) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 30%, z zastrzeżeniem pkt 14;
 - 8) ustala się wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 30%;
 - 9) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,2;
 - 10) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) 12,0 m – w pasie terenu o szerokości 30,0 m wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem C1.3.MN,
 - b) 15,0 m – w pozostałej części terenu, z zastrzeżeniem pkt 11;
 - 11) ustala się minimalną wysokość zabudowy od strony drogi 4.KD-L: 12,0 m;
 - 12) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
 - 13) nakazuje się realizację dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 35°;
 - 14) ustala się w pasie terenu wzdłuż Rowu N1 o szerokości 10,0 m po jego obydwu stronach:
 - a) realizację zieleni urządzonej,
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - c) zakaz realizacji miejsc postojowych;
 - 15) ustala się zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 6;
 - 16) ustala się zasady rozmieszczania reklam oraz szyldów zgodnie z § 7 pkt 1 lit. c oraz pkt 2-5;
 - 17) ustala się zasady kolorystyki elewacji budynków zgodnie z § 9;
 - 18) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 18.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego dla terenu C1.4. MW zgodnie z § 10 pkt 1 lit. a, c oraz pkt 3 lit. c-e.
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy dla terenu C1.3. MN zgodnie z § 11 pkt 2 lit. c oraz pkt 5 i 6.
5. Zasady obsługi terenu C1.4. MW w infrastrukturę techniczną:
- 1) ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z § 17;
 - 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów przebiegających w sąsiedztwie terenu.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu C1.4. MW:
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od dróg 4.KD-L i 8.KD-D;
 - 2) ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych:
 - a) 1,5 miejsca na 1 mieszkanie,
 - b) 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca postojowe;
 - 3) nakazuje się realizację miejsc postojowych dla rowerów w ilości co najmniej 10 miejsc na każde 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
 - 4) ustala się realizację miejsc postojowych ogólnodostępnych w liczbie nie mniejszej niż 10% obliczonych według wskaźników parkingowych dla danej działki budowlanej potrzeb parkingowych, realizowanych jako dodatkowe miejsca postojowe w stosunku

do ilości obliczonych potrzeb.

7. Dla terenu C1.4.MW nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 50. 1. Dla terenu C1.5.MN ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu C1.5.MN:

- 1) dopuszcza się utrzymanie, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy;
- 2) ustala się realizację zabudowy w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej albo szeregowej;
- 3) zakazuje się realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;
- 4) ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej jako jednolokalowych;
- 5) w przypadku realizacji w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalu usługowego, ogranicza się zakres usług do usług podstawowych, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) zakazuje się realizacji usług handlu;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej:
 - a) 300 m² w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
 - b) 150 m² w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej;
- 8) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej:
 - a) 11,0 m w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
 - b) 7,0 m w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej;
- 9) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 10) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy:
 - a) 0,6 – w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
 - b) 1,0 – w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej;
- 11) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 11,0 m;
- 12) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych;
- 13) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
- 14) nakazuje się realizację dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 42°;
- 15) nakazuje się przy przebudowie, rozbudowie, nadbudowie i ewentualnej wymianie budynków mieszkalnych jednorodzinnych w istniejącej zabudowie szeregowej:
 - a) zachowanie jednakowej wysokości budynków,
 - b) kształtowanie jednakowej bryły budynku w zakresie geometrii dachu, wysokości podmurówki, poziomu gzymsów i okapów,
 - c) stosowanie jednakowych zewnętrznych materiałów wykończeniowych,
 - d) stosowanie jednakowego typu stolarki okiennej i drzwiowej w zakresie wielkości i podziałów,
 - e) stosowanie jednakowej kolorystyki ścian zewnętrznych, dachów oraz stolarki

okiennej i drzwiowej;

16) ustala się zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 6;

17) ustala się zasady rozmieszczania reklam oraz szyldów zgodnie z § 7 pkt 1 lit. a oraz pkt 2-5;

18) ustala się zasady kolorystyki elewacji budynków zgodnie z § 9;

19) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 18.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego dla terenu C1.5.MN zgodnie z § 10 pkt 1 lit. a.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy dla terenu C1.5. MN zgodnie z § 11 pkt 2 lit. a oraz pkt 5 i 6.

5. Zasady obsługi terenu C1.5.MN w infrastrukturę techniczną:

1) ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z § 17;

2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów przebiegających w sąsiedztwie terenu.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu C1.5.MN:

1) ustala się obsługę terenu od drogi 8.KD-D;

2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc parkingowych:

a) 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,

b) 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe;

7. Dla terenu C1.5.MN nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 51. 1. Dla terenu C1.6.MWm ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna małogabarytowa.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu C1.6.MWm:

1) dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz nadbudowę, przebudowę, rozbudowę, wymianę – po zmianie sposobu użytkowania na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną małogabarytową;

2) dopuszcza się utrzymanie, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy wielorodzinnej małogabarytowej;

3) w przypadku realizacji w bryle istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalu usługowego, ogranicza się zakres usług do usług podstawowych;

4) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 800 m²;

5) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 20,0 m;

6) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

7) ustala się wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 30%;

8) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,9;

9) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12,0 m;

10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;

11) nakazuje się realizację dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 35°;

12) ustala się zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 6;

13) ustala się zasady rozmieszczania reklam oraz szyldów zgodnie z § 7 pkt 1 lit. a oraz pkt 2-5;

- 14) ustala się zasady kolorystyki elewacji budynków zgodnie z § 9;
- 15) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 18.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego dla terenu C1.6.MWm zgodnie z § 10 pkt 1 lit. a.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy dla terenu C1.6.MWm zgodnie z § 11 pkt 2 lit. c oraz pkt 5 i 6.

5. Zasady obsługi terenu C1.6.MWm w infrastrukturę techniczną:

- 1) ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z § 17;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów przebiegających w sąsiedztwie terenu.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu C1.6.MWm:

- 1) ustala się obsługę terenu od drogi 8.KD-D;
- 2) ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych:
 - a) 1,5 miejsca na 1 mieszkanie,
 - b) 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług;
- 3) nakazuje się realizację miejsc postojowych dla rowerów w ilości co najmniej 10 miejsc na każde 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 4) ustala się realizację miejsc postojowych ogólnodostępnych w liczbie nie mniejszej niż 10% obliczonych według wskaźników parkingowych dla danej działki budowlanej potrzeb parkingowych, realizowanych jako dodatkowe miejsca postojowe w stosunku do ilości obliczonych potrzeb.

7. Dla terenu C1.6.MWm nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 52. 1. Dla terenu C1.7.MN ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu C1.7.MN:

- 1) dopuszcza się utrzymanie, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy;
- 2) ustala się realizację zabudowy w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej albo szeregowej;
- 3) ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej jako jednolokalowych;
- 4) w przypadku realizacji w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalu usługowego, ogranicza się zakres usług do usług podstawowych, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) zakazuje się realizacji usług handlu;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej:
 - a) 300 m² w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
 - b) 150 m² w przypadku realizacji na działce jednego segmentu budynku mieszkalnego szeregowego;
- 7) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej:
 - a) 11,0 m przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
 - b) 7,0 m w przypadku realizacji na działce jednego segmentu budynku mieszkalnego szeregowego;

- 8) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 9) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy:
 - a) 0,6 – w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
 - b) 1,0 – w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej;
- 10) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 11,0 m;
- 11) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych;
- 12) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
- 13) nakazuje się realizację dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 42°;
- 14) nakazuje się przy przebudowie, rozbudowie, nadbudowie i ewentualnej wymianie budynków mieszkalnych jednorodzinnych w istniejącej zabudowie:
 - a) zachowanie jednakowej wysokości budynków,
 - b) kształtowanie jednakowej bryły budynku w zakresie geometrii dachu, wysokości podmurówki, poziomu gzymsów i okapów,
 - c) stosowanie jednakowych zewnętrznych materiałów wykończeniowych,
 - d) stosowanie jednakowego typu stolarki okiennej i drzwiowej w zakresie wielkości i podziałów,
 - e) stosowanie jednakowej kolorystyki ścian zewnętrznych, dachów oraz stolarki okiennej i drzwiowej;
- 15) ustala się zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 6;
- 16) ustala się zasady rozmieszczania reklam oraz szyldów zgodnie z § 7 pkt 1 lit. a oraz pkt 2-5;
- 17) ustala się zasady kolorystyki elewacji budynków zgodnie z § 9;
- 18) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 18.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego dla terenu C1.7.MN zgodnie z § 10 pkt 1 lit. a.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy dla terenu C1.7. MN zgodnie z § 11 pkt 2 lit. a oraz pkt 5 i 6.

5. Zasady obsługi terenu C1.7.MN w infrastrukturę techniczną:

- 1) ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z § 17;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów przebiegających w sąsiedztwie terenu.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu C1.7.MN:

- 1) dopuszcza się zjazd na teren od drogi 8.KD-D;
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc parkingowych:
 - a) 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,
 - b) 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe;

7. Dla terenu C1.7.MN nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 53. 1. Dla terenu C1.8.MW ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające: usługi podstawowe w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu C1.8.MW:

- 1) ustala się realizację usług podstawowych, jako lokali wbudowanych w partery budynków mieszkalnych od strony terenu C1.9.KPr, według rysunku planu;
- 2) dopuszcza się realizację usług podstawowych, jako lokali wbudowanych w partery budynków mieszkalnych, w pozostałej części parterów;
- 3) zakazuje się realizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m²;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 2400 m²;
- 5) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 20,0 m;
- 6) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 7) ustala się wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 40%;
- 8) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,2;
- 9) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 10) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
- 11) ustala się realizację dachów płaskich lub dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 35°;
- 12) ustala się zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 6;
- 13) ustala się zasady rozmieszczania reklam oraz szyldów zgodnie z § 7 pkt 1 lit. a oraz pkt 2-5;
- 14) ustala się zasady kolorystyki elewacji budynków zgodnie z § 9;
- 15) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 18.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego dla terenu C1.8.MW zgodnie z § 10 pkt 1 lit. a.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy dla terenu C1.8. MW zgodnie z § 11 pkt 2 lit. c oraz pkt 5 i 6.

5. Zasady obsługi terenu C1.8.MW w infrastrukturę techniczną:

- 1) ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z § 17;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów przebiegających w sąsiedztwie terenu.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu C1.8.MW:

- 1) ustala się obsługę terenu od drogi 8.KD-D;
- 2) ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych:
 - a) 1,5 miejsca na 1 mieszkanie,
 - b) 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca postojowe;
- 3) nakazuje się realizację miejsc postojowych dla rowerów w ilości co najmniej 10 miejsc na każde 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 4) ustala się realizację miejsc postojowych ogólnodostępnych w liczbie nie mniejszej niż 10% obliczonych według wskaźników parkingowych dla danej działki budowlanej potrzeb parkingowych, realizowanych jako dodatkowe miejsca postojowe w stosunku do ilości obliczonych potrzeb.

7. Dla terenu C1.8.MW nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 54. 1. Dla terenu C1.9.KPr ustala się przeznaczenie: ciąg pieszo-rowerowy oraz urządzenia infrastruktury kanalizacyjnej.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu C1.9.KPr:

- 1) ustala się realizację ciągu pieszo-rowerowego stanowiącego połączenie pomiędzy terenem drogi 4.KD-L i drogą 8.KD-D;
- 2) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 0%;
- 3) nakazuje się realizację nawierzchni jako utwardzonej;
- 4) zakazuje się realizacji ogrodzeń;
- 5) zakazuje się realizacji reklam;
- 6) dopuszcza się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu oraz terenów sąsiednich;
- 7) ustala się realizację, na podstawie projektu architektonicznego, przestrzeni publicznej, stanowiącej kompozycyjną i funkcjonalną całość z przestrzenią publiczną wyznaczoną na rysunku planu w liniach rozgraniczających drogi publicznej 3.KD-L, oznaczoną jako posadzki wymagające specjalnego opracowania;
- 8) ustala się kształtowanie przestrzeni publicznych zgodnie z § 13.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy dla terenu C1.9.KPr zgodnie z § 11 pkt 5.

4. Zasady obsługi C1.9.KPr w infrastrukturę techniczną terenu:

- 1) ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z § 17;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów przebiegających w sąsiedztwie terenu;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących na terenie urządzeń infrastruktury technicznej, w tym istniejących tranzytowych kolektorów kanalizacyjnych, z możliwością ich przebudowy, oraz realizację nowych urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu C1.9.KPr: dopuszcza się zjazd techniczny na teren z dróg 4.KD-L i 8.KD-D lub z ul. Mehoffera, drogi poza obszarem objętym planem.

6. Dla terenu C1.9.KPr nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 55. 1. Dla terenu C1.10.MW ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi podstawowe,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla terenu C1.10.MW:

- 1) nakazuje się realizację usług w parterach budynków mieszkalnych od strony ul. Mehoffera, drogi poza obszarem objętym planem, według rysunku planu;
- 2) dopuszcza się realizację usług podstawowych, jako lokali wbudowanych w partery pozostałych budynków mieszkalnych;
- 3) dopuszcza się zachowanie, rozbudowę i przebudowę istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 4) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie od strony drogi 4.KD-L;
- 5) zakazuje się realizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m²;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej:
 - a) 1000 m² - w przypadku realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
 - b) 600 m² - w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 7) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej:
 - a) 30,0 m - w przypadku realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
 - b) 20,0 m - w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego;

- 8) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
 - 9) ustala się wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 40%;
 - 10) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,6;
 - 11) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) 15,0 m - w przypadku realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego, z zastrzeżeniem pkt 12,
 - b) 12,0 m - w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
 - 12) ustala się minimalną wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, lokalizowanej od strony ul. Mehoffera, drogi poza obszarem objętym planem: 12,0 m;
 - 13) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
 - 14) nakazuje się realizację dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 35°;
 - 15) ustala się zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 6;
 - 16) ustala się zasady rozmieszczania reklam oraz szyldów zgodnie z § 7 pkt 1 lit. c oraz pkt 2-5;
 - 17) ustala się zasady kolorystyki elewacji budynków zgodnie z § 9;
 - 18) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 18.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego dla terenu C1.10.MW zgodnie z § 10 pkt 1 lit. a.
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy dla terenu C1.10.MW zgodnie z § 11 pkt 2 lit. c oraz pkt 5 i 6.
5. Zasady obsługi C1.10.MW w infrastrukturę techniczną terenu:
- 1) ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z § 17;
 - 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów przebiegających w sąsiedztwie terenu.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu C1.10.MW:
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od drogi 4.KD-L oraz ul. Mehoffera, drogi poza obszarem objętym planem;
 - 2) ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych:
 - a) 1,5 miejsca na 1 mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca postojowe;
 - 3) nakazuje się, dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, realizację miejsc postojowych dla rowerów w ilości co najmniej 10 miejsc na każde 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
 - 4) ustala się, dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, realizację miejsc postojowych ogólnodostępnych w liczbie nie mniejszej niż 10% obliczonych według wskaźników parkingowych dla danej działki budowlanej potrzeb parkingowych, realizowanych jako dodatkowe miejsca postojowe w stosunku do ilości obliczonych potrzeb.
7. Dla terenu C1.10.MW nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 56. 1. Dla terenu C2.1.MW ustala się przeznaczenie:

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

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu C2.1.MW:

- 1) nakazuje się realizację usług podstawowych w parterach budynków mieszkalnych od strony dróg 2.KD-L i 4.KD-L, według rysunku planu;
- 2) zakazuje się realizacji usług podstawowych w pozostałych parterach budynków mieszkalnych;
- 3) dopuszcza się, dla terenu położonego w zasięgu strefy potencjalnego szkodliwego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, do czasu jej przebudowy lub umieszczenia bezpośrednio w ziemi, realizację wolnostojących obiektów usług podstawowych według przepisów odrębnych;
- 4) zakazuje się realizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m²;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 2500 m²;
- 6) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 30,0 m;
- 7) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 8) ustala się wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 30%;
- 9) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,2;
- 10) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) 7,0 m – w przypadku budynków usługowych, realizowanych według pkt 3,
 - b) 15,0 m – w przypadku realizacji pozostałej zabudowy;
- 11) ustala się minimalną wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, lokalizowanej od strony dróg 2.KD-L, 4.KD-L: 12,0 m;
- 12) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
- 13) nakazuje się realizację dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 35°;
- 14) ustala się zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 6;
- 15) ustala się zasady rozmieszczania reklam oraz szyldów zgodnie z § 7 pkt 1 lit. c oraz pkt 2-5;
- 16) ustala się zasady kolorystyki elewacji budynków zgodnie z § 9;
- 17) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 18.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego dla terenu C2.1.MW zgodnie z § 10 pkt 1 lit. a, c, pkt 3 lit. d oraz pkt 4.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy dla terenu C2.1.MW zgodnie z § 11 pkt 1, pkt 2 lit. c oraz pkt 5 i 6.

5. Zasady obsługi terenu C2.1.MW w infrastrukturę techniczną:

- 1) ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z § 17;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów przebiegających w sąsiedztwie terenu.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu C2.1.MW:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od dróg: 2.KD-L oraz 4.KD-L;
- 2) ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych:
 - a) 1,5 miejsca na 1 mieszkanie,
 - b) 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca postojowe;
- 3) nakazuje się realizację miejsc postojowych dla rowerów w ilości co najmniej 10 miejsc na każde rozpoczęte 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 4) ustala się realizację miejsc postojowych ogólnodostępnych w liczbie nie mniejszej niż 10% obliczonych według wskaźników parkingowych dla danej działki budowlanej potrzeb parkingowych, realizowanych jako dodatkowe miejsca postojowe w stosunku

do ilości obliczonych potrzeb.

7. Dla terenu C2.1.MW nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 57. 1. Dla terenu C2.2.MW ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi podstawowe,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - c) zieleń urządzona;

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu C2.2.MW:

- 1) nakazuje się realizację usług podstawowych w parterach budynków mieszkalnych od strony drogi 2.KD-L i ul. Mehoffera, drogi poza obszarem objętym planem, według rysunku planu;
- 2) zakazuje się realizacji usług podstawowych w pozostałych parterach budynków mieszkalnych;
- 3) zakazuje się realizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m²;
- 4) dopuszcza się, dla terenu położonego w zasięgu strefy potencjalnego szkodliwego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, do czasu jej przebudowy lub umieszczenia bezpośrednio w ziemi, realizację wolnostojących obiektów usług podstawowych według przepisów odrębnych;
- 5) dopuszcza się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie od strony drogi 4.KD-L;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej:
 - a) 1000 m² - w przypadku realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
 - b) 600 m² - w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 7) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej:
 - a) 30,0 m - w przypadku realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
 - b) 20,0 m - w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 8) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 9) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej jako zieleń urządzoną o charakterze parkowym;
- 10) ustala się wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 40%;
- 11) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,6;
- 12) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) 15,0 m - w przypadku realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego z zastrzeżeniem pkt 13,
 - b) 7,0 m - w przypadku budynków usługowych, realizowanych według pkt 4,
 - c) 12,0 m - w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 13) ustala się minimalną wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, lokalizowanej od strony drogi 2.KD-L oraz od strony ul. Mehoffera, drogi poza obszarem objętym planem: 12,0 m;
- 14) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
- 15) ustala się realizację dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 35°;
- 16) ustala się zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 6;
- 17) ustala się zasady rozmieszczania reklam oraz szyldów zgodnie z § 7 pkt 1 lit. c oraz pkt 2-5;
- 18) ustala się zasady kolorystyki elewacji budynków zgodnie z § 9;

19) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 18.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego dla terenu C2.2.MW zgodnie z § 10 pkt 1 lit. a, c oraz pkt 3 lit. d.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy dla terenu C2.2.MW zgodnie z § 11 pkt 1, pkt 2 lit. c oraz pkt 5 i 6.

5. Zasady obsługi terenu C2.2.MW w infrastrukturę techniczną:

- 1) ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z § 17;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów przebiegających w sąsiedztwie terenu.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu C2.2.MW:

- 1) ustala się obsługę terenu od dróg: 2.KD-L i 4.KD-L;
- 2) dopuszcza się zjazd na teren od ul. Mehoffera, drogi poza obszarem objętym planem;
- 3) ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych:
 - a) 1,5 miejsca na 1 mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca postojowe;
- 4) ustala się, dla zabudowy wielorodzinnej, realizację miejsc postojowych ogólnodostępnych w liczbie nie mniejszej niż 10% obliczonych według wskaźników parkingowych dla danej działki budowlanej potrzeb parkingowych, realizowanych jako dodatkowe miejsca postojowe w stosunku do ilości obliczonych potrzeb.

7. Dla terenu C2.2.MW nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 58. 1. Dla terenu C2.3.KPr ustala się przeznaczenie: ciąg pieszo-rowerowy oraz urządzenia infrastruktury kanalizacyjnej.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu C2.3.KPr:

- 1) ustala się realizację ciągu pieszo-rowerowego stanowiącego połączenie pomiędzy terenem drogi 2.KD-L i drogi 4.KD-L;
- 2) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 0%;
- 3) nakazuje się realizację nawierzchni jako utwardzonej;
- 4) zakazuje się realizacji ogrodzeń;
- 5) zakazuje się realizacji reklam;
- 6) dopuszcza się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu oraz terenów sąsiednich;
- 7) ustala się kształtowanie przestrzeni publicznych zgodnie z § 13.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy dla terenu C2.3.KPr zgodnie z § 11 pkt 5 i 6.

4. Zasady obsługi C2.3.KPr w infrastrukturę techniczną terenu:

- 1) ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z § 17;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów przebiegających w sąsiedztwie terenu;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących na terenie urządzeń infrastruktury technicznej, w tym istniejących tranzytowych kolektorów kanalizacyjnych, z możliwością ich przebudowy, oraz realizację nowych urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu C2.3.KPr: dopuszcza się zjazd techniczny na teren z dróg: 2.KD-L i 4.KD-L.

6. Dla terenu C2.3.KPr nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 59. 1. Dla terenu 1.KD-L – ul. Józefa Mehoffera - ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu 1.KD-L:

- 1) ustala się północno-zachodnią linię rozgraniczającą dla fragmentu drogi objętego planem;
- 2) dopuszcza się prowadzenie ścieżki rowerowej;
- 3) dopuszcza się prowadzenie chodnika;
- 4) dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą.

3. Dla terenu 1.KD-L nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 60. 1. Dla terenu 2.KD-L – ul. Strumykowa - ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu 2.KD-L:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 23,5 m, według rysunku planu;
- 2) ustala się jednojezdniowy przekrój drogi;
- 3) ustala się powiązania poprzez skrzyżowania z następującymi drogami:
 - a) 4.KD-L,
 - b) 8.KD-D;
- 4) powiązania z ul. Hanki OrdonoŹny poprzez skrzyżowanie poza obszarem objętym planem;
- 5) powiązania z ul. Józefa Mehoffera poprzez skrzyżowanie poza obszarem objętym planem;
- 6) dopuszcza się prowadzenie w drodze komunikacji autobusowej;
- 7) ustala się przebieg ścieżki rowerowej po zachodniej stronie jezdni, według rysunku planu;
- 8) ustala się prowadzenie chodników po obu stronach jezdni;
- 9) ustala się realizację zatok postojowych po obu stronach jezdni, w rejonach wskazanych na rysunku planu;
- 10) dopuszcza się realizację zatok postojowych po obu stronach jezdni;
- 11) dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą;
- 12) ustala się realizację, na podstawie projektu architektonicznego, przestrzeni publicznej, stanowiącej kompozycyjną i funkcjonalną całość z przestrzenią publiczną wyznaczoną na rysunku planu w liniach rozgraniczających drogi publicznej 4.KD-L, oznaczoną jako posadzki wymagające specjalnego opracowania;
- 13) ustala się zasady rozmieszczania reklam oraz szyldów zgodnie z § 7 pkt 2-4 oraz pkt 6;
- 14) ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 10 pkt 3 lit. d;
- 15) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,

w tym zakaz zabudowy zgodnie z § 11 pkt 5;

16) ustala się kształtowanie przestrzeni publicznych zgodnie z § 13 pkt 2.

3. Dla terenu 2.KD-L nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 61. 1. Dla terenu 3.KD-L – ul. Oczary - ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu 3.KD-L:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 25,0 m, według rysunku planu;
- 2) ustala się jednojezdniowy przekrój drogi;
- 3) ustala się powiązania poprzez skrzyżowania z następującymi drogami:
 - a) 6.2.KD-D,
 - b) 8.KD-D i ulicy Mehoffera, drogi poza obszarem objętym planem;
- 4) powiązania z ul. Hanki Ordonówny poprzez skrzyżowanie poza obszarem objętym planem;
- 5) wskazuje się rejony lokalizacji przystanków autobusowych według rysunku planu;
- 6) ustala się przebieg ścieżki rowerowej po wschodniej stronie jezdni, według rysunku planu;
- 7) ustala się prowadzenie chodników po obu stronach jezdni;
- 8) dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą;
- 9) ustala się zachowanie istniejących tranzytowych kolektorów kanalizacyjnych, z prawem do ich przebudowy;
- 10) ustala się realizację, na podstawie projektu architektonicznego, przestrzeni publicznej, stanowiącej kompozycyjną i funkcjonalną całość z przestrzenią publiczną wyznaczoną na rysunku planu w liniach rozgraniczających terenu C1.9.KPr oraz terenu drogi publicznej 8.KD-D, oznaczoną jako posadzki wymagające specjalnego opracowania;
- 11) ustala się zasady rozmieszczania reklam oraz szyldów zgodnie z § 7 pkt 2-4 oraz pkt 6;
- 12) ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 10 pkt 1 lit. c i d;
- 13) ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy dla terenu zgodnie z § 11 pkt 5;
- 14) ustala się kształtowanie przestrzeni publicznych zgodnie z § 13 pkt 2.

3. Dla terenu 3.KD-L nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 62. 1. Dla terenu 4.KD-L – projektowana - ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu 4.KD-L:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 15,0 m, według rysunku planu;
- 2) ustala się jednojezdniowy przekrój drogi;
- 3) powiązania z drogą 2.KD-L według § 60 ust. 2, pkt 3 lit. a;
- 4) powiązania z ul. Mehoffera poprzez skrzyżowanie poza obszarem objętym planem;
- 5) dopuszcza się prowadzenie w drodze komunikacji autobusowej;
- 6) ustala się przebieg ścieżki rowerowej po północno-wschodniej stronie drogi, według

rysunku planu;

- 7) ustala się prowadzenie chodników po obu stronach jezdni;
- 8) dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą;
- 9) ustala się realizację, na podstawie projektu architektonicznego, przestrzeni publicznej, stanowiącej kompozycyjną i funkcjonalną całość z przestrzenią publiczną wyznaczoną na rysunku planu w liniach rozgraniczających drogi publicznej 2.KD-L, oznaczoną jako posadzki wymagające specjalnego opracowania;
- 10) ustala się zasady rozmieszczania reklam oraz szyldów zgodnie z § 7 pkt 2-4 oraz pkt 6;
- 11) ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 10 pkt 1 lit. d;
- 12) ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy dla terenu zgodnie z § 11 pkt 5;
- 13) ustala się kształtowanie przestrzeni publicznych zgodnie z § 13 pkt 2.

3. Dla terenu 4.KD-L nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 63. 1. Dla terenu 5.KD-D – ul. Topolowa - ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu 5.KD-D:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 12,0 m, według rysunku planu;
- 2) ustala się jednojezdniowy przekrój drogi;
- 3) ustala się zakończenie drogi placem do zawracania w rejonie ul. H. Ordonówny;
- 4) ustala się powiązania poprzez skrzyżowanie z następującymi drogami: 6.1.KD-D i 6.2.KD-D;
- 5) powiązania z drogą 8.KD-D według § 67 ust. 2, pkt 3 lit. a;
- 6) ustala się prowadzenie chodników co najmniej po jednej stronie jezdni;
- 7) dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą;
- 8) zakazuje się realizacji reklam;
- 9) ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 10 pkt 1 lit. d;
- 10) ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy dla terenu zgodnie z § 11 pkt 5;
- 11) ustala się kształtowanie przestrzeni publicznych zgodnie z § 13 pkt 2 lit. a, c.

3. Dla terenu 5.KD-D nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 64. 1. Dla terenu 6.1.KD-D – ul. Pasłęcka - ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu 6.1.KD-D:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 12,0 m według rysunku planu;
- 2) ustala się jednojezdniowy przekrój drogi;
- 3) ustala się zakończenie drogi placem do zawracania w rejonie ul. H. Ordonówny;
- 4) powiązania z drogą 5.KD-D według § 63 ust. 2, pkt 4;

- 5) ustala się prowadzenie chodników co najmniej po jednej stronie jezdni;
- 6) dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą;
- 7) zakazuje się realizacji reklam;
- 8) ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy dla terenu zgodnie z § 11 pkt 5;
- 9) ustala się kształtowanie przestrzeni publicznych zgodnie z § 13 pkt 2 lit. a, c.

3. Dla terenu 6.1.KD-D nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 65. 1. Dla terenu 6.2.KD-D – ul. Pasłęcka - ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu 6.2.KD-D:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 10,0 m, według rysunku planu;
- 2) ustala się jednojezdniowy przekrój drogi;
- 3) powiązanie z drogą 3.KD-L według § 61 ust. 2, pkt 3 lit. a;
- 4) powiązanie z drogą 5.KD-D według § 62 ust. 2, pkt 4;
- 5) ustala się prowadzenie chodników co najmniej po jednej stronie jezdni;
- 6) dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą;
- 7) zakazuje się realizacji reklam;
- 8) ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy dla terenu zgodnie z § 11 pkt 5;
- 9) ustala się kształtowanie przestrzeni publicznych zgodnie z § 13 pkt 2 lit. a, c.

3. Dla terenu 6.2.KD-D nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 66. 1. Dla terenu 7.KD-D – projektowana - ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu 7.KD-D:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 10,5 m, według rysunku planu;
- 2) ustala się jednojezdniowy przekrój drogi;
- 3) ustala się zakończenie drogi placem do zawracania;
- 4) powiązanie z drogą 8.KD-D według § 67 ust. 2, pkt 3 lit. b;
- 5) ustala się prowadzenie chodników co najmniej po jednej stronie jezdni;
- 6) dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą;
- 7) zakazuje się realizacji reklam;
- 8) ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy dla terenu zgodnie z § 11 pkt 5;
- 9) ustala się kształtowanie przestrzeni publicznych zgodnie z § 13 pkt 2 lit. c.

3. Dla terenu 7.KD-D nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 67. 1. Dla terenu 8.KD-D – ul. Książkowa - ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu 8.KD-D:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 12,0 m, według rysunku planu;
- 2) ustala się jednojezdniowy przekrój drogi;
- 3) ustala się powiązania poprzez skrzyżowania z następującymi drogami:
 - a) 5.KD-D,
 - b) 7.KD-D;
- 4) powiązania z drogą 2.KD-L według § 60 ust. 2, pkt 3 lit. b;
- 5) powiązania z drogą 3.KD-L według § 61 ust. 2, pkt 3 lit. b;
- 6) ustala się prowadzenie chodników co najmniej po jednej stronie jezdni;
- 7) dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą;
- 8) zakazuje się realizacji reklam;
- 9) ustala się realizację, na podstawie projektu architektonicznego, przestrzeni publicznej, stanowiącej kompozycyjną i funkcjonalną całość z przestrzenią publiczną wyznaczoną na rysunku planu w liniach rozgraniczających drogi publicznej 3.KD-L oraz terenu C1.9.KPr, oznaczoną jako posadzki wymagające specjalnego opracowania;
- 10) ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 10 pkt 1 lit. d;
- 11) ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy dla terenu zgodnie z § 11 pkt 5;
- 12) ustala się kształtowanie przestrzeni publicznych zgodnie z § 13 pkt 2 lit. a, c.

3. Dla terenu 8.KD-D nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 68. 1. Dla terenu 9.KD-D – projektowana - ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu 9.KD-D:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 10,0 m - według rysunku planu;
- 2) ustala się jednojezdniowy przekrój drogi;
- 3) ustala się zakończenie drogi placem do zawracania;
- 4) ustala się powiązania z ul. Mehoffera poprzez skrzyżowanie poza obszarem objętym planem;
- 5) ustala się prowadzenie chodników co najmniej po jednej stronie drogi;
- 6) dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą;
- 7) zakazuje się realizacji reklam;
- 8) ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 10 pkt 1 lit. b;
- 9) ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy dla terenu zgodnie z § 11 pkt 5;
- 10) ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego zgodnie z § 12;
- 11) ustala się kształtowanie przestrzeni publicznych zgodnie z § 13 pkt 2 lit. a, c.

3. Dla terenu 9.KD-D nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 69. 1. Dla terenu 10.KD-D – ul. Leśnej Polanki - ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu 10.KD-D:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 10,0 m, według rysunku planu;
- 2) ustala się jednojezdniowy przekrój drogi;
- 3) ustala się, że drogi 10.KD-D i 11.KD-D stanowią jeden ciąg uliczny;
- 4) powiązania z ul. Mehoffera poprzez skrzyżowanie poza obszarem objętym planem;
- 5) ustala się prowadzenie chodników co najmniej po jednej stronie jezdni;
- 6) dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą;
- 7) zakazuje się realizacji reklam;
- 8) ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy dla terenu zgodnie z § 11 pkt 5;
- 9) ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego zgodnie z § 12;
- 10) ustala się kształtowanie przestrzeni publicznych zgodnie z § 13 pkt 2 lit. c.

3. Dla terenu 10.KD-D nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 70. 1. Dla terenu 11.KD-D – projektowana - ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu 11.KD-D:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 10,0 m, według rysunku planu;
- 2) ustala się jednojezdniowy przekrój drogi;
- 3) ustala się zakończenie drogi placem do zawracania;
- 4) ustala się prowadzenie chodników co najmniej po jednej stronie jezdni;
- 5) drogi 11.KD-D i 10.KD-D stanowią jeden ciąg uliczny;
- 6) dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą;
- 7) zakazuje się realizacji reklam;
- 8) ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 10 pkt 1 lit. b;
- 9) ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy dla terenu zgodnie z § 11 pkt 5;
- 10) ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego zgodnie z § 12;
- 11) ustala się kształtowanie przestrzeni publicznych zgodnie z § 13 pkt 2 lit. c.

3. Dla terenu 11.KD-D nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 3 **Przepisy końcowe**

§ 71. W granicach obszaru objętego planem traci moc:

- 1) Uchwała nr XVI/255/99 Rady Gminy Warszawa – Białoleka z dnia 22 grudnia 1999 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Nowodworów Wschodnich część II;

- 2) Uchwała Nr XIX/282/2000 Rady Gminy Warszawa Białoleka z dnia 3 marca 2000 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Mehoffera, w Gminie Warszawa – Białoleka.

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

§ 73. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu m.st. Warszawy.

§ 74. 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 XCIII/2383/2014
Rady Miasta Stołecznego Warszawy
z dnia 30 października 2014 r.

Rozstrzygnięcie Rady m.st. Warszawy o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Nowodwory Południowe

1.1) Uwaga złożona przez Roberta Kozłowskiego, w dniu 27.01.2012 r.

1.1. Treść uwagi: dopuszczenie realizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych małogabarytowych w pasie terenu o szerokości 40 m od strony drogi 3.KD-L;

ustalenie projektu planu: teren B2.1.MN: „dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych małogabarytowych w pasie terenu o szerokości 20 m od strony drogi 3.KD-L”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

W polityce przestrzennej miasta wyrażonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy dla obszaru, na którym położony jest przedmiotowy teren, określono kierunek rozwoju zabudowy mieszkaniowej o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wysokim (60%) udziałem powierzchni biologicznie czynnej. Szerokość przedmiotowego terenu w najszerszym miejscu w nieprzekraczalnych liniach zabudowy ma 80 m; dopuszczając zabudowę wielorodzinną w pasie 40 m udział zabudowy innej niż mieszkaniowa jednorodzinna przekraczać będzie 50%, a tym samym projekt planu stanie się niezgodny z ustaleniami studium.

1.3. Treść uwagi: dopuszczenie realizacji spójnej zabudowy o podwyższonym standardzie wykończenia, na całym terenie B2.1.MN zgodnymi z pkt 4 o kącie nachylenia połaci dachowych do 42%, bez uwzględniania dolnej granicy kąta nachylenia połaci dachowych, bądź możliwość wykonania dachów mansardowych lub dachów płaskich;

ustalenie projektu planu: teren B2.1.MN: „nakazuje się realizację dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 42°”;

rozstrzygnięcie: częściowo nieuwzględniona;

Nieuwzględniono w zakresie braku ustalania dolnej granicy kąta nachylenia połaci dachowych oraz dopuszczenia dachów mansardowych. Celem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest m.in. określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy, jak również określenie wskaźników zagospodarowania terenu (art. 15 ust. 2 pkt 2 i 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

1.4. Treść uwagi: zmniejszenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 40%;

ustalenie projektu planu: teren B2.1.MN: „ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 60%, z zastrzeżeniem pkt 18;”...

„18) ustala się w pasie terenu o szerokości 10,0 m wzdłuż Rowu Winnickiego po jego zachodniej stronie:

a) realizację zieleni urządzonej,

b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 80%,

c) zakaz realizacji miejsc postojowych;”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona częściowo;

Nieuwzględniono w zakresie zmiany wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na 40% - zgodnie z ustaleniami studium tereny zabudowy po wschodniej stronie ul. Oczary wskazane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, średniej wysokości zabudowy 12 m oraz o minimalnym 60% udziale powierzchni biologicznie czynnej, zmieniono definicję powierzchni biologicznie czynnej.

1.6. Treść uwagi: możliwość lokalizacji miejsc postojowych na terenie wzdłuż 3.KD-L, ul. Oczary z możliwością zbilansowania ich w ogólnym bilansie miejsc parkingowych dla terenu B2.1.MN;

ustalenie projektu planu: teren 3.KD-L ul. Oczary:

„§ 61. 1. Dla terenu 3.KD-L – ul. Oczary - ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej.

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Tereny dla których ustalono przeznaczenie „droga publiczna” jako tereny publiczne mają zapewnić prawidłową obsługę komunikacyjną wewnątrz obszaru objętego ustaleniami planu, jak również jego powiązania z terenami przyległymi. W ustaleniach planu nie przewidziano w terenach dróg publicznych realizacji parkingów dla wybranych terenów zabudowy. Plan, zgodnie z przepisami odrębnymi, ustala wskaźniki miejsc postojowych oraz konieczność realizacji potrzeb parkingowych dla obiektów noworealizowanych w obrębie działekbudowlanych, na których znajdują się te obiekty; dokładna lokalizacja miejsc postojowych zostanie określona na etapie wydawanego pozwolenia na budowę zgodnie z projektem zagospodarowania terenu.

1.9. Treść uwagi: zmniejszenie minimalnego wskaźnika miejsc parkingowych do 1,0 miejsca na 1 mieszkanie oraz 2,0 miejsc na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług;

ustalenie projektu planu: teren B2.1.MN:

„2) ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych:

- a) 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) 1,5 miejsca na 1 mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej małogabarytowej,
- c) 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe;”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Przyjęte wskaźniki parkingowe wynikają z norm parkingowych ustalonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy.

1.14. Treść uwagi: dopuszczenie realizacji spójnej zabudowy o podwyższonym standardzie wykończenia na całym terenie B2.3.MW, o kącie nachylenia połaci dachowych do 42%, bez uwzględniania dolnej granicy kąta nachylenia połaci dachowych, bądź możliwość wykonania dachów mansardowych lub dachów płaskich;

ustalenie projektu planu: teren B2.3.MW: „ustala się realizację dachów płaskich lub spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 42°;”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona częściowo;

Nieuwzględniono w zakresie braku ustalania dolnej granicy kąta nachylenia połaci dachowych oraz dopuszczenia dachów mansardowych. Celem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest m.in. określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy jak również określenie wskaźników zagospodarowania terenu (art. 15 ust. 2 pkt 2 i 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

1.15. Treść uwagi: zmniejszenie minimalnego wskaźnika miejsc parkingowych do 1,0 miejsca na 1 mieszkanie oraz 2,0 miejsc na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług;

ustalenie projektu planu: – teren B2.3.MW:

„2) ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych:

a) 1,5 miejsca na 1 mieszkanie,

b) 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe;”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Przyjęte wskaźniki parkingowe wynikają z norm parkingowych ustalonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy.

1.16. Treść uwagi: możliwość lokalizacji miejsc postojowych na terenie wzdłuż ul. Mehoffera i 3.KD-L, ul. Oczary z możliwością zbilansowania ich w ogólnym bilansie miejsc parkingowych dla terenu B2.3.MW;

ustalenie projektu planu: teren 3.KD-L ul. Oczary:

„§ 61. 1. Dla terenu 3.KD-L – ul. Oczary - ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej.”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Tereny dla których ustalono przeznaczenie „droga publiczna” jako tereny publiczne mają zapewnić prawidłową obsługę komunikacyjną wewnątrz obszaru objętego ustaleniami planu, jak również jego powiązań z terenami przyległymi. W ustaleniach planu nie przewidziano w terenach dróg publicznych realizacji parkingów dla wybranych terenów zabudowy. Ustalenia planu, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz suikzp m.st. Warszawy, ustalają wskaźniki miejsc postojowych oraz konieczność realizacji potrzeb parkingowych dla obiektów noworealizowanych w obrębie działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty; dokładna lokalizacja miejsc postojowych zostanie określona na etapie wydawanego pozwolenia na budowę zgodnie z projektem zagospodarowania terenu.

2. Uwaga złożona przez Lewant Sp. z o.o., w dniu 09.02.2012 r.

2.1. Treść uwagi: zmiana funkcji A4.3 MN na A4.3 UO (UK) – ponieważ teren jest w centralnej części terenu i najlepiej obsłuży obszar;

ustalenie projektu planu: teren A4.3.MN:

„§ 32. 1. Dla terenu A4.3.MN ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Przedmiotowy teren jest zainwestowany, rozwija się tam zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2.2. Treść uwagi: zmiana funkcji C1.2 UO na C1.2 MN – by stworzyć jednolitość funkcji w tym rejonie by eliminować konflikty funkcjonalne;

ustalenie projektu planu: teren C1.2.UO:

„§ 47. 1. Dla terenu C1.2.UO ustala się przeznaczenie: usługi oświaty, żłobek.”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Na przedmiotowym terenie funkcjonuje prywatne przedszkole, nie wnioskowano o zmianę przeznaczenia, nie składano skarg na uciążliwość powodowaną funkcjonowaniem przedszkola.

2.3. Treść uwagi: zmiana funkcji A1.2 MN na A1.2 MWm - celem stworzenia ładu przestrzennego;

ustalenie projektu planu: teren A1.2.MN:

„§ 21. 1. Dla terenu A1.2.MN ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Przeznaczenie terenu zmieniono z terenu MWm na MN w wyniku uwzględnienia uwag złożonych przez właścicieli do projektu planu wyłożonego w miesiącach marcu/kwietniu 2011 r.

2.4. Treść uwagi: zmiana funkcji A3.2 MW na A3.2 MWm lub MN – by utrzymać ład przestrzenny. Należy zachować zbliżone funkcje na sąsiednich terenach;

ustalenie projektu planu: teren A3.2.MW:

„§ 26. 1. Dla terenu A3.2.MW ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające: usługi podstawowe w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych.”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Przeznaczenie terenu wynika z uwzględnienia wydanego prawomocnego pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego, którego konstrukcja oraz warunki nie wpisują się w definicję zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej małogabarytowej ustalonej planem.

2.5. Treść uwagi: przedłużenie 7 KD-D likwidując A3.5 KP;

ustalenie projektu planu: teren A3.5.KP:

”§ 29. 1. Dla terenu A3.5.KP ustala się przeznaczenie: ciąg pieszy.”,
teren 7.KD-D:

„§ 66. 1. Dla terenu 7.KD-D – projektowana - ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej.”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Droga 7.KD-D została ustalona jako nieprzelotowa zakończona placem do zawracania w wyniku uwzględnienia uwag, złożonych przez właścicieli przyległych do niej działek, do projektu planu wyłożonego w miesiącach marcu/kwietniu 2011 r.

2.6. Treść uwagi: zmiana B2.3 MW na MWm – doprowadzić do większej zgodności ze studium;

ustalenie projektu planu: teren B2.3 MW:

” § 45. 1. Dla terenu B2.3.MW ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) uzupełniające: usługi z zakresu usług podstawowych.
2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu B2.3.MW:
- 1) nakazuje się realizację usług podstawowych w parterach budynków mieszkalnych od strony ul. Mehoffera, drogi poza obszarem objętym planem, według rysunku planu;
 - 2) dopuszcza się realizację usług podstawowych w parterach budynków mieszkalnych w pozostałych elewacjach;
 - 3) zakazuje się realizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m²;
 - 4) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 1100 m²;
 - 5) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 25,0 m;
 - 6) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 40%, z zastrzeżeniem pkt 13;
 - 7) ustala się wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 40%;
 - 8) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,7;
 - 9) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 15,0 m;
 - 10) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych;
 - 11) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
 - 12) ustala się realizację dachów płaskich lub spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 42°;

13) ustala się w pasie terenu o szerokości 10,0 m wzdłuż Rowu Winnickiego po jego zachodniej stronie:

- a) realizację zieleni urządzonej,
- b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
- c) zakaz realizacji miejsc postojowych;...”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Przeznaczenie terenu zmieniono z terenu MN na MW w wyniku rozpatrzenia uwag złożonych przez właścicieli do projektu planu wyłożonego w miesiącach marcu/kwietniu 2011 r. z uwzględnieniem ustaleń studium dla tego obszaru.

2.7. Treść uwagi: B1.9 MW na MWm – doprowadzić do zgodności ze studium i ładem przestrzennym;

ustalenie projektu planu: teren B1.9MW:

„§ 42. 1. Dla terenu B1.9.MW ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu B1.9.MW:

- 1) dopuszcza się utrzymanie, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 1200 m²;
- 3) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 20,0 m;
- 4) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 5) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,2;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 7) ustala się minimalną wysokość zabudowy: 10,5 m;
- 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
- 9) ustala się realizację dachów płaskich lub dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 35°;”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Przeznaczenie terenu wynika z uwzględnienia wydanego prawomocnego pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego, którego konstrukcja oraz warunki nie wpisują się w definicję zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej małogabarytowej ustalonej planem. Określone w planie parametry i wskaźniki dla terenu B1.9.MW uwzględniają ustalenia studium dla tego obszaru.

2.9. Treść uwagi: Ad. § 4.1 pkt 7-9 zamienić na podpunkty c), d), e);

ustalenie projektu planu:

„§ 4. 1. Poszczególnym przeznaczeniom terenów nadaje się następujące symbole literowe:

- ...7) KPr – obiekty i urządzenia infrastruktury kanalizacyjnej oraz ciąg pieszo-rowerowy;
- 8) KPj – ciąg pieszo-jezdny;
- 9) KP – ciąg pieszy;
- 10) KD – droga publiczna:
- a) KD - L – lokalna,
- b) K D - D – dojazdowa;”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

tereny oznaczone symbolami KP (ciąg pieszy) i KPj (ciąg pieszo-jezdny) nie należą do kategorii dróg publicznych wg przepisów odrębnych (ustawa o drogach publicznych).

2.10. Treść uwagi: Ad. § 4.2 pkt 1) – dopisać „KP, KPj”;

ustalenie projektu planu:

„2. Terenami inwestycji celu publicznego są:

- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.KD-L, 2.KD-L, 3.KD-L, 4.KD-L, 5.KD-D, 6.1.KD-D, 6.2.KD-D, 7.KD-D, 8.KD-D, 9.KD-D, 10.KD-D, 11.KD-D;”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

tereny KP (ciągi piesze) i KPj (ciągi pieszo-jezdne) nie należą do katalogu inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 6 Ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2.12. Treść uwagi: Ad. § 10 pkt 1) ppkt d) – należy określić warunki/ zasady ochrony drzew np. poprzez odległość chodnika od drzew itp.;

ustalenie projektu planu: ” d) ustala się nasadzenie rzędów drzew wskazanych na rysunku planu;”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Stosowne odległości regulowane są przepisami odrębnymi (§ 52, § 53 rozporządzenia MTiGM z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie).

2.16. Treść uwagi: Ad. § 16 pkt 1) ppkt a) – dopisać „KPJ + KP + KPr”;

ustalenie projektu planu:

” § 16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) w zakresie układu drogowo-ulicznego:

a) ustala się, że układ dróg publicznych w obszarze objętym planem stanowią wymienione poniżej drogi wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1.KD-L – klasy lokalnej – ul. Józefa Mehoffera,
- 2.KD-L – klasy lokalnej – ul. Strumykowa,
- 3.KD-L – klasy lokalnej – ul. Oczary,
- 4.KD-L – klasy lokalnej – projektowana,
- 5.KD-D – klasy dojazdowej – ul. Topolowa,
- 6.1.KD-D – klasy dojazdowej – ul. Pasłęcka,
- 6.2.KD-D – klasy dojazdowej – ul. Pasłęcka,
- 7.KD-D – klasy dojazdowej – projektowana,
- 8.KD-D – klasy dojazdowej – ul. Książkowa,
- 9.KD-D – klasy dojazdowej – projektowana,
- 10.KD-D – klasy dojazdowej – ul. Leśnej Polanki,
- 11.KD-D – klasy dojazdowej – projektowana,...”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Ciągi piesze, pieszo-jezdne i obiekty i urządzenia infrastruktury kanalizacyjnej oraz ciągi pieszo-rowerowa (KP, KPj i KPr) nie należą do kategorii dróg publicznych wg przepisów odrębnych (ustawa o drogach publicznych).

2.17. Treść uwagi: Ad. § 16 pkt 1 ppkt f – zamienić „wynoszącą 2,0 m” na „zgodnie z przepisami szczególnymi”;

ustalenie projektu planu: „ustala się minimalną szerokość chodnika wynoszącą 2,0 m;”;

rozstrzygnięcie: uwzględniona;

2.18. Treść uwagi: Ad. § 17 pkt 1 – wykreślić słowo „modernizacji”;

ustalenie projektu planu: ” § 17. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Zgodnie z art. 15 ust 2 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo *zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.*

2.19. Treść uwagi: Ad. § 17 pkt 2 ppkt 3) – dopisać „i plejstocęńskich”;

ustalenie projektu planu:

„3) dopuszcza się wykonywanie ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich wyłącznie dla celów ogólnodostępnych punktów czerpalnych;”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona częściowo;

Nieuwzględniono w zakresie wprowadzenia wyrażenia „i plejstocieńskich”. Obecne ustalenie brzmi:

„3) dopuszcza się wykonywanie ujęć wód podziemnych wyłącznie dla celów ogólnodostępnych punktów czerpalnych.”.

2.23. Treść uwagi: Ad. § 20 pkt 3 ppkt 1) – usunąć słowo “modernizacji” – nie istnieje w prawie;

ustalenie projektu planu: teren A1.1.U:

„1) ustala się ogólne zasady modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej według przepisów § 17;”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo *zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej*. Obecne ustalenie brzmi: „1) ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z § 17;”.

2.24. Treść uwagi: Ad. § 21 pkt 2 ppkt 5) – usunąć całość;

ustalenie projektu planu: teren A1.2.MN:

„5) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy zgodnej z przeznaczeniem podstawowym terenu z prawem do nadbudowy, przebudowy, rozbudowy oraz wymiany;”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Przedmiotowy zapis jest zgodny z przepisami odrębnymi, w szczególności ustawą prawo budowlane, ma na celu zaznaczenie, iż istniejąca na przedmiotowym terenie zabudowa wpisuje się w ustalenia planu.

2.25. Treść uwagi: Ad. § 21 pkt 3 ppkt 1) usunąć słowo „modernizacji”;

ustalenie projektu planu: teren A1.2.MN:

„1) ustala się ogólne zasady modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej według przepisów § 17;”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo *zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej*. Obecne ustalenie brzmi: „1) ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z § 17;”.

2.27. Treść uwagi: Ad. § 22 pkt 2 ppkt 1) – usunąć całość – jw.;

ustalenie projektu planu: teren A1.3.MW:

„1) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę oraz wymianę;”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Przedmiotowy zapis jest zgodny z przepisami odrębnymi, w szczególności ustawą prawo budowlane, ma na celu zaznaczenie, iż istniejąca na przedmiotowym terenie zabudowa wpisuje się w ustalenia planu. Obecne ustalenie brzmi: „1) dopuszcza się utrzymanie, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy;”.

2.28. Treść uwagi: Ad. § 22 pkt 2 ppkt 3) – po słowie „podstawowych” dopisać „tylko” i usunąć fragment „w pozostałej części parterów”;

ustalenie projektu planu: teren A1.3.MW:

„3) dopuszcza się realizację usług podstawowych, jako lokali wbudowanych w partery budynków mieszkalnych w pozostałej części parterów;”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona częściowo;

Nieuwzględniono: w zakresie wprowadzenia ustaleń o treści zawartej w uwadze. Obecne ustalenie brzmi: „3) dopuszcza się realizację usług podstawowych wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych;”.

2.29. Treść uwagi: Ad. § 22 pkt 3 ppkt 1) – usunąć słowo „modernizacji” – jw.;

ustalenie projektu planu: teren A1.3.MW:

„1) ustala się ogólne zasady modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej według przepisów § 17;”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo *zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej*. Obecne ustalenie brzmi: „1) ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z § 17;”.

2.31. Treść uwagi: Ad. § 23 pkt 2 ppkt 5) – jeśli tylko tu się zakazuje garaży to oznacza, że gdzie indziej je dopuszcza – brak logiki;

ustalenie projektu planu: teren A2.1.MWm:

„5) zakazuje się realizacji samodzielnych wielostanowiskowych garaży kubaturowych;”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Na przedmiotowym terenie zakazuje się realizacji samodzielnych wielostanowiskowych garaży kubaturowych; przedmiotowy teren obecnie nie jest zainwestowany, kształtowanie nowego zagospodarowania możliwe będzie na ustalonych planem zasadach.

2.32. Treść uwagi: Ad. § 23 pkt 3 ppkt 1) – usunąć słowo „modernizacji” – jw.;

ustalenie projektu planu: teren A2.1.MWm:

„1) ustala się ogólne zasady modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej według przepisów § 17;”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo *zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej*. Obecne ustalenie brzmi: „1) ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z § 17;”.

2.33. Treść uwagi: Ad. § 24 pkt 2 ppkt 2) – usunąć całość – jw.;

ustalenie projektu planu: teren A2.2.MN:

„2) dopuszcza się utrzymanie, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy;”

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Przedmiotowy zapis jest zgodny z przepisami odrębnymi, w szczególności ustawą prawo budowlane, ma na celu zaznaczenie, iż istniejąca na przedmiotowym terenie zabudowa wpisuje się w ustalenia planu.

2.34. Treść uwagi: Ad. § 25 pkt 2 ppkt 1) – usunąć całość – jw.;

ustalenie projektu planu: teren A3.1.MN:

„1) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę oraz wymianę;”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Przedmiotowy zapis jest zgodny z przepisami odrębnymi, w szczególności ustawą prawo budowlane, ma na celu zaznaczenie, iż istniejąca na przedmiotowym terenie zabudowa wpisuje się w ustalenia planu. Obecne ustalenie brzmi: „1) dopuszcza się utrzymanie, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy;”.

2.35. Treść uwagi: Ad. § 26 pkt 2 ppkt 1) – usunąć całość – jw.;

ustalenie projektu planu: teren A3.2.MW:

„1) dopuszcza się utrzymanie, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy;”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Przedmiotowy zapis jest zgodny z przepisami odrębnymi, w szczególności ustawą prawo budowlane, ma na celu zaznaczenie, iż istniejąca na przedmiotowym terenie zabudowa wpisuje się w ustalenia planu.

2.36. Treść uwagi: Ad. § 30 pkt 2 ppkt 1) – usunąć całość;

ustalenie projektu planu: teren A4.1.MWm:

„1) dopuszcza się utrzymanie, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy;”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Przedmiotowy zapis jest zgodny z przepisami odrębnymi, w szczególności ustawą prawo budowlane, ma na celu zaznaczenie, iż istniejąca na przedmiotowym terenie zabudowa wpisuje się w ustalenia planu.

2.38. Treść uwagi: Ad. § 31 pkt 2 ppkt 1) – usunąć całość – zapis zbędny;

ustalenie projektu planu: teren A4.2. MN:

„1) dopuszcza się utrzymanie, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy;”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Przedmiotowy zapis jest zgodny z przepisami odrębnymi, w szczególności ustawą prawo budowlane, ma na celu zaznaczenie, iż istniejąca na przedmiotowym terenie zabudowa wpisuje się w ustalenia planu.

2.39. Treść uwagi: Ad. § 32 pkt 2 ppkt 1) – usunąć całość – zapis zbędny;

ustalenie projektu planu: teren A4.3.MN:

„1) dopuszcza się utrzymanie, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy;”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Przedmiotowy zapis jest zgodny z przepisami odrębnymi, w szczególności ustawą prawo budowlane, ma na celu zaznaczenie, iż istniejąca na przedmiotowym terenie zabudowa wpisuje się w ustalenia planu.

2.40. Treść uwagi: Ad. § 35 pkt 2 ppkt 1) – usunąć całość – zapis zbędny;

ustalenie projektu planu: teren B1.2. MN:

„1) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę oraz wymianę;”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Przedmiotowy zapis jest zgodny z przepisami odrębnymi, w szczególności ustawą prawo budowlane, ma na celu zaznaczenie, iż istniejąca na przedmiotowym terenie zabudowa wpisuje się w ustalenia planu. Obecne ustalenie brzmi: „1) dopuszcza się utrzymanie, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy;”.

2.41. Treść uwagi: Ad. § 35 pkt 3 ppkt 4) – usunąć całość – zapis zbędny i sugeruje, że jeśli tylko tu się zakazuje, to gdzie indziej można realizować studnie;

ustalenie projektu planu: teren B1.2. MN:

„4) zakazuje się realizacji studni służących do czerpania wody.”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

W § 17 projektu uchwały, dotyczącym zasad modernizacji, przebudowy, rozbudowy lub budowy systemów infrastruktury technicznej, w ust. 2 pkt 3 dopuszczono *wykonywanie ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich wyłącznie dla celów ogólnodostępnych punktów czerpalnych*, przedmiotowym ustaleniem zakazano realizacji studni służących do czerpania wody, z uwagi na lokalizację terenu w zasięgu strefy 150 m ochrony od cmentarza.

2.42. Treść uwagi: Ad. § 37 pkt 2 ppkt 1) – usunąć całość – zapis zbędny;

ustalenie projektu planu: teren B1.4.U:

„1) dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz nadbudowę, przebudowę, rozbudowę, wymianę – po zmianie sposobu użytkowania na usługi;”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Przedmiotowy zapis ma na celu dopuszczenie wykonywania robót budowlanych przy istniejącej na przedmiotowym terenie zabudowie mieszkaniowej, niezgodnej z ustalonym planem przeznaczeniem.

2.43. Treść uwagi: Ad. § 37 pkt 2 ppkt 2) – usunąć całość – zapis zbędny;

ustalenie projektu planu: teren B1.4.U:

„2) dopuszcza się utrzymanie, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy usługowej;”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Przedmiotowy zapis jest zgodny z przepisami odrębnymi, w szczególności ustawą prawo budowlane, ma na celu zaznaczenie, iż istniejąca na przedmiotowym terenie zabudowa wpisuje się w ustalenia planu.

2.44. Treść uwagi: Ad. § 37 pkt 3 ppkt 3) – usunąć całość – zapis zbędny;

ustalenie projektu planu: teren B1.4.U:

„3) zakazuje się realizacji studni służących do czerpania wody.”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

W § 17 projektu uchwały, dotyczącym zasad modernizacji, przebudowy, rozbudowy lub budowy systemów infrastruktury technicznej, w ust. 2 pkt 3 dopuszczono *wykonywanie ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich wyłącznie dla celów ogólnodostępnych punktów czerpalnych*, przedmiotowym ustaleniem zakazano realizacji studni służących do czerpania wody, z uwagi na lokalizację terenu w zasięgu strefy 150 m ochrony od cmentarza.

2.45. Treść uwagi: Ad. § 38 pkt 3 ppkt 3) – usunąć całość – zapis zbędny;

ustalenie projektu planu: teren B1.5.U:

„3) zakazuje się realizacji studni służących do czerpania wody.”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

W § 17 projektu uchwały, dotyczącym zasad modernizacji, przebudowy, rozbudowy lub budowy systemów infrastruktury technicznej, w ust. 2 pkt 3 dopuszczono *wykonywanie ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich wyłącznie dla celów ogólnodostępnych punktów czerpalnych*, przedmiotowym ustaleniem zakazano realizacji studni służących do czerpania wody, z uwagi na lokalizację terenu w zasięgu strefy 150 m ochrony od cmentarza.

2.46. Treść uwagi: Ad. § 40 pkt 2 ppkt 1) – usunąć całość – zapis zbędny;

ustalenie projektu planu: teren B1.7.MN:

„1) dopuszcza się utrzymanie, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy;”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Przedmiotowy zapis jest zgodny z przepisami odrębnymi, w szczególności ustawą prawo budowlane, ma na celu zaznaczenie, iż istniejąca na przedmiotowym terenie zabudowa wpisuje się w ustalenia planu.

2.47. Treść uwagi: Ad. § 40 pkt 3 ppkt 3) – usunąć całość – zapis zbędny;

ustalenie projektu planu: teren B1.7.MN:

„3) zakazuje się realizacji studni służących do czerpania wody.”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

W § 17 projektu uchwały, dotyczącym zasad modernizacji, przebudowy, rozbudowy lub budowy systemów infrastruktury technicznej, w ust. 2 pkt 3 dopuszczono *wykonywanie ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich wyłącznie dla celów ogólnodostępnych punktów*

czerpalnych, przedmiotowym ustaleniem zakazano realizacji studni służących do czerpania wody, z uwagi na lokalizację terenu w zasięgu strefy 150 m ochrony od cmentarza.

2.48. Treść uwagi: Ad. § 41 pkt 2 ppkt 1) – usunąć całość – zapis zbędny;

ustalenie projektu planu: teren B1.8.MN:

„1) dopuszcza się utrzymanie, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy usługowej;”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Przedmiotowy zapis jest zgodny z przepisami odrębnymi, w szczególności ustawą prawo budowlane, ma na celu zaznaczenie, iż istniejąca na przedmiotowym terenie zabudowa wpisuje się w ustalenia planu.

2.49. Treść uwagi: Ad. § 41 pkt 3 ppkt 3) – usunąć całość – zapis zbędny;

ustalenie projektu planu: teren B1.8.MN:

„3) zakazuje się realizacji studni służących do czerpania wody.”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

W § 17 projektu uchwały, dotyczącym zasad modernizacji, przebudowy, rozbudowy lub budowy systemów infrastruktury technicznej, w ust. 2 pkt 3 dopuszczono *wykonywanie ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich wyłącznie dla celów ogólnodostępnych punktów czerpalnych*, przedmiotowym ustaleniem zakazano realizacji studni służących do czerpania wody, z uwagi na lokalizację terenu w zasięgu strefy 150 m ochrony od cmentarza.

2.50. Treść uwagi: Ad. § 42 pkt 2 ppkt 1) – usunąć całość – zapis zbędny;

ustalenie projektu planu: teren B1.9.MW:

„1) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę oraz wymianę;”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Przedmiotowy zapis jest zgodny z przepisami odrębnymi, w szczególności ustawą prawo budowlane, ma na celu zaznaczenie, iż istniejąca na przedmiotowym terenie zabudowa wpisuje się w ustalenia planu. Obecne ustalenie brzmi: „1) dopuszcza się utrzymanie, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy;”.

2.51. Treść uwagi: Ad. § 42 pkt 3 ppkt 3) – usunąć całość – zapis zbędny;

ustalenie projektu planu: teren B1.9.MW:

„3) zakazuje się realizacji studni służących do czerpania wody.”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

W § 17 projektu uchwały, dotyczącym zasad modernizacji, przebudowy, rozbudowy lub budowy systemów infrastruktury technicznej, w ust. 2 pkt 3 dopuszczono *wykonywanie ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich wyłącznie dla celów ogólnodostępnych punktów czerpalnych*, przedmiotowym ustaleniem zakazano realizacji studni służących do czerpania wody, z uwagi na lokalizację terenu w zasięgu strefy 150 m ochrony od cmentarza.

2.52. Treść uwagi: Ad. § 43 pkt 2 ppkt 3) – po słowach „zabudowy jednorodzinnej” dodać „szeregowej i bliźniaczej”;

ustalenie projektu planu: teren B2.1.MN:

„3) zakazuje się realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego lub jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej lub segmentu mieszkalnego szeregowego na jednej działce budowlanej;”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

W wymienionym § 43 ust. 2 pkt nie znaleziono słów „zabudowy jednorodzinnej”. Obecne ustalenie brzmi: „3) zakazuje się realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;”.

2.53. Treść uwagi: Ad. § 43 pkt 2 ppkt 4) – usunąć całość – zapis zbędny;

ustalenie projektu planu: teren B2.1.MN:

„4) nakazuje się, przy realizacji nowej zabudowy jednorodzinnej, powstałej według jednego projektu:

- a) zachowanie jednakowej wysokości budynków,
- b) kształtowanie jednakowej bryły budynku w zakresie geometrii dachu, wysokości podmurówki, poziomu gzymsów i okapów,
- c) stosowanie jednakowych zewnętrznych materiałów wykończeniowych,
- d) stosowanie jednakowego typu stolarki okiennej i drzwiowej w zakresie wielkości i podziałów,
- e) stosowanie jednakowej kolorystyki ścian zewnętrznych, dachów oraz stolarki okiennej i drzwiowej;”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Ustalenia szczegółowe § 43 ust. 2 pkt 4 doprecyzowują warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w odpowiednim stopniu szczegółowości i są zasadne dla przedmiotowego terenu.

2.55. Treść uwagi: Ad. § 43 pkt 3 ppkt 3) – usunąć całość – zapis zbędny;

ustalenie projektu planu: teren B2.1.MN:

„3) zakazuje się realizacji studni służących do czerpania wody.”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

W § 17 projektu uchwały, dotyczącym zasad modernizacji, przebudowy, rozbudowy lub budowy systemów infrastruktury technicznej, w ust. 2 pkt 3 dopuszczono *wykonywanie ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich wyłącznie dla celów ogólnodostępnych punktów czerpalnych*, przedmiotowym ustaleniem zakazano realizacji studni służących do czerpania wody, z uwagi na lokalizację terenu w zasięgu strefy 150 m ochrony od cmentarza.

2.56. Treść uwagi: Ad. § 44 pkt 2 ppkt 1) – usunąć całość – zapis zbędny;

ustalenie projektu planu: teren B2.2.MN:

„1) dopuszcza się utrzymanie, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy mieszkaniowej;”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Przedmiotowy zapis jest zgodny z przepisami odrębnymi, w szczególności ustawą prawo budowlane, ma na celu zaznaczenie, iż istniejąca na przedmiotowym terenie zabudowa wpisuje się w ustalenia planu.

2.57. Treść uwagi: Ad. § 44 pkt 3 ppkt 3) – usunąć całość – zapis zbędny;

ustalenie projektu planu: teren B2.2.MN:

„3) zakazuje się realizacji studni służących do czerpania wody.”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

W § 17 projektu uchwały, dotyczącym zasad modernizacji, przebudowy, rozbudowy lub budowy systemów infrastruktury technicznej, w ust. 2 pkt 3 dopuszczono *wykonywanie ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich wyłącznie dla celów ogólnodostępnych punktów czerpalnych*, w § 43 ust. 5 pkt 3 ustalono zakaz realizacji studni służących do czerpania wody, ze względu na lokalizację terenu w strefie ochrony od cmentarza.

2.58. Treść uwagi: Ad. § 45 pkt 3 ppkt 3) – usunąć całość – zapis zbędny;

ustalenie projektu planu: teren B2.3.MW:

„3) zakazuje się realizacji studni służących do czerpania wody.”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

W § 17 projektu uchwały, dotyczącym zasad modernizacji, przebudowy, rozbudowy lub budowy systemów infrastruktury technicznej, w ust. 2 pkt 3 dopuszczono *wykonywanie ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich wyłącznie dla celów ogólnodostępnych punktów czerpalnych*, przedmiotowym ustaleniem zakazano realizacji studni służących do czerpania wody, z uwagi na lokalizację terenu w zasięgu strefy 150 m ochrony od cmentarza.

2.59. Treść uwagi: Ad. § 46 pkt 2 ppkt 1) – usunąć całość – zapis zbędny;

ustalenie projektu planu: teren C1.1.MN:

„1) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę oraz wymianę;”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Przedmiotowy zapis jest zgodny z przepisami odrębnymi, w szczególności ustawą prawo budowlane, ma na celu zaznaczenie, iż istniejąca na przedmiotowym terenie zabudowa wpisuje się w ustalenia planu. Obecne ustalenie brzmi: „1) dopuszcza się utrzymanie, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy;”.

2.60. Treść uwagi: Ad. § 48 pkt 2 ppkt 1) – usunąć całość – zapis zbędny;

ustalenie projektu planu: teren C1.3. MN:

„1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z prawem nadbudowy, przebudowy, rozbudowy oraz wymiany;”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Przedmiotowy zapis jest zgodny z przepisami odrębnymi, w szczególności ustawą prawo budowlane, ma na celu zaznaczenie, iż istniejąca na przedmiotowym terenie zabudowa wpisuje się w ustalenia planu. Obecne ustalenie brzmi: „1) dopuszcza się zachowanie, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy;”.

2.61. Treść uwagi: Ad. § 49 pkt 2 ppkt 3) – usunąć całość – zapis zbędny;

ustalenie projektu planu: teren C1.4. MW:

„3) dopuszcza się realizację usług w parterach budynków mieszkalnych od strony ciągu pieszego C1.9.KPr;”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Przedmiotowy przepis szczegółowy dla terenu dopuszcza jedynie możliwość realizacji usług w parterach budynków od strony ciągu pieszego C1.9.KPr uszczegóławiając zasady lokalizacji lokali usługowych, nakaz realizacji usług w parterach budynków obowiązuje dla budynków, zgodnie z rysunkiem planu, od strony drogi 4.KD-L. Obecne ustalenie brzmi: „3) dopuszcza się realizację usług w parterach budynków mieszkalnych od strony terenu C1.9.KPr;”.

2.62. Treść uwagi: Ad. § 50 pkt 2 ppkt 1) – usunąć całość – zapis zbędny;

ustalenie projektu planu: teren C1.5.MN:

„1) dopuszcza się utrzymanie, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy;”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Przedmiotowy zapis jest zgodny z przepisami odrębnymi, w szczególności ustawą prawo budowlane, ma na celu zaznaczenie, iż istniejąca na przedmiotowym terenie zabudowa wpisuje się w ustalenia planu.

2.63. Treść uwagi: Ad. § 50 pkt 2 ppkt 15) c) – dopisać „w tym krat”;

ustalenie projektu planu: teren C1.5.MN:

„15) nakazuje się, by przy przebudowie, rozbudowie, nadbudowie i ewentualnej wymianie segmentów w istniejącej zabudowie jednorodzinnej, powstałej według jednego projektu:

- a) zachowanie jednakowej wysokości budynków,
- b) kształtowanie jednakowej bryły budynku w zakresie geometrii dachu, wysokości podmurówki, poziomu gzymsów i okapów,
- c) stosowanie jednakowych zewnętrznych materiałów wykończeniowych,
- d) stosowanie jednakowego typu stolarki okiennej i drzwiowej w zakresie wielkości i podziałów,
- e) stosowanie jednakowej kolorystyki ścian zewnętrznych, dachów oraz stolarki okiennej i drzwiowej;”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Ustalenia szczegółowe § 50 ust 2 pkt 15 doprecyzowują warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w odpowiednim stopniu szczegółowości i są zasadne dla przedmiotowego terenu, regulacje dotyczące uszczegóławiania zewnętrznych materiałów wykończeniowych (krat) wykraczają poza zakres ustaleń planu. Obecne ustalenie brzmi: „15) nakazuje się przy przebudowie, rozbudowie, nadbudowie i ewentualnej wymianie segmentów w istniejącej zabudowie jednorodzinnej, powstałej według jednego projektu;...”.

2.64. Treść uwagi: Ad. § 50 pkt 2 ppkt 15) d) – dopisać „oraz kształtu”;

ustalenie projektu planu: teren C1.5.MN:

„d) stosowanie jednakowego typu stolarki okiennej i drzwiowej w zakresie wielkości i podziałów;”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Ustalenia szczegółowe § 50 ust 2 pkt 15 doprecyzowują warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w odpowiednim stopniu szczegółowości i są zasadne dla przedmiotowego terenu; regulacje dotyczące uszczegóławiania kształtu stolarki okiennej i drzwiowej (przy jednoczesnym ustaleniu jednakowego typu stolarki okiennej i drzwiowej w zakresie wielkości i podziałów) wykracza poza zakres ustaleń planu.

2.65. Treść uwagi: Ad. § 50 pkt 2 ppkt 15) e) – dopisać „i krat”;

ustalenie projektu planu: teren C1.5.MN:

„e) stosowanie jednakowej kolorystyki ścian zewnętrznych, dachów oraz stolarki okiennej i drzwiowej;”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Ustalenia szczegółowe § 50 ust 2 pkt 15 doprecyzowują warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w odpowiednim stopniu szczegółowości i są zasadne dla przedmiotowego terenu, regulacje dotyczące uszczegóławiania zewnętrznych materiałów wykończeniowych (krat) wykraczają poza zakres ustaleń planu.

2.66. Treść uwagi: Ad. § 51 pkt 2 ppkt 1) – usunąć całość – zapis zbędny;

ustalenie projektu planu: teren C1.6.MWm:

„1) dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz nadbudowę, przebudowę, rozbudowę, wymianę – po zmianie sposobu użytkowania na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną małogabarytową;”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Przedmiotowy zapis dopuszcza zachowanie i użytkowanie istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz ma na celu zaznaczenie, w przypadku podjęcia robót budowlanych, konieczności dokonania zmiany użytkowania na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną małogabarytową.

2.67. Treść uwagi: Ad. § 52 pkt 2 ppkt 1) – usunąć całość – zapis zbędny;

ustalenie projektu planu: teren C1.7.MN:

„1) dopuszcza się utrzymanie, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy;”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Przedmiotowy zapis jest zgodny z przepisami odrębnymi, w szczególności ustawą prawo budowlane, ma na celu zaznaczenie, iż istniejąca na przedmiotowym terenie zabudowa wpisuje się w ustalenia planu.

2.68. Treść uwagi: Ad. § 52 pkt 2 ppkt 14) c) – dopisać „w tym krat”;

ustalenie projektu planu: teren C1.7.MN:

„c) stosowanie jednakowych zewnętrznych materiałów wykończeniowych;”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Ustalenia szczegółowe § 50 ust 2 pkt 15 doprecyzowują warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w odpowiednim stopniu szczegółowości i są zasadne dla

przedmiotowego terenu, regulacje dotyczące uszczegóławiania zewnętrznych materiałów wykończeniowych (krat) wykraczają poza zakres ustaleń planu.

2.69. Treść uwagi: Ad. § 52 pkt 2 ppkt 14) d) – dopisać „oraz kształtu”;

ustalenie projektu planu: teren C1.7.MN:

„d) stosowanie jednakowego typu stolarki okiennej i drzwiowej w zakresie wielkości i podziałów,”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Ustalenia szczegółowe § 50 ust 2 pkt 15 doprecyzowują warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w odpowiednim stopniu szczegółowości i są zasadne dla przedmiotowego terenu; regulacje dotyczące uszczegóławiania kształtu stolarki okiennej i drzwiowej, przy jednoczesnym ustaleniu jednakowego typu stolarki okiennej i drzwiowej w zakresie wielkości i podziałów, wykracza poza zakres ustaleń planu.

2.70. Treść uwagi: Ad. § 52 pkt 2 ppkt 14) e) – dopisać „oraz krat”;

ustalenie projektu planu: teren C1.7.MN:

„e) stosowanie jednakowej kolorystyki ścian zewnętrznych, dachów oraz stolarki okiennej i drzwiowej,”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Ustalenia szczegółowe § 50 ust 2 pkt 15 doprecyzowują warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w odpowiednim stopniu szczegółowości i są zasadne dla przedmiotowego terenu; regulacje dotyczące uszczegóławiania zewnętrznych materiałów wykończeniowych (krat) wykraczają poza zakres ustaleń planu.

2.73. Treść uwagi: Ad. § 56 pkt 2 ppkt 3) – na początku dopisać „usługi wolnostojące podstawowe”, zamienić słowo „przebudowy” na „skablowania” i usunąć „realizację obiektów usług podstawowych”;

ustalenie projektu planu: teren C2.1.MW:

„3) dopuszcza się, dla części terenu położonej w strefie potencjalnego szkodliwego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej do czasu przebudowy linii, realizację obiektów usług podstawowych,”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona częściowo;

Nieuwzględniono w zakresie preredagowania ustalenia; w przepisach odrębnych nie występuje wyraz *skablowania*, użyty zwrot przebudowa ma swoją definicję w przepisach prawa budowlanego. Obecne ustalenie brzmi: „3) dopuszcza się, dla terenu położonego w zasięgu strefy potencjalnego szkodliwego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, do czasu jej przebudowy lub umieszczenia bezpośrednio w ziemi, realizację wolnostojących obiektów usług podstawowych według przepisów odrębnych,”.

2.74. Treść uwagi: Ad. § 57 pkt 2 ppkt 4) – na początku dopisać „usługi wolnostojące podstawowe”, zamienić słowo „przebudowy” na „skablowania” i usunąć „realizację obiektów usług podstawowych według przepisów odrębnych”;

ustalenie projektu planu: teren C2.2.MW:

„3) dopuszcza się, dla części terenu położonej w strefie potencjalnego szkodliwego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej do czasu przebudowy linii, realizację obiektów usług podstawowych,”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona częściowo;

Nieuwzględniono w zakresie preredagowania ustalenia; w przepisach odrębnych nie występuje wyraz *skablowania*, użyty zwrot przebudowa ma swoją definicję w przepisach prawa budowlanego. Obecne ustalenie brzmi: „3) dopuszcza się, dla terenu położonego w zasięgu strefy potencjalnego szkodliwego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, do czasu jej przebudowy lub umieszczenia

bezpośrednio w ziemi, realizację wolnostojących obiektów usług podstawowych według przepisów odrębnych;”.

3. Uwaga złożona przez Andrzeja Berlińskiego, Halinę Berlińską, Marka Berlińskiego, Agnieszkę Berlińską, w dniu 20.02.2012 r.

3.1. Treść uwagi: przywrócenie możliwości zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej „MN” i realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej z wysokości zabudowy do 3 kondygnacji;

ustalenie projektu planu: teren B1.6.ZL:

„§ 39.1. Dla terenu B1.6.ZL ustala się przeznaczenie: las.”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Wschodnia część działki, zgodnie z obowiązującym mpzp rejonu ul. Mehoffera została w planie przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Zgodnie z ewidencją gruntów zachodnią część działki 12/5 stanowią grunty leśne (o pow. 0,3897 ha) oznaczone na rysunku planu przeznaczeniem terenu ZL- lasy, projekt planu zgodny jest z ustaleniami obowiązującego planu. Zmiana przeznaczenia terenu jest możliwa wyłącznie w przypadku uzyskania zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele zabudowy mieszkaniowej. O taką zgodę wystąpił Prezydent m.st. Warszawy. Decyzją nr 81/2012 z dnia 2 października 2012 r. Marszałek Województwa Mazowieckiego nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

3.2. Treść uwagi: przywrócenie zapisu zgodnie z Decyzją nr 177/2002 z 09.10.2002 tj., że działka nr 12/5 o powierzchni 5014 m² przeznaczona jest pod zabudowę jednorodziną ekstensywną o obowiązku utrzymania 60% powierzchni biologicznie czynnej;

ustalenie projektu planu: teren B1.6.ZL:

„§ 39.1. Dla terenu B1.6.ZL ustala się przeznaczenie: las.”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Zgodnie z w/w decyzją część zachodnia działki 12/5 o powierzchni 0,1117 ha, w obowiązującym mpzp rejonu ul. Mehoffera przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną ekstensywną o obowiązku utrzymania min. 60% powierzchni biologicznie czynnej a część wschodnia działki o powierzchni 0,3897 ha pod tereny leśne.

3a. Uwaga złożona przez Andrzeja Berlińskiego, Halinę Berlińską, Marka Berlińskiego, Agnieszkę Berlińską, w dniu 27.02.2012 r.

3a.1. Treść uwagi: likwidacja zapisu przyjętego w projekcie zagospodarowania w zakresie oznaczenia ZL;

ustalenie projektu planu: teren B1.6.ZL:

„§ 39.1. Dla terenu B1.6.ZL ustala się przeznaczenie: las.”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Dla terenu B1.6.ZL studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy ustala kierunek rozwoju terenów jako M2.12 – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do wysokości 12 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej wynoszącym 60%, jednocześnie wskazuje na konieczność utworzenia głównych powiązań przyrodniczych pomiędzy obszarami systemu przyrodniczego miasta, ponadto w studium zawarte są ustalenia odnośnie terenów zieleni leśnej, z zastrzeżeniem, iż *dla gruntów leśnych nie wyróżnionych na rysunku studium jako zieleń leśna (ZL) – znajdujących się na terenach o innym przeznaczeniu, stosuje się przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych*. Zgodnie z ewidencją gruntów część zachodnią przedmiotowej działki nr 12/5 stanowią grunty leśne (pow. 0,3897 ha) oznaczone na rysunku planu przeznaczeniem terenu ZL- lasy, część działki o powierzchni 0,1117 ha jest oznaczona jako tereny MN; projekt planu zgodny jest z ustaleniami obowiązującego planu rejonu ul. Mehoffera oraz ustaleniami studium. Zmiana przeznaczenia terenu możliwa jest wyłącznie w

przypadku uzyskania zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele zabudowy mieszkaniowej. O taką zgodę wystąpił Prezydent m.st. Warszawy. Decyzją nr 81/2012 z dnia 2 października 2012 r. Marszałek Województwa Mazowieckiego nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

3a.2. Treść uwagi: zmiana linii zabudowy i dostosowanie jej do aktualnych warunków z uwzględnieniem warunków zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy (dla działki ew. nr 12/5 z obr. 4-01-21);

ustalenie projektu planu: teren B1.6.ZL: „§ 39.1. Dla terenu B1.6.ZL ustala się przeznaczenie: las.”; teren B1.7.MN: „§ 40.1. Dla terenu B1.7.MN ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona częściowo;

Nieuwzględniona w zakresie zmiany linii zabudowy w części działki o przeznaczeniu terenu ZL – lasu. Zgodnie z ewidencją gruntów na przedmiotowej działce w części znajdują się grunty leśne (pow. 0,3897 ha) oznaczone na rysunku planu przeznaczeniem terenu ZL- lasy, część działki o powierzchni 0,1117 ha jest oznaczona jako tereny MN; projekt planu zgodny jest z ustaleniami obowiązującego planu rejonu ul. Mehoffrea. Zmiana przeznaczenia terenu możliwa jest wyłącznie w przypadku uzyskania zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele zabudowy mieszkaniowej. O taką zgodę wystąpił Prezydent m.st. Warszawy. Decyzją nr 81/2012 z dnia 2 października 2012 r. Marszałek Województwa Mazowieckiego nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne..

3a.3. Treść uwagi: przyjęcie dla działki nr 12/5 funkcji wykazanej w zatwierdzonym przez Radę m.st. Warszawy 10.10.2006 Studium Uwarunkowań Zagospodarowania Przestrzennego i oznaczenie jej przeznaczenia zgodnie ze Studium jako M.2;

ustalenie projektu planu: teren B1.6.ZL:

„§ 39.1. Dla terenu B1.6.ZL ustala się przeznaczenie: las.”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Dla terenu B1.6.ZL studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy ustala kierunek rozwoju terenów jako M2.12 – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do wysokości 12 m i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej wynoszącym 60%, jednocześnie wskazuje na konieczność utworzenia głównych powiązań przyrodniczych pomiędzy obszarami systemu przyrodniczego miasta, ponadto w studium zawarte są ustalenia odnośnie terenów zieleni leśnej, z zastrzeżeniem, iż *dla gruntów leśnych nie wyróżnionych na rysunku studium jako zieleń leśna (ZL) – znajdujących się na terenach o innym przeznaczeniu, stosuje się przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.* Zgodnie z ewidencją gruntów część zachodnią przedmiotowej działki nr 12/5 pokrywają grunty leśne (pow. 0,3897 ha) oznaczone na rysunku planu przeznaczeniem terenu ZL- lasy, część działki o powierzchni 0,1117 ha jest oznaczona jako tereny MN; projekt planu zgodny jest z ustaleniami obowiązującego planu rejonu ul. Mehoffrea oraz ustaleniami studium. Zmiana przeznaczenia terenu jest możliwa wyłącznie w przypadku uzyskania zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele zabudowy mieszkaniowej. O taką zgodę wystąpił Prezydent m.st. Warszawy. Decyzją nr 81/2012 z dnia 2 października 2012 r. Marszałek Województwa Mazowieckiego nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

4. Uwaga złożona przez Wspólnotę Mieszkaniową Strumykowa, w dniu 23.02.2012 r.

4.1. Treść uwagi: likwidacja drogi oznaczonej 4.KD-L projektowana, ewentualnie wykonanie sięgacza dostępnego od ulicy Strumykowej w celu obsługi działek, które mogłyby w przyszłości pozostać bez dojazdu;

ustalenie projektu planu: teren 4.KD-L:

„§ 62. 1. Dla terenu 4.KD-L – projektowana - ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej.”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Droga 4.KD-L stanowi istotny element lokalnego układu komunikacyjnego Dzielnicy Białołęka, ma swoją kontynuację w kierunkach zachodnim i południowym poza obszarem planu, tworząc połączenie do ul. Światowida i dalej do Trasy Mostu Północnego, droga 4.KD-L w projekcie planu prowadzona jest w śladzie drogi wskazanej w obowiązującym mpzp terenu Nowodworów Wschodnich część II (Uchwała nr XVI/255/99 Rady Gminy Warszawa-Białołęka z dnia 22 grudnia 1999 r).

4.3. Treść uwagi: utworzenie na terenie C2.2.MW lub działce 51/7 ogólnodostępnego parku;

ustalenie projektu planu: teren C2.2.MW i C1.4.MW:

„§ 57.1. Dla terenu C2.2.MW ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi z zakresu usług podstawowych;

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;”;

teren C1.4.MW:

„§ 49.1. Dla terenu C1.4. MW ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi podstawowe w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych.”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Przedmiotowe tereny stanowią grunty miejskie, zarządca gruntów wnioskował o ustalenie możliwości zabudowy na tych terenach. Obecne ustalenie dla terenu C2.2.MW, w wyniku rozpatrzenia uwag, brzmi:

„§ 57.1. Dla terenu C2.2.MW ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi z zakresu usług podstawowych;

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

c) zielenć urządzona.”.

5. Uwaga złożona przez Jacka Borowskiego, w dniu 24.02.2012 r.

Treść uwagi: zwiększenie terenu podlegającego zabudowie poprzez zmniejszenie nieprzekraczalnej linii zabudowy z 10 m do maksimum 5 m od granicy z terenem przeznaczonym pod zabudowę B1.1.U oraz B2.2.MN;

ustalenie projektu planu: teren B2.1.MN:

„§ 43. 1. Dla terenu B2.1.MN ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona częściowo;

Nieuwzględniona w zakresie zmniejszenia odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy pomiędzy terenem B2.1.MN a terenami B1.1.U i B2.3.MW do 5 m. – zmieniono przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy pomiędzy w/w terenami do 8,0 m. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym celem opracowania mpzp jest m.in. określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego tj. takiego ukształtowania przestrzeni, *które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach*

wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne, oraz zasad kształtowania zabudowy (art. 15 ust. 2 pkt 2 i 6 ustawy o); należy zachować odpowiednie odległości pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu (zabudowa wielorodzinna, jednorodzinna, usługowa) i różnych zasadach zagospodarowania.

6. Uwaga złożona przez Waldemara Roszczyka, w dniu 27.02.2012 r.

6.1. Treść uwagi: odstąpienie od budowy drogi 4.KD-L;

ustalenie projektu planu: teren 4.KD-L:

„§ 62. 1. Dla terenu 4.KD-L – projektowana - ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej.”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Droga 4.KD-L stanowi istotny element lokalnego układu komunikacyjnego Dzielnicy Białołęka, ma swoją kontynuację w kierunkach zachodnim i południowym poza obszarem planu, tworząc połączenie do ul. Światowida i dalej do Trasy Mostu Północnego, droga 4.KD-L w projekcie planu prowadzona jest w śladzie drogi wskazanej w obowiązującym mpzp terenu Nowodworów Wschodnich część II (Uchwała nr XVI/255/99 Rady Gminy Warszawa-Białołęka z dnia 22 grudnia 1999 r).

6.2. Treść uwagi: W przypadku pozostawienia drogi 4.KD-L w projekcie planu, wnosi o zawężenie tej drogi do 12 m lub powrót do projektu drogi, jaki istnieje w aktualnie obowiązującym planie;

ustalenie projektu planu: teren 4.KD-L:

„§ 62. 1. Dla terenu 4.KD-L – projektowana - ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej.”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona częściowo;

Nieuwzględniono w zakresie zawężenia drogi do szerokości 12 m; w pasie drogowym projektowanej drogi należy zapewnić, zgodnie z przepisami odrębnymi, bezpieczeństwo ruchu zarówno pieszego jak i rowerowego, należy przewidzieć również miejsce na prowadzenie infrastrukturalnego uzbrojenia terenu dla projektowanej zabudowy. Teren drogi w liniach rozgraniczających, w wyniku rozpatrzenia uwag został zawężony z szerokości 20,0m do szerokości 15,0 m.

6.3. Treść uwagi: likwidacja ścieżki rowerowej na odcinku pomiędzy ciągiem pieszo – rowerowym C2.3.KPr a ulicą Mehoffera oraz usunięcie z niej komunikacji miejskiej;

ustalenie projektu planu: teren 4.KD-L:

„§ 62. 1. Dla terenu 4.KD-L – projektowana - ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej.”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Ścieżka rowerowa projektowana w liniach rozgraniczających drogi 4.KD-D stanowi niezbędne spięcie lokalnego systemu dróg rowerowych prowadzonych w ulicach poza obszarem planu: Stefanika i przedłużenia ul. Talarowej.

6.5. Treść uwagi: wprowadzenie kategorii budownictwa wielorodzinnego małowabarytowego dla całego terenu C2.2.MW lub przynajmniej dla obszaru stanowiącego działkę 51/10 jako całość oraz ustalenie adekwatnej dla takiej kategorii minimalnej wielkości działki (tak jak dla budownictwa jednorodzinnego – 600 m²; podobnie jak zdefiniowano dla obszaru A2.1.MWm);

ustalenie projektu planu: teren C2.2.MW:

„§ 57.1. Dla terenu C2.2.MW ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi z zakresu usług podstawowych;

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego dla terenu C2.2.MW:...

6) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej:

a) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 2500 m²,...”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona częściowo;

Nieuwzględniono w zakresie wprowadzania przeznaczenia uzupełniającego: *zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej małogabarytowej*; na podstawie ustaleń planu dotyczących przeznaczenia podstawowego terenu oraz wskaźników zabudowy, możliwa będzie realizacja zabudowy wielorodzinnej małogabarytowej, w planie ustalone są maksymalne wskaźniki, które umożliwiają realizację zabudowy mniejszych gabarytów, przy czym skorygowano minimalne wielkości działek budowlanych. Obecne ustalenie, w wyniku rozpatrzenia uwag, brzmi:

„§ 57.1. Dla terenu C2.2.MW ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi z zakresu usług podstawowych;

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

c) zieleni urządzonej.”

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu C2.2.MW:...

6) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej:

a) 1000 m² - w przypadku realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego,...”.

6.7. Treść uwagi: zwiększenie wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy dla kategorii budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne małogabarytowe;

ustalenie projektu planu: teren C2.2.MW:

„§ 57.1. Dla terenu C2.2.MW ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi z zakresu usług podstawowych;

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego dla terenu C2.2.MW:...

...9) ustala się wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 30%; ...”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona częściowo;

Nieuwzględniono w zakresie wprowadzania przeznaczenia uzupełniającego: *zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej małogabarytowej*; na podstawie ustaleń planu dotyczących przeznaczenia podstawowego terenu oraz wskaźników zabudowy, możliwa jest realizacja zabudowy wielorodzinnej małogabarytowej, ustalone w planie maksymalne wskaźniki, umożliwiają realizację zabudowy mniejszych gabarytów, przy czym skorygowano wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy. Obecne ustalenie, w wyniku rozpatrzenia uwag, brzmi:

„§ 57.1. Dla terenu C2.2.MW ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi z zakresu usług podstawowych;

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

c) zieleni urządzonej;

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu C2.2.MW:...

...10) ustala się wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 40%; ...”.

6.8. Treść uwagi: rozważenie zasadności utrzymywania rowu N1 w formie skanalizowanej na terenie C2.2.MW z uwagi na brak jego ciągłości w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Osiedla Tarchomin cz.1;

ustalenie projektu planu:

„§ 10. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

...3) w zakresie ochrony cieków wodnych:

...d) nakazuje się zachowanie Rowu N1 w formie skanalizowanej w terenach A1.3.MW, A.3.1.MN, C1.4.MW, C2.1.MW, C2.2.MW, C2.3.KPr oraz w drogach 2.KD-L, 4.KD-L, 5.KD-D i 8.KD-D, według rysunku planu, pod warunkiem zachowania powiązania przyrodniczego realizowanego według przepisów szczegółowych dla terenów;”

„§ 57.1. Dla terenu C2.2.MW ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi z zakresu usług podstawowych;

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Ciągłość rowów, nawet w przypadku, gdy obecnie nie jest zachowana, stanowi ważny czynnik możliwości inwestowania na obszarze objętym planem; w przypadku braku ciągłości i drożności występujących na obszarze planu (oraz poza nim) rowów odwadniających, na podstawie ustaleń planu konieczne będzie ich przywrócenie, celem poprawy warunków gruntowych przy wysokim poziomie wód gruntowych występującym na obszarze opracowania.

6.9. Treść uwagi: wyłączenie części działek z terenu C2.1.MW – działki nr ew. 45/10 i 45/11 oraz C1.4.MW – działka 51/7 i ich przyłączenie do terenu C2.3.KPr (ciąg pieszo rowerowy);

ustalenie projektu planu: teren C1.4.MW:

„§ 49.1. Dla terenu C1.4. MW ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi podstawowe w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych.”;

teren C2.1.MW:

„§ 56.1. Dla terenu C2.1.MW ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi podstawowe w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych.”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Przedmiotowe działki stanowią grunty miejskie, zarządca gruntów wnioskował o ustalenie możliwości zabudowy na tych terenach.

6.10. Treść uwagi: zmiana przeznaczenia terenu C2.3.KPr na: ciąg spacerowy (promenada) z opcją drogi dla rowerów;

ustalenie projektu planu: teren C2.3.KPr:

„§ 58.1. Dla terenu C2.3.KPr ustala się przeznaczenie: ciąg pieszo - rowerowy.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego dla terenu C2.3.KPr:

1) ustala się urządzenie ciągu pieszo-rowerowego stanowiącego połączenie pomiędzy terenem drogi 2.KD-L i drogą 4.KD-L;

2) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 0%;

3) nakazuje się realizację nawierzchni jako utwardzonej;

4) dopuszcza się realizację zieleni w pasie drogowym;

5) zakazuje się pozostawiania powierzchni nie urządzonych takich jak zieleni nieurządzonej, ciągów pieszych bez nawierzchni;

- 6) zakazuje się realizacji ogrodzeń;
- 7) zakazuje się realizacji reklam;
- 8) dopuszcza się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu oraz terenów sąsiednich;...”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Przy aktualnych ustaleniach projektu planu możliwe jest rekreacyjne zagospodarowanie terenu ciągu pieszo-rowerowego z wykorzystaniem zieleni urządzonej i użytkowanie w/w terenu jako ciągu spacerowego (promenady) z prowadzeniem drogi rowerowej. W liniach rozgraniczających przedmiotowego terenu prowadzone są pod ziemią kolektory kanalizacyjne. Obecne ustalenie brzmi:

„§ 58. 1. Dla terenu C2.3.KPr ustala się przeznaczenie: obiekty i urządzenia infrastruktury kanalizacyjnej oraz ciąg pieszo-rowerowy.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu C2.3.KPr:

- 1) ustala się realizację ciągu pieszo-rowerowego stanowiącego połączenie pomiędzy terenem drogi 2.KD-L i drogi 4.KD-L;
- 2) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 0%;
- 3) nakazuje się realizację nawierzchni jako utwardzonej;
- 4) zakazuje się realizacji ogrodzeń;
- 5) zakazuje się realizacji reklam;
- 6) dopuszcza się na terenie realizację urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do zapewnienia funkcjonowania terenu oraz terenów sąsiednich;...”.

7. Uwaga złożona przez Danutę Domańską, w dniu 28.02.2012 r.

7.3. Treść uwagi: wyznaczenie w pasie drogowym ul. Strumykowej wzdłuż działki 15/2 zatok postojowych analogicznie jak zrobiono to poniżej skrzyżowania z ulicą Książkową oraz wpisanie możliwości zaliczenia tych miejsc postojowych do bilansu jako dodatkowych ogólnodostępnych miejsc postojowych i zapewniających miejsca postojowe usługom;

ustalenie projektu planu: teren 2.KD-L:

„§ 60.1. Dla terenu 2.KD-L – ul. Strumykowa - ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu 2.KD-L: ...

... 9) ustala się parkowanie przyuliczne, w formie zatok postojowych po obu stronach jezdni, w rejonach wskazanych na rysunku planu;...”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona częściowo;

Plan, zgodnie z przepisami, ustala wskaźniki miejsc postojowych oraz konieczność realizacji potrzeb parkingowych dla obiektów noworealizowanych w obrębie działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty; dokładna lokalizacja miejsc postojowych zostanie określona na etapie wydawanego pozwolenia na budowę zgodnie z projektem zagospodarowania terenu. Tereny dla których ustalono przeznaczenie „droga publiczna” jako tereny publiczne mają zapewnić prawidłową obsługę komunikacyjną wewnątrz obszaru objętego ustaleniami planu, jak również jego powiązania z terenami przyległymi, w ustaleniach planu nie przewidziano w terenach dróg publicznych realizacji parkingów dla wybranych terenów zabudowy. Obecne ustalenie, w wyniku rozpatrzenia uwag, brzmi:

§ 60. 1. Dla terenu 2.KD-L – ul. Strumykowa - ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu 2.KD-L: ...

... 9) ustala się realizację zatok postojowych po obu stronach jezdni, w rejonach wskazanych na rysunku planu;

10) dopuszcza się realizację zatok postojowych po obu stronach jezdni;...”.

8. Uwaga złożona przez Rafała Wójcika, w dniu 28.02.2012 r.

8.1. Treść uwagi: likwidacja projektowanej drogi 4.KD-L stanowiącej przedłużenie istniejącej ul. Talarowej;

ustalenie projektu planu: teren 4.KD-L:

„§ 62. 1. Dla terenu 4.KD-L – projektowana - ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej.”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Droga 4.KD-L stanowi istotny element lokalnego układu komunikacyjnego Dzielnicy Białołęka, ma swoją kontynuację w kierunkach zachodnim i południowym poza obszarem planu, tworząc połączenie do ul. Światowida i dalej do Trasy Mostu Północnego, droga 4.KD-L w projekcie planu prowadzona jest w śladzie drogi wskazanej w obowiązującym mpzp terenu Nowodworów Wschodnich część II (Uchwała nr XVI/255/99 Rady Gminy Warszawa-Białołęka z dnia 22 grudnia 1999 r).

8.2. Treść uwagi: W przypadku niemożności usunięcia z projektu planu drogi 4.KD-L, wnosi o zmianę jej przeznaczenia na ciąg pieszo – rowerowy.

ustalenie projektu planu: teren 4.KD-L:

„§ 62. 1. Dla terenu 4.KD-L – projektowana - ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej.”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona częściowo;

Nieuwzględniona w części zmiany przeznaczenia terenu drogi lokalnej na ciąg pieszo-rowerowy. Droga 4.KD-L stanowi istotny element lokalnego układu komunikacyjnego Dzielnicy Białołęka, ma swoją kontynuację w kierunkach zachodnim i południowym poza obszarem planu, tworząc połączenie do ul. Światowida i dalej do Trasy Mostu Północnego.

8.3. Treść uwagi: W przypadku nie uwzględnienia uwagi nr 1 lub nr 2, wnosi o zawężenie linii rozgraniczających do max. 12 m szerokości.

ustalenie projektu planu: teren 4.KD-L:

„§ 62. 1. Dla terenu 4.KD-L – projektowana - ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej.”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona częściowo;

Nieuwzględniono w części zawężenia szerokości drogi w liniach rozgraniczających do 12 m. Droga 4.KD-L stanowi istotny element lokalnego układu komunikacyjnego Dzielnicy Białołęka, ma swoją kontynuację w kierunkach zachodnim i południowym poza obszarem planu, tworząc połączenie do ul. Światowida i dalej do Trasy Mostu Północnego. Teren drogi w liniach rozgraniczających, w wyniku rozpatrzenia uwag został zawężony z szerokości 20,0 m do szerokości 15,0 m.

8.4. Treść uwagi: W przypadku nie uwzględnienia uwagi nr 1 lub nr 2 lub nr 3, wnosi o przywrócenie linii rozgraniczających i osi projektowanej drogi do granic w kształcie obecnie obowiązującego planu terenu Nowodworów Wschodnich część II.

ustalenie projektu planu: teren 4.KD-L:

„§ 62. 1. Dla terenu 4.KD-L – projektowana - ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej.”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona częściowo;

Nieuwzględniono w zakresie ustalenia linii rozgraniczających zgodnie z obowiązującym planem. Droga 4.KD-L stanowi istotny element lokalnego układu komunikacyjnego Dzielnicy Białołęka, ma swoją kontynuację w kierunkach zachodnim i południowym poza obszarem planu, tworząc połączenie do ul. Światowida i dalej do Trasy Mostu Północnego, droga 4.KD-L w projekcie planu prowadzona jest zbieżnie ze śladem drogi wskazanej w obowiązującym mpzp terenu Nowodworów Wschodnich część II (Uchwała nr XVI/255/99 Rady Gminy

Warszawa-Białoleka z dnia 22 grudnia 1999 r) odginając się nieznacznie w kierunku północno-wschodnim. Teren drogi w liniach rozgraniczających, w wyniku rozpatrzenia uwag został zawężony z szerokości 20,0 m do szerokości 15,0 m.

8.6. Treść uwagi: W przypadku nie uwzględnienia uwagi nr 1, wnosi o rezygnację z poprowadzenia ścieżki rowerowej w ciągu projektowanej drogi 4.KD-L.

ustalenie projektu planu: teren 4.KD-L:

„§ 62. 1. Dla terenu 4.KD-L – projektowana - ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej.”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Ścieżka rowerowa projektowana w liniach rozgraniczających drogi 4.KD-D stanowi niezbędne spięcie lokalnego systemu dróg rowerowych prowadzonych w ulicach poza obszarem planu: Stefanika i przedłużenia ul. Talarowej.

8.7. Treść uwagi: W przypadku nie uwzględnienia uwagi nr 1, wnosi o zawężenie szerokości chodników i poboczy do ich minimalnej wymaganej przepisami szerokości w ciągu projektowanej drogi 4.KD-L;

ustalenie projektu planu: teren 4.KD-L:

„§ 16. Zasady przebudowy i budowy systemów komunikacji...

...2) W zakresie ścieżek rowerowych:

a) ustala się prowadzenie ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających następujących dróg: 2.KD-L, 3.KD-L i 4.KD-L;

b) ustala się realizację ścieżek rowerowych w terenach oznaczonych symbolami C1.9.KPr i C2.3.KPr zgodnie z przepisami szczegółowymi dla tych terenów;

c) ustala się minimalną szerokość dwukierunkowych ścieżek rowerowych: 2,0 m;

d) dopuszcza się możliwość poprowadzenia innych ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg lub poza nimi.

3) W zakresie ciągów pieszych:

a) ustala się realizację chodników w liniach rozgraniczających dróg publicznych lokalnych – L o dojazdowych – D, co najmniej po jednej stronie drogi;

b) ustala się realizację chodników w terenach oznaczonych symbolami A3.4.KPj, A3.5.KP, A4.4.KPj, C1.9.KPr i C2.3.KPr zgodnie z przepisami szczegółowymi dla tych terenów;

c) ustala się minimalną szerokość ciągu pieszego, chodnika: 2,0 m...”

„§ 62. 1. Dla terenu 4.KD-L – projektowana - ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej.”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

W planie ustalono zgodnie z przepisami odrębnymi (rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie) minimalne szerokości chodników oraz ścieżek rowerowych lokalizowanych w liniach rozgraniczających drogi (wynoszące 2 m). W pasie drogowym projektowanej drogi należy zapewnić, zgodnie z przepisami odrębnymi, bezpieczeństwo ruchu zarówno pieszego jak i rowerowego, należy przewidzieć również miejsce na prowadzenie infrastrukturalnego uzbrojenia terenu dla projektowanej zabudowy. Teren drogi w liniach rozgraniczających, w wyniku rozpatrzenia uwag został zawężony z szerokości 20,0 m do szerokości 15,0 m.

8.8. Treść uwagi: dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej małowymiarowej;

ustalenie projektu planu: teren C1.10.MW:

„§ 55.1. Dla terenu C1.10.MW ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi podstawowe w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2. Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego:...

...6) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej:

a) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 2500 m²,...”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona częściowo;

Nieuwzględniono w zakresie wprowadzania przeznaczenia uzupełniającego: *zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej małogabarytowej*; na podstawie ustaleń planu dotyczących przeznaczenia podstawowego terenu oraz wskaźników zabudowy, możliwa będzie realizacja zabudowy wielorodzinnej małogabarytowej, w planie ustalone są maksymalne wskaźniki, które umożliwiają realizację zabudowy mniejszych gabarytów, przy czym skorygowano minimalne wielkości działek budowlanych. Obecne ustalenie, w wyniku rozpatrzenia uwag, brzmi:

„§ 55. 1. Dla terenu C1.10.MW ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) uzupełniające:

a) usługi podstawowe,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla terenu C1.10.MW:...

...6) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej:

a) 1000 m² - w przypadku realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego,...”.

8.13. Treść uwagi: zmiana przeznaczenia terenu dla części terenów C1.4.MW, C2.1.MW i C2.2.MW dla działek stanowiących własność Miasta Stołecznego Warszawa (działki ew. nr 51/7, 45/11, 45/10, 46/1 i 50 z obrębu 4-01-22) na tereny zieleni miejskiej, parku, bądź urządzonych placów zabaw dla dzieci;

ustalenie projektu planu: teren C1.4.MW:

„§ 49.1. Dla terenu C1.4. MW ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi podstawowe w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych.”,

teren C2.1.MW:

„§ 56.1. Dla terenu C2.1.MW ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi podstawowe w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych.”,

teren C2.2.MW:

„§ 57.1. Dla terenu C2.2.MW ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi z zakresu usług podstawowych;

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Przedmiotowe działki stanowią grunty miejskie, zarządca gruntów wnioskował o ustalenie możliwości zabudowy na tych terenach.

9. Uwaga złożona przez Joannę i Dariusza Matejczuk, Monikę i Karola Skorupskich, w dniu 29.02.2012 r.

9.2. Treść uwagi: korekta nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie działki położonej na obszarze B2.1.MN, według rysunku załączonego do pisma, na którym oznaczono miejsce zmniejszenia szerokości pasa wzdłuż Rowu Winnickiego do 5 m;

ustalenie projektu planu: teren B2.1.MN:

„§ 43.1. Dla terenu B2.1.MN ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego dla terenu B2.1.MN: ...

...19) ustala się w pasie terenu o szerokości 10,0 m wzdłuż Rowu Winnickiego po jego zachodniej stronie:

a) realizację zieleni urządzonej,

b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 80%,

c) zakaz realizacji miejsc postojowych;...”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy przedmiotowa działka położona jest w terenach o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o średniej wysokości 12 m i powierzchni biologicznie czynnej minimum 60%, ze wskazaniem zachowania i wytworzenia powiązania przyrodniczego, jako pasa zieleni naturalnej lub urządzonej szerokości po 10 m od rowu. Obowiązujący mpzp ustala przeznaczenie terenów po stronie zachodniej stronie rowu jako tereny zieleni oraz odsunięcie zabudowy o minimum 7 m od cieków wodnych, po jego wschodniej stronie. Projekt planu kontynuuje zasadę wytworzenia powiązania przyrodniczego poprzez odsunięcie zabudowy od Rowu Winnickiego i wprowadzenie stosownych zasad zagospodarowania terenu po obu stronach rowu.

9.3. Treść uwagi: nie uwzględnianie stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w części oznaczonej symbolem B1.7.MN w wysokości 5%;

ustalenie projektu planu: teren B1.7.MN:

„Dla terenu B1.7.MN ustala się wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 5%.”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Dla obszaru, w którym leży teren B1.7.MN, obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rej. ul. Mehoffera. Obecny projekt planu różni się ustaleniami od obowiązującego planu. W wyniku uchwalenia przedmiotowego projektu planu wartość nieruchomości położonych w tym terenie wzrośnie. W planie zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 15 pkt 12) ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4, na podstawie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

9.4. Treść uwagi: zmniejszenie wysokości stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w części oznaczonej symbolem B2.1.MN określonej w wysokości 30%;

ustalenie projektu planu: teren B2.1.MN:

„Dla terenu B2.1.MN ustala się wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Dla obszaru, w którym leży teren B2.1.MN, brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W wyniku uchwalenia przedmiotowego projektu planu wartość nieruchomości położonych w tym terenie wzrośnie. W planie zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 15 pkt 12) ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4, na podstawie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wzrost wartości nieruchomości określony zostanie zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

10. Uwaga złożona przez Elżbietę Świtalską, w dniu 28.02.2012 r.

10.1. Treść uwagi: ponowne rozważenie czy zaplanowana droga oznaczona „4.KD-L projektowana” jest niezbędna, czy możliwe jest skrócenie jej do sięgacza dostępnego od ulicy Strumykowej w celu obsługi działek, które mogłyby w przyszłości pozostać bez dojazdu. Wnosi również o ponowne rozpatrzenie innej alternatywy, z wyjątkiem przesunięcia projektowanego przebiegu drogi;

ustalenie projektu planu: teren 4.KD-L:

„§ 62. 1. Dla terenu 4.KD-L – projektowana - ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej.”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona częściowo;

Nieuwzględniona w części skrócenia drogi i zakończenia jej placem do zawracania. Droga 4.KD-L stanowi istotny element lokalnego układu komunikacyjnego Dzielnicy Białołęka, ma swoją kontynuację w kierunkach zachodnim i południowym poza obszarem planu, tworząc połączenie do ul. Światowida i dalej do Trasy Mostu Północnego, droga 4.KD-L w projekcie planu prowadzona jest w śladzie drogi wskazanej w obowiązującym mpzp terenu Nowodworów Wschodnich część II (Uchwała nr XVI/255/99 Rady Gminy Warszawa-Białołęka z dnia 22 grudnia 1999 r).

10.2. Treść uwagi: dopisanie przeznaczenia ZP (zieleń urządzona) w § 57.1 do obecnego C2.2.MW, w formie C2.2.MW/ZP;

ustalenie projektu planu: teren C2.2.MW:

„§ 57.1. Dla terenu C2.2.MW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi z zakresu usług podstawowych;
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona częściowo;

Nieuwzględniono w zakresie zmiany symbolu przeznaczenia terenu, jednakże zieleń urządzona została ustalona w planie jako przeznaczenie uzupełniające. Przedmiotowe działki stanowią grunty miejskie, zarządca gruntów wnioskował o ustalenie możliwości zabudowy na tych terenach. Obecne ustalenie, w wyniku rozpatrzenia uwag, brzmi:

„§ 57.1. Dla terenu C2.2.MW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi z zakresu usług podstawowych;
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - c) zieleń urządzona.”.

11. Uwaga złożona przez Wojciecha Tumasza, w dniu 29.02.2012 r.

11.4. Treść uwagi: lokalizacja terenu zieleni pod linią wysokiego napięcia 220kV, przekształcając na ten cel część obszaru C2.2.MW;

ustalenie projektu planu: teren C2.2.MW:

„§ 57.1. Dla terenu C2.2.MW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi z zakresu usług podstawowych;
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona częściowo;

Nieuwzględniono w zakresie wydzielenia terenu zieleni z terenu C2.2.MW. Dla przedmiotowego terenu zieleń urządzona została ustalona w planie jako przeznaczenie uzupełniające. Przedmiotowe działki stanowią grunty miejskie, zarządca gruntów wnioskował

o ustalenie możliwości zabudowy na tych terenach. Obecne ustalenie, w wyniku rozpatrzenia uwag, brzmi:

„§ 57.1. Dla terenu C2.2.MW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi z zakresu usług podstawowych;
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - c) zielenie urządzona.”.

11.5. Treść uwagi: umieszczenie w planie zapisów zakazujących grodzienia nowobudowanych osiedli wielorodzinnych;

ustalenie projektu planu: obszar objęty planem;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Wprowadzenie całkowitego zakazu lokalizacji ogrodzeń w terenach MW nie jest konieczne. Zakaz lokalizacji ogrodzeń byłby zbyt restrykcyjny w odniesieniu do prawa własności, które można ograniczyć w oparciu o jasne przesłanki, chroniące np. interes publiczny. Niemniej jednak plan w § 6 ustala zasady realizacji ogrodzeń, wprowadzając ograniczenia w rodzaju i formie stosowanych ogrodzeń. W planie zostały także zabezpieczone tereny przeznaczone pod inwestycje celu publicznego (tereny dróg publicznych KD, tereny pod ciąg pieszo-rowerowy oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej - KPr), dla których w ustaleniach szczegółowych zakazano realizacji ogrodzeń.

11.6. Treść uwagi: połączenie drogi 7.KD-D (projektowana) z drogą 3.KD-L (ul. Oczary) nie tylko w formie ciągu pieszego A3.5.KP, ale umożliwiając przejazd samochodom;

ustalenie projektu planu: teren 3.KD-L:

„§ 61.1. Dla terenu 3.KD-L – ul. Oczary - ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej.”,

teren 7.KD-D

„§ 66. 1. Dla terenu 7.KD-D – projektowana - ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej.”,

teren A3.5.KP: ”§ 29. 1. Dla terenu A3.5.KP ustala się przeznaczenie: ciąg pieszy.”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Droga 7.KD-D została ustalona jako nieprzelotowa zakończona placem do zawracania, w wyniku uwzględnienia uwag złożonych przez właścicieli przyległych do niej działek do projektu planu wyłożonego w miesiącach marcu/kwietniu 2011 r.

11.7. Treść uwagi: określenie przy zabudowie obszaru A3.1.MN, działka 6/20 z obrębem 4-01-21, optymalnego wydzielenia drogi wewnętrznej;

ustalenie projektu planu: teren A3.1.MN:

„§ 25. 1. Dla terenu A3.1.MN ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu A1.3.MW:...

... 6) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej:

- a) 700 m² w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
- b) 500 m² w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;

7) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej:

- a) 20,0 m w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
- b) 15,0 m w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej.”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Ustalenia planu określają zasady podziału nieruchomości (§ 14) w tym określają minimalną szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych oraz minimalne wielkości działek; pozostałe warunki określają przepisy odrębne.

12. Uwaga złożona przez Biuro Gospodarki Nieruchomościami, Urząd m.st. Warszawy, w dniu 29.02.2012 r.

12.1 Treść uwagi: wprowadzenie zmiany przeznaczenia obszaru B1.2.MN i B1.9.MW – dz. nr ew. 6/38 z obrębu 4-01-21 oraz umożliwienie realizacji nowej zabudowy usługowej;

ustalenie projektu planu: teren B1.2.MN:

„§ 35.1. Dla terenu B1.2. MN ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.”;

teren B1.9.MW:

„§ 42.1. Dla terenu B1.9.MW ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Przedmiotowa działka o powierzchni 600 m² zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy położona jest w terenach o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o średniej wysokości 12 m i powierzchni biologicznie czynnej minimum 60%. Ze względu na parametry działki, jej wielkość, niekorzystny kształt oraz ustalone studium wskaźniki zagospodarowania terenu i bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od strony południowej, ustalenie przeznaczenia terenu pozostaje bez zmian.

12.2. Treść uwagi: wprowadzenie na działki nr ew. 52/10 i 54-cz z obrębu 4-01-22, zabudowy usługowej;

ustalenie projektu planu: teren C1.9.KPr:

„§ 54.1. Dla terenu C1.9.KPr ustala się przeznaczenie: ciąg pieszo - rowerowy.”;

teren C1.10.MW:

„§ 55.1. Dla terenu C1.10.MW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi podstawowe w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Działka nr ew. 52/10 oraz północno-wschodni fragment (¹/5) działki nr ew. 54 zlokalizowane są w liniach rozgraniczających terenu C1.9.KPr – ciąg pieszo-rowerowy. Ze względu na parametry działek, ich wielkość oraz przede wszystkim lokalizację w bezpośrednim sąsiedztwie skrzyżowania ulic Mehoffera, Książkowej i Oczary w celu zapewnienia prawidłowego prowadzenia ciągów komunikacji pieszej i rowerowej w obszarze objętym planem ustala ich przeznaczenie jako teren C1.9.KPr. Pozostały fragment ⁴/5 działki nr ew. 54 jest przeznaczony został pod zabudowę mieszkaniową wielorodziną z nakazem realizacji usług w parterach budynków.

12.3. Treść uwagi: rozważenie konieczności rezerwowania tak dużej powierzchni pod ciąg pieszo – rowerowy (C1.9.KPr, C2.3.KPr). Prosi o jego zawężenie do szerokości pasa technicznego, jak to zostało zaprojektowane w górnym odcinku C1.9.KPr;

ustalenie projektu planu: teren C1.9.KPr;

„§ 54.1. Dla terenu C1.9.KPr ustala się przeznaczenie: ciąg pieszo - rowerowy.”;

teren C2.3.KPr:

„§ 58.1. Dla terenu C2.3.KPr ustala się przeznaczenie: ciąg pieszo - rowerowy.”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

W liniach rozgraniczających przedmiotowych terenów C1.9.KPr i C2.3.KPr znajduje się pas techniczny kanałów tłocznych do oczyszczalni ścieków Czajka, do obsługi którego niezbędna jest droga techniczna, uwzględniona w projekcie planu jako pas terenu o szerokości 5 m. Obecne ustalenie brzmi:

„§ 54. 1. Dla terenu C1.9.KPr ustala się przeznaczenie: obiekty i urządzenia infrastruktury kanalizacyjnej oraz ciąg pieszo-rowerowy.”,

„§ 58. 1. Dla terenu C2.3.KPr ustala się przeznaczenie: obiekty i urządzenia infrastruktury kanalizacyjnej oraz ciąg pieszo-rowerowy.”.

12.4. Treść uwagi: rozważenie potrzeby projektowania wskazanej w projekcie planu szerokości pasów drogowych dróg 3.KD-L, 4.KD-L;

ustalenie projektu planu: teren 3.KD-L:

„§ 61.1. Dla terenu 3.KD-L – ul. Oczary - ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu 3.KD-L:

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 25,0 m - według rysunku planu;...”

teren 4.KD-L:

„§ 62. 1. Dla terenu 4.KD-L – projektowana - ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu 4.KD-L:

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 20,0 m, według rysunku planu;...”

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona częściowo;

Nieuwzględniono w zakresie zawężenia drogi 3.KD-L. Dla drogi 3.KD-L szerokość pozostaje bez zmian; w liniach rozgraniczających drogi znajduje się 7 m pas techniczny kanałów tłocznych do oczyszczalni ścieków „Czajka”, droga 3.KD-L zaprojektowana została w klasie drogi lokalnej, jako prowadząca komunikację zbiorową oraz wyposażona w ścieżkę rowerową, chodniki i pasy zieleni izolacyjnej w optymalnej szerokości, zgodnie z obowiązującym mpzp Nowodworów wschodnich cz. II. Teren drogi 4.KD-L w liniach rozgraniczających, w wyniku rozpatrzenia uwag, został zawężony z szerokości 20,0 m do szerokości 15,0 m.

13. Uwaga złożona przez Stanisława Wójcika, w dniu 01.03.2012 r.

13.1. Treść uwagi: likwidacja projektowanej drogi 4.KD-L stanowiącej przedłużenie istniejącej ul. Talarowej;

ustalenie projektu planu: teren 4.KD-L:

„§ 62. 1. Dla terenu 4.KD-L – projektowana - ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej.”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Droga 4.KD-L stanowi istotny element lokalnego układu komunikacyjnego Dzielnicy Białołęka, ma swoją kontynuację w kierunkach zachodnim i południowym poza obszarem planu, tworząc połączenie do ul. Światowida i dalej do Trasy Mostu Północnego, droga 4.KD-L w projekcie planu prowadzona jest zbieżnie w śladzie drogi wskazanej w obowiązującym mpzp terenu Nowodworów Wschodnich część II (Uchwała nr XVI/255/99 Rady Gminy Warszawa-Białołęka z dnia 22 grudnia 1999 r).

13.2. Treść uwagi: W przypadku niemożności usunięcia z projektu planu drogi 4.KD-L, wnosi o przywrócenie linii rozgraniczających i osi projektowanej drogi do granic w kształcie obecnie obowiązującego planu terenu Nowodworów Wschodnich część II.

ustalenie projektu planu: teren 4.KD-L:

„§ 62. 1. Dla terenu 4.KD-L – projektowana - ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej.”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Droga 4.KD-L jako istotny element lokalnego układu komunikacyjnego Dzielnicy Białołęka, ma swoją kontynuację w kierunkach zachodnim i południowym poza obszarem planu, tworząc połączenie do ul. Światowida, droga 4.KD-L w projekcie planu prowadzona jest zbieżnie w stosunku do śladu drogi wskazanej w obowiązującym mpzp terenu Nowodworów Wschodnich część II (Uchwała nr XVI/255/99 Rady Gminy Warszawa-Białołęka z dnia 22 grudnia 1999 r.).

13.3. Treść uwagi: W przypadku nie uwzględnienia uwagi nr 1 lub nr 2, wnosi o zaprojektowanie skrzyżowania ul. Mehoffera z projektowaną drogą 4.KD-L w minimalnym mimośrodku w stosunku do ul. Talarowej.

ustalenie projektu planu: teren 4.KD-L:

„§ 62. 1. Dla terenu 4.KD-L – projektowana - ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej.”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona częściowo;

Nieuwzględniono w zakresie projektowania skrzyżowania mimośrodowego. Skrzyżowania mimośrodowe w przypadku możliwości zaprojektowania skrzyżowania prostokątnego, ze względu na konieczność zapewnienia bezpieczeństwa ruchu, byłoby błędem projektowym.

13.5. Treść uwagi: W przypadku nie uwzględnienia uwagi nr 1, wnosi o rezygnację z poprowadzenia ścieżki rowerowej w ciągu projektowanej drogi 4.KD-L.

ustalenie projektu planu: teren 4.KD-L

„§ 62. 1. Dla terenu 4.KD-L – projektowana - ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej.”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Ścieżka rowerowa projektowana w liniach rozgraniczających drogi 4.KD-D stanowi niezbędne spięcie lokalnego systemu dróg rowerowych prowadzonych w ulicach poza obszarem planu: Stefanika i przedłużenia ul. Talarowej.

13.7. Treść uwagi: dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej małogabarytowej;

ustalenie projektu planu: teren C1.10.MW:

„§ 55.1. Dla terenu C1.10.MW ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi podstawowe w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2. Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego:...

...6) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej:

a) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 2500 m²,...”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona częściowo;

Nieuwzględniono w zakresie wprowadzania przeznaczenia uzupełniającego: *zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej małogabarytowej*; na podstawie ustaleń planu dotyczących przeznaczenia podstawowego terenu oraz wskaźników zabudowy, możliwa będzie realizacja zabudowy wielorodzinnej małogabarytowej, w planie ustalone są maksymalne wskaźniki, które umożliwiają realizację zabudowy mniejszych gabarytów, przy czym skorygowano minimalne wielkości działek budowlanych. Obecne ustalenie, w wyniku rozpatrzenia uwag, brzmi:

„§ 55. 1. Dla terenu C1.10.MW ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) uzupełniające:

- a) usługi podstawowe,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla terenu C1.10.MW:...

...6) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej:

- a) 1000 m² - w przypadku realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego,...”.

13.14. Treść uwagi: zmiana przeznaczenia terenu dla części terenów C1.4.MW, C2.1.MW i C2.2.MW dla działek stanowiących własność Miasta Stołecznego Warszawa (działki ew. nr 51/7, 45/11, 45/10, 46/1 i 50 z obrębu 4-01-22) na tereny zieleni miejskiej, parku, bądź urządzonych placów zabaw dla dzieci;

ustalenie projektu planu: teren C1.4.MW:

„§ 49.1. Dla terenu C1.4. MW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi podstawowe w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych.”,

teren C2.1.MW:

„§ 56.1. Dla terenu C2.1.MW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną.
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi podstawowe w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych.”,

teren C2.2.MW:

„§ 57.1. Dla terenu C2.2.MW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi z zakresu usług podstawowych;
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Przedmiotowe działki stanowią grunty miejskie, zarządca gruntów wnioskował o ustalenie możliwości zabudowy na tych terenach. Obecne ustalenie, w wyniku rozpatrzenia uwag, brzmi:

„§ 57.1. Dla terenu C2.2.MW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi z zakresu usług podstawowych;
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - c) zielen urządzone;”.

14. Uwaga złożona przez Radę Dzielnicy Białoleka, w dniu 02.03.2012 r.

14.1. Treść uwagi: Granica planu nie odpowiada obrysowi wersji opiniowanej i z pierwszego wyłożenia. Dotyczy zbiegu ulic Strumykowej i Mehoffera;

ustalenie projektu planu: obszar objęty planem;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Granica planu przygotowanego do drugiego wyłożenia odpowiada granicy planu określonej w uchwale intencyjnej.

14.2. Treść uwagi: wprowadzenie definicji „powierzchni sprzedażowej” w § 2 rozdz. I;

ustalenie projektu planu: obszar objęty planem;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Termin „powierzchnia sprzedaży” jest zdefiniowany w powszechnie obowiązujących przepisach (art. 2 pkt 19 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.).

14.3. Treść uwagi: wprowadzenie korekty, w ustaleniach dotyczących zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z możliwością wprowadzenia w parterach budynków usług podstawowych, umożliwiającej realizację biur w całym budynku;

ustalenie projektu planu: obszar objęty planem;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Celem tworzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest m.in. określenie przeznaczenie terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz określenie wskaźników zagospodarowania terenu (art. 15 ust. 2 pkt 1 i 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), ponadto rozporządzenie MI w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa wymogi dotyczące stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu tekstu planu miejscowego, w których § 4 pkt 1 określa, że *ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów powinny zawierać określenie przeznaczenia poszczególnych terenów lub zasad ich zagospodarowania (...)*. Określając w planie przeznaczenie terenu jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyklucza określenie dla tegoż terenu realizację usług (biurowych) w całym budynku. Ustalenie realizacji biur w całym budynku możliwe będzie na terenach, których przeznaczenie w planie ustalono jako tereny usług.

14.6. Treść uwagi: zastąpienie zapisu w § 24 ust. 2 pkt 4, § 25 ust. 2 pkt 4, § 31 ust. 2 pkt 4, § 32 ust. 2 pkt 4, § 35 ust. 2 pkt 4, § 40 ust. 2 pkt 4, § 41 ust. 2 pkt 4, § 43 ust. 2 pkt 5, § 44 ust. 2 pkt 5, § 46 ust. 2 pkt 4, § 48 ust. 2 pkt 4, § 50 ust. 2 pkt 5, § 52 ust. 2 pkt 4:

„w przypadku realizacji w bryle budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalu usługowego, ogranicza się zakres usług do usług podstawowych, z zastrzeżeniem pkt (...)”

zapisem:

„w przypadku realizacji w bryle budynku mieszkalnego usług, ogranicza się je do usług podstawowych, a ich powierzchnia nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku”;

ustalenie projektu planu: § 24 ust. 2 pkt 4, teren A2.2.MN, § 25 ust. 2 pkt 4, teren A3.1.MN, § 31 ust. 2 pkt 4, teren A4.2.MN, § 32 ust. 2 pkt 4, teren A4.3.MN, § 35 ust. 2 pkt 4, teren B1.2.MN, § 40 ust. 2 pkt 4, teren B1.7.MN, § 41 ust. 2 pkt 3, teren B1.8.MN, § 43 ust. 2 pkt 5, teren B2.1.MN, § 44 ust. 2 pkt 5- B2.2.MN, § 46 ust. 2 pkt 4, teren C1.1.MN, § 48 ust. 2 pkt 4, teren C1.3. MN, § 50 ust. 2 pkt 5, teren C1.5.MN, § 52 ust. 2 pkt 4, teren C1.7.MN;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Proponowana zmiana zapisu stanowi korektę stylistyczną, nie mającą wpływu na znaczenie merytoryczne ustalenia; użyte w wyłożonym projekcie planu określenia mają swoje umocowanie w obowiązujących przepisach prawnych.

14.10. Treść uwagi: mierzenie wysokości obiektów od poziomu terenu istniejącego oraz rozważenie wprowadzenia linii zabudowy od terenu zabudowy jednorodzinnej;

ustalenie projektu planu: teren C1.4.MW:

„§ 49.1. Dla terenu C1.4. MW ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi podstawowe w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych.”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Według definicji wysokości zabudowy ustalonej w projekcie planu (§ 2 pkt 8 „*wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku, mierzony od naturalnego (rodzimego) poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub*

jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyższej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;”) pomiar wysokości budynku zawierać się ma od naturalnego (rodzimego) poziomu terenu.

14.11. Treść uwagi: jednakowa szerokość dla ulicy 6.2.KD-D Pasłęckiej;

ustalenie projektu planu: teren 6.2.KD-D:

„§ 65.1. Dla terenu 6.2.KD-D – ul. Pasłęcka - ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu 6.2.KD-D:

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 10,0 m - według rysunku planu;...”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Szerokość dróg w liniach rozgraniczających wynika z istniejącego zainwestowania terenu, ruch z ul. Pasłęckiej i Topolowej może być odprowadzony w ul. Oczary (3.KD-L) oraz w ul. Książkową (8.KD-D).

14.12. Treść uwagi: wprowadzenie zapisu w planie, że w przypadku lokalizacji usług w budynkach wielorodzinnych miejsca parkingowe dla usług należy zlokalizować na terenie działki inwestycyjnej z bezpośrednim dostępem z dróg publicznych, poza liniami rozgraniczającymi oraz że miejsca te nie mogą być zlokalizowane na terenie niedostępnym dla użytkowników (zamkniętym);

ustalenie projektu planu: obszar objęty planem;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Zgodnie z ustaleniami planu § 16 pkt 5 lit. a w zakresie parkowania „ustala się obowiązek zaspokojenia potrzeb parkingowych dla obiektów nowo realizowanych, istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania, w obrębie działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty;”.Sposób realizacji miejsc parkingowych ustalony zostanie na etapie pozwolenia na budowę.

14.14. Treść uwagi: zmiana istniejącego w § 10 pkt 1 lit. d zapisu na: „ustala się nasadzenia rzędów drzew wskazanych na rysunku planu z wyłączeniem pasa drogowego”;

ustalenie projektu planu: „d) ustala się nasadzenie rzędów drzew wskazanych na rysunku planu;”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Nasadzenia drzew wskazano na rysunku planu jedynie w liniach rozgraniczających drogi 3.KD-L; zasady realizacji zieleni przy drogach regulują przepisy odrębne.

14.16. Treść uwagi: Wnosi o następujące brzmienie w § 16 pkt 1 lit. f zapisu: „ustala się minimalną szerokość chodnika zgodnie z przepisami szczegółowymi”.

ustalenie projektu planu: ”ustala się minimalną szerokość ciągu pieszego, chodnika: 2,0 m.”;

rozstrzygnięcie: uwzględniona;

14.20. Treść uwagi: dopisanie w § 23 ust. 4 pkt 1 lit. c: „nie mniej niż 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług”;

ustalenie projektu planu: teren A2.1.MWm:

„...2) ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych:...

...c) 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług;...”

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona, bezzasadna;

Plan ustala *minimalne wskaźniki miejsc parkingowych* czyli nie mniej niż wartości ustalone.

14.22. Treść uwagi: poprawienie wskaźnika parkingowego w § 34 ust. 3 pkt 2 na: „nie mniej niż 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług”;

ustalenie projektu planu: teren B1.1.U:

„...2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc parkingowych: 2,5 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług;...”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Dla terenów zabudowy usługowej wskaźniki parkingowe zostały ustalone na poziomie ustalonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy. Plan ustala *minimalne wskaźniki miejsc parkingowych* czyli nie mniej niż wartości ustalone.

14.24. Treść uwagi: dopisanie w § 34 ust. 3: „ul. Hanki Ordonówny – droga poza obszarem objętym planem”;

ustalenie projektu planu: teren B1.1.U:

„...ustala się obsługę terenu od drogi 3.KD-L;...”;

rozstrzygnięcie: uwzględniona;

14.25. Treść uwagi: dołączenie do terenu B1.1.U części działki 6/37 pozostającej poza rowem oraz umożliwienie częściowego przekrycia rowu na aktualnej granicy obszaru B1.1.U i B1.2.MN;

ustalenie projektu planu: teren B1.1.U:

„§ 34.1. Dla terenu B1.1.U ustala się przeznaczenie: usługi.

1. Warunki zabudowy i zagospodarowania oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego dla terenu B1.1.U:

...11) ustala się wzdłuż odcinka Rowu Winnickiego w pasie terenu o szerokości minimum 10,0 m po jego zachodniej stronie, pomiędzy linią rozgraniczającą terenu a nieprzekraczalną linią zabudowy:

a) realizację zieleni urządzonej,

b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 70%

c) zakaz realizacji miejsc postojowych;”;

teren B1.2.MN:

„§ 35.1. Dla terenu B1.2. MN ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego dla terenu B1.2. MN:

...14) ustala się w pasie terenu o szerokości 5,0 m wzdłuż Rowu Winnickiego, po jego wschodniej stronie:

a) realizację zieleni urządzonej,

b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 70%

c) zakaz realizacji miejsc postojowych;”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona częściowo;

Nieuwzględniono w zakresie dopuszczenia przekrycia rowu. Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy przedmiotowa działka położona jest w terenach o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o średniej wysokości 12 m i powierzchni biologicznie czynnej minimum 60%, ze wskazaniem zachowania i wytworzenia powiązania przyrodniczego, jako pasa zieleni naturalnej lub urządzonej. Obowiązujący mpzp ustala przeznaczenie terenów po stronie zachodniej stronie rowu jako tereny zieleni oraz odsunięcie zabudowy o minimum 7 m od cieku wodnego, po jego wschodniej stronie. Projekt planu kontynuuje zasadę wytworzenia powiązania przyrodniczego poprzez odsunięcie zabudowy od Rowu Winnickiego i wprowadzenie stosownych zasad zagospodarowania terenu po obu stronach rowu. Obecne ustalenie, w wyniku ustalenia dla działki nr ew. 6/37 przeznaczenia terenu jako B1.1.U brzmi:

„§ 34. 1. Dla terenu B1.1.U ustala się przeznaczenie: usługi.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu B1.1.U:...

...12) ustala się wzdłuż odcinka Rowu Winnickiego w pasie terenu o szerokości: 10,0 m po jego zachodniej stronie oraz 5,0 m po stronie wschodniej:

a) realizację zieleni urządzonej,

b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 70%,

c) zakaz realizacji miejsc postojowych;”;

14.28. Treść uwagi: wskazanie na rysunku planu, zgodnie z zapisami § 45 ust. 4 pkt 1, miejsca obsługi komunikacyjnej terenu B2.3.MW od drogi 3.KD-L. Należy do § 45 ust. 4 pkt 2 dodać zapis dotyczący miejsc ogólnodostępnych, tj.: „ustala się realizację miejsc postojowych ogólnodostępnych w ilości nie mniej niż 10% obliczonych potrzeb parkingowych dla danej działki budowlanej – realizowanych jako dodatkowe miejsca postojowe w stosunku do ilości obliczonych potrzeb”;

ustalenie projektu planu: teren B2.3.MW:

„...1) ustala się obsługę terenu od ulicy Mehoffera, droga poza obszarem objętym planem oraz od drogi 3.KD-L w miejscu wskazanym na rysunku planu;...”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona częściowo;

Nieuwzględniono w zakresie wskazania na rysunku miejsca obsługi komunikacyjnej. Sposób realizacji zjazdów na teren ustalony zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Doprowadzono do zgodności tekst i rysunek planu, obecne ustalenie brzmi:

„...1) ustala się obsługę terenu od drogi 3.KD-L oraz od ulicy Mehoffera, drogi poza obszarem objętym planem;...”.

14.29. Treść uwagi: uwzględnienie na rysunku planu w kolorystyce szarej istniejących sięgaczy będących własnością m.st. Warszawy, tj.:

do ul. Topolowej: działki ew. nr 5/14, 5/4 i 5/9 z obrębu 4-01-21,

do ul. Pasłęckiej: działka ew. nr 5/15 z obrębu 4-01-20,

do ul. Książkowej: działka ew. nr 30/10 z obrębu 4-01-22;

ustalenie projektu planu: obszar objęty planem;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Przedmiotowe działki, będące własnością m.st. Warszawy mogą być użytkowane w dotychczasowy sposób – jako drogi wewnętrzne; plan rezerwuje te działki pod komunikację wewnętrzną poszczególnych terenów zabudowy, poprzez odpowiednie sytuowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy; jednocześnie w § 14 plan dopuszcza wydzielanie działek pod drogi wewnętrzne oraz ustala minimalną szerokość nowopowstających dróg wewnętrznych.

14.30. Treść uwagi: dopisanie w § 57 pkt 1, do obecnego C2.2.MW, przeznaczenia: zieleni urządzonej, jako C2.2.MW/ZP;

ustalenie projektu planu: teren C2.2.MW”

„§ 57.1. Dla terenu C2.2.MW ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi z zakresu usług podstawowych;

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona częściowo;

Nieuwzględniono w zakresie zmiany symbolu przeznaczenia terenu. Przedmiotowe działki stanowią grunty miejskie, zarządca gruntów wnioskował o ustalenie możliwości zabudowy na tych terenach. Obecne ustalenie, w wyniku rozpatrzenia uwag, brzmi:

„§ 57.1. Dla terenu C2.2.MW ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi z zakresu usług podstawowych;
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- c) zieleń urządzona;”.

15. Uwaga złożona przez Wspólnotę Mieszkaniową Strumykowa, w dniu 02.03.2012 r.

15.1 Treść uwagi: likwidacja drogi 4.KD-L, ale jeśli droga musi pozostać wnosi o jej zawężenie do 12 m w liniach rozgraniczających; proponowany jest przebieg w obecnie obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego;

ustalenie projektu planu: teren 4.KD-L:

„§ 62. 1. Dla terenu 4.KD-L – projektowana - ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej.”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Droga 4.KD-L stanowi istotny element lokalnego układu komunikacyjnego Dzielnicy Białołęka, ma swoją kontynuację w kierunkach zachodnim i południowym poza obszarem planu, tworząc połączenie do ul. Światowida i dalej do Trasy Mostu Północnego, droga 4.KD-L w projekcie planu prowadzona jest w śladzie drogi wskazanej w obowiązującym mpzp terenu Nowodworów Wschodnich część II (Uchwała nr XVI/255/99 Rady Gminy Warszawa-Białołęka z dnia 22 grudnia 1999 r). Teren drogi w liniach rozgraniczających, w wyniku rozpatrzenia uwag, został zawężony z szerokości 20,0 m do szerokości 15,0 m.

15.2. Treść uwagi: likwidacja ścieżki rowerowej na odcinku pomiędzy ciągiem pieszo – rowerowym C2.3.KPr a ul. Mehoffera;

ustalenie projektu planu: teren 4.KD-L:

„§ 62. 1. Dla terenu 4.KD-L – projektowana - ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej.”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Ścieżka rowerowa projektowana w liniach rozgraniczających drogi 4.KD-D stanowi niezbędne spięcie lokalnego systemu dróg rowerowych prowadzonych w ulicach poza obszarem planu: Stefanika i przedłużenia ul. Talarowej.

15.4. Treść uwagi: Wnosi o zgodę na częściowe zakrycie lub zasypanie rowu N1, który przebiega przez osiedle Słoneczne Przedmieście;

ustalenie projektu planu: teren C1.4.MW:

„§ 10. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

...3) w zakresie ochrony cieków wodnych:

...c) nakazuje się zachowanie Rowu N1, oznaczonego na rysunku planu, jako otwartego cieku wodnego przebiegającego przez tereny oznaczone symbolami A3.1.MN, A3.3.MWm, C1.3.MN i C1.4.MW, według rysunku planu;”;

„§ 49.1. Dla terenu C1.4. MW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi podstawowe w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych.”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Ciągłość rowów, nawet w przypadku, gdy obecnie nie jest zachowana, stanowi ważny czynnik możliwości inwestowania na obszarze objętym planem; w przypadku braku ciągłości i drożności występujących na obszarze planu (oraz poza nim) rowów odwadniających, na podstawie ustaleń planu konieczne będzie ich przywrócenie, celem poprawy warunków gruntowych przy wysokim poziomie wód gruntowych występującym na obszarze opracowania.

15.5. Treść uwagi: przekształcenie działek – 45/10 i 45/11 (zabudowa wielorodzinna wg planu) z terenu C2.1.MW w zorganizowany teren zieleni;

ustalenie projektu planu: teren C2.1.MW:

„§ 56.1. Dla terenu C2.1.MW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi podstawowe w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych.”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Przedmiotowe działki stanowią grunty miejskie, zarządca gruntów wnioskował o ustalenie możliwości zabudowy na tych terenach. Zgodnie z ustaleniami planu dla przedmiotowego terenu został ustalony wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30% powierzchni działki, którą można zagospodarować jako urządzone tereny zieleni osiedlowej.

16. Uwaga złożona przez Sławomira Smolińskiego, w dniu 02.03.2012 r.

16.1. Treść uwagi: wprowadzenie korekty zasięgu wydmy piaszczystej (działka 13) oraz korektę linii oddziaływania wydmy od strony zachodniej do jej oryginalnego kształtu i wyniesienie jej poza obszar działki nr ew. 13/5;

ustalenie projektu planu: teren B1.7.MN:

„§ 10. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:...

...2) w zakresie ochrony powierzchni ziemi ustala się ochronę wzgórza wydmowego, którego zasięg oznaczono na rysunku planu, poprzez:

a) zakaz realizacji inwestycji trwale zniekształcających naturalne formy rzeźby terenu, za wyjątkiem inwestycji z zakresu:

- zabezpieczeń przeciwoświszkowych lub przeciwpowodziowych,
- infrastruktury technicznej i drogowej,

b) nakaz zachowania i ewentualne uzupełnienie roślinności utrwalającej zbocza;”;

„§ 40. 1. Dla terenu B1.7.MN ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

...3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego dla terenu B1.7. MN zgodnie z § 10 pkt 1 lit. a, c, pkt 2 oraz pkt 3 lit. a, e.”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Zasięg wydmy został określony w planie zgodnie z dostępną dokumentacją.

16.3. Treść uwagi: wprowadzenie do projektu planu zapisu umożliwiającego zakrycie cieków wodnych;

ustalenie projektu planu: teren B2.2.MN:

„§ 10. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

...3) w zakresie ochrony cieków wodnych:

a) nakazuje się zachowanie Rowu Winnickiego, oznaczonego na rysunku planu, jako otwartego cieków wodnego przebiegającego przez tereny oznaczone symbolami B1.1.U, B1.7.MN, B2.1.MN, B2.2.MN oraz B2.3.MW, według rysunku planu;”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Ciągłość rowów, nawet w przypadku, gdy obecnie nie jest zachowana, stanowi ważny czynnik możliwości inwestowania na obszarze objętym planem; w przypadku braku ciągłości i drożności występujących na obszarze planu (oraz poza nim) rowów odwadniających, na podstawie ustaleń planu konieczne będzie ich przywrócenie, celem poprawy warunków gruntowych przy wysokim poziomie wód gruntowych występującym na obszarze opracowania.

16.4. Treść uwagi: pozostawienie drogi projektowanej 9.KD-D w dotychczasowym kształcie jako zamkniętego układu komunikacyjnego do obsługi mieszkańców obszaru B1.7.MN;

ustalenie projektu planu: teren 9.KD-D:

„§ 68.1. Dla terenu 9.KD-D – projektowana - ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej.”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Linie rozgraniczające drogi zostały nieznacznie zmodyfikowane, zgodnie z przepisami odrębnymi droga zakończona jest placem do zawracania.

17. Uwaga złożona przez SM UNION PLAZA, w dniu 02.03.2012 r.

17.1. Treść uwagi: Kwestionuje zapis Rozdziału 1 § 2 pkt 13 – definicję zabudowy wielorodzinnej małogabarytowej. Wnosi o zastąpienie w projekcie tekstu planu wyrażenia – zabudowa wielorodzinna małogabarytowa – wyrażeniem – zabudowa wielorodzinna;

ustalenie projektu planu: ”zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej małogabarytowej – należy przez to rozumieć wolnostojące budynki mieszkalne, których powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może być większa niż 350 m² a liczba lokali mieszkalnych w jednym budynku nie może przekraczać 6;”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

W projekcie planu zdefiniowano pojęcie zabudowy wielorodzinnej małogabarytowej celem ucytelnienia różnic w sposobie i zasadach zagospodarowania dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu (MW, MWm) i różnych zasadach zagospodarowania (wskaźniki zabudowy). Obecne ustalenie, w wyniku rozpatrzenia uwag, brzmi: „zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej małogabarytowej – należy przez to rozumieć wolnostojące budynki mieszkalne, których powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może być większa niż 400 m² a liczba lokali mieszkalnych w jednym budynku nie może przekraczać 8;”.

17.2. Treść uwagi: Kwestionuje zapisy Rozdziału 1 § 5 pkt 1 lit. b, g – w zakresie dotyczącym obszaru B2.1.MN;

ustalenie projektu planu:

”§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) w zakresie kompozycji funkcjonalno-przestrzennej poprzez:

...b) zachowanie i realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie terenów A1.2.MN, A2.2.MN, A3.1.MN, A4.2.MN, A4.3.MN, B1.2.MN, B1.7.MN, B1.8.MN, B2.1.MN, B2.2.MN, C1.1.MN, C1.3.MN, C1.5.MN i C1.7.MN,

...g) utrzymanie wysokiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na terenach B1.1.U, B1.2.MN, B1.7.MN, B1.8.MN, B1.9.MW, B2.1.MN, B2.2. MN i B2.3. MW,...”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Przedmiotowe ustalenia wynikają z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy.

17.3. Treść uwagi: Kwestionuje zapis Rozdziału 1 § 16 pkt 5 lit. d wyłączający ulicę Oczary oznaczoną symbolem 3.KD-L z możliwości parkowania przyulicznego;

ustalenie projektu planu:

”§ 16. Zasady przebudowy i budowy systemów komunikacji.

...5) W zakresie parkowania:

...d) dopuszcza się parkowanie przyuliczne na terenach dróg lokalnych i dojazdowych o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 15,0 m, z wyjątkiem drogi oznaczonej symbolem 3.KD-L.”;

rozstrzygnięcie: uwzględniona;

17.4. Treść uwagi: Kwestionuje zapis Rozdziału 2 § 43 ust. 1, ust. 2 pkt 1, 7, 8, 9, 10, 12, 13 Wnosi o przekształcenie terenu B2.1.MN na teren B2.3.MW;

ustalenie projektu planu: teren B2.1.MN:

§ 43.1. Dla terenu B2.1.MN ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego dla terenu B2.1.MN:

1) ustala się, że zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może być realizowana w formie zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej;...

...7) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej:

- a) 900 m² w przypadku realizacji na jednej działce budynku mieszkalnego wolnostojącego;
- b) 500 m² w przypadku realizacji na jednej działce jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej;
- c) 300 m² w przypadku realizacji na jednej działce jednego segmentu w zabudowie szeregowej;

8) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej:

- a) 20,0 m w przypadku realizacji na jednej działce budynku mieszkalnego wolnostojącego;
- b) 14,0 m w przypadku realizacji na jednej działce jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej;
- c) 7,5 m w przypadku realizacji na jednej działce jednego segmentu w zabudowie szeregowej;

9) ustala się minimalną ilość segmentów w jednym ciągu zabudowy bliźniaczej: 2 segmenty;

10) ustala się maksymalną ilość segmentów w jednym ciągu zabudowy szeregowej: 6 segmentów;...

...12) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 60%, z zastrzeżeniem pkt. 19;

13) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy:

a) dla zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej: 0,4,

b) dla zabudowy szeregowej: 0,6;”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

W polityce przestrzennej miasta wyrażonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy dla obszaru, na którym położony jest przedmiotowy teren, określono kierunek rozwoju zabudowy mieszkaniowej o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wysokim (60%) udziałem powierzchni biologicznie czynnej. Obecne ustalenie, w wyniku rozpatrzenia uwag, brzmi:

„§ 43. 1. Dla terenu B2.1.MN ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu B2.1.MN:

1) ustala się realizację zabudowy w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych: wolnostojących albo w zabudowie bliźniaczej albo w zabudowie szeregowej;...

...6) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej:

- a) 600 m² w przypadku realizacji budynku mieszkalnego wolnostojącego,
- b) 500 m² w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
- c) 300 m² w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej;

7) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej:

- a) 20,0 m w przypadku realizacji budynku mieszkalnego wolnostojącego,
- b) 14,0 m w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
- c) 7,5 m w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej;

8) ustala się minimalną ilość budynków mieszkalnych jednorodzinnych w jednym ciągu zabudowy bliźniaczej: 2;

9) ustala się maksymalną ilość budynków mieszkalnych jednorodzinnych w jednym ciągu zabudowy szeregowej: 6;...

...11) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 60%, z zastrzeżeniem pkt 18;

12) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,6;”.

17.5. Treść uwagi: prowadzenie ścieżki rowerowej po zachodniej stronie projektowanej drogi 3.KD-L wraz z przewidywanym uzbrojeniem, oraz po wschodniej stronie drogi – o lokalizację parkingów przyulicznych z nawierzchnią rozbieralną;

ustalenie projektu planu: teren 3.KD-L:

”§ 16. Zasady przebudowy i budowy systemów komunikacji.

...5) W zakresie parkowania:

...d) dopuszcza się parkowanie przyuliczne na terenach dróg lokalnych i dojazdowych o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 15,0 m, z wyjątkiem drogi oznaczonej symbolem 3.KD-L.”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

W liniach rozgraniczających drogi 3.KD-L znajdują się istniejące przewody tłoczne do oczyszczalni Czajka, w pasie technicznym przewodów możliwa jest realizacja ścieżki rowerowej. W ustaleniach planu nie przewidziano w terenie drogi publicznej 3.KD-L realizacji parkowania przyulicznego. Tereny dla których ustalono przeznaczenie „droga publiczna” jako tereny publiczne mają zapewnić prawidłową obsługę komunikacyjną wewnątrz obszaru objętego ustaleniami planu, jak również jego powiązań z terenami przyległymi.

17.6. Treść uwagi: Kwestionuje zapis Rozdziału 2 § 43 ust. 4 pkt 2 lit. b. Wnosi o uzależnienie współczynnika od wielkości mieszkania – dla mieszkań poniżej 60 m² powierzchni użytkowej – 1,0, dla mieszkań powyżej 60 m² – 1,4, lub zmniejszenie go ogólnie do 1,25;

ustalenie projektu planu: teren B2.1.MN:

„1,5 miejsca na 1 mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej małogabarytowej;”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Projekt planu ustala wskaźniki miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy.

17.7. Treść uwagi: Kwestionuje zapis Rozdziału 2 § 43 ust. 5. Wnosi o ustalenie 10% stawki;

ustalenie projektu planu: § 43 ust. 7, teren B2.1.MN:

„Dla terenu B2.1.MN ustala się wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Dla obszaru, w którym leży teren B2.1.MN, brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W wyniku uchwalenia przedmiotowego projektu planu wartość nieruchomości położonych w tym terenie wzrośnie. W planie, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 15 pkt 12) ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4, na podstawie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

17.12. Treść uwagi: zweryfikowanie wymienionych w uwagach elementów projektu planu, które dotyczą działki nr 31 z obrębu 4-01-21 i terenów przyległych, pozwalając na wybudowanie na działce niespełna 30-tu mieszkań;

ustalenie projektu planu: teren B2.1.MN:

„§ 43.1. Dla terenu B2.1.MN ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego dla terenu B2.1.MN:

1) ustala się, że zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może być realizowana w formie zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej;

2) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych małogabarytowych w pasie terenu o szerokości 20 m od strony drogi 3.KD-L

3) zakazuje się realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego lub jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej lub segmentu mieszkalnego szeregowego na jednej działce budowlanej; ”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona częściowo;

Nieuwzględniono w zakresie zwiększania wskaźników zabudowy z uwagi na konieczność zachowania zgodności ustaleń planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy. W polityce przestrzennej miasta wyrażonej w suikzp m.st. Warszawy dla obszaru, na którym położony jest przedmiotowy teren, określono kierunek rozwoju zabudowy mieszkaniowej o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wysokim (60%) udziałem powierzchni biologicznie czynnej, zmieniona została definicja powierzchni biologicznie czynnej.

18. Uwaga złożona przez Andrzeja i Mirosławę Ludwiniak, w dniu 02.03.2012 r.

18.1. Treść uwagi: zmiana drogi 10.KD-D Leśnej Polanki na drogę ciągu pieszo- jezdnego o charakterystyce B1.3.KPJ oraz ustalenie linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego po linii własności;

ustalenie projektu planu: teren 10.KD-D:

„§ 69.1. Dla terenu 10.KD-D – ul. Leśnej Polanki - ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenu 10.KD-D:

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 10,0 m - według rysunku planu;...”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Przedmiotowa droga stanowi teren drogi publicznej, ustalenia planu określają dla tego terenu minimalne wymagane przepisami odrębnymi parametry techniczne.

18.5. Treść uwagi: dopuszczenie usług do 1000 m², tak jak na terenie A1.1.U, lub dowolną interpretację, tak jak to jest na terenie B1.1.U;

ustalenie projektu planu: teren B1.4.U:

„§ 37.1. Dla terenu B1.4.U ustala się przeznaczenie: usługi.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego terenu B1.4.U:

...4) zakazuje się realizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona częściowo;

Nieuwzględniono w zakresie dopuszczenia usług do 1000 m², z uwagi na możliwość generowania znacznego ruchu przez usługi handlu ograniczono powierzchnię sprzedaży usług handlu do 400 m². Dla przedmiotowego terenu w wyniku rozpatrzenia uwag złożonych w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 23.03 – do 22.04.2011 r. zwiększono powierzchnię sprzedaży usług handlu ze 100 m² do 400 m².

18.6. Treść uwagi: dopisanie rodzaju usług oświatowych, opieki społecznej i socjalnej, tak jak jest to na innych terenach usługowych opracowywanego planu.

ustalenie projektu planu: teren B1.4.U:

„§ 37.1. Dla terenu B1.4.U ustala się przeznaczenie: usługi.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego terenu B1.4.U:

...3) ustala się realizację zabudowy usługowej z zakresu:

- a) administracji i biur,
- b) kultury i rozrywki,
- c) turystyki i hotelarstwa;
- d) usług podstawowych – realizowanych jako lokale wbudowane w bryły budynków mieszkalnych lub usługowych;”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona częściowo;

Nieuwzględniono w zakresie dopuszczenia usług oświaty, dla przedmiotowego terenu ustalono realizację usług podstawowych, definicja usług podstawowych zawiera w dopuszczonym katalogu usług usługi oświaty. Obecne ustalenie, w wyniku rozpatrzenia uwag, brzmi:

„§ 37. 1. Dla terenu B1.4.U ustala się przeznaczenie: usługi.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu B1.4.U:

...3) ustala się realizację zabudowy usługowej z zakresu:

- a) administracji i biur,
- b) kultury i rozrywki,
- c) turystyki i hotelarstwa,
- d) usług podstawowych,
- e) usługi opieki społecznej i socjalnej;”.

21. Uwaga złożona przez Dorotę Czerniawską, Bogdana Czerniawskiego, w dniu 02.03.2012 r.

21.2. Treść uwagi: brak możliwości utworzenia układu ciągów usługowych w parterach budynków z wejściem od strony ul. H. Ordonówny i drogi oznaczonej w projekcie planu 3.KD-L Oczary;

ustalenie projektu planu: teren B1.1.U:

„§ 34.1. Dla terenu B1.1.U ustala się przeznaczenie: usługi.

1. Warunki zabudowy i zagospodarowania oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego dla terenu B1.1.U:

1) ustala się realizację zabudowy usługowej z zakresu:

- a) administracji i biur,
- b) oświaty, opieki społecznej i socjalnej;
- c) sportu, kultury i rozrywki,
- d) turystyki i hotelarstwa;
- e) usług podstawowych – realizowanych jako lokale wbudowane w bryły budynków mieszkalnych lub usługowych; ...”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Na terenach usług, zgodnie z ustaleniami projektu planu, istnieje możliwość realizacji ciągów usługowych z wejściem od strony ul. H. Ordonówny oraz projektowanej ul. Oczary.

21.3. Treść uwagi: nieprzekraczalna linia zabudowy powinna mieć przebieg tak jak np. tereny C2.2.MW, C1.10.MW lub B1.4.U;

ustalenie projektu planu: teren B1.1.U;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona częściowo;

Nieuwzględniono w zakresie lokalizacji nieprzekraczalnej linii zabudowy w linii rozgraniczającej terenu od strony ul. H. Ordonówny; w liniach rozgraniczających ul. H. Ordonówny po jej południowej stronie przebiegają sieci infrastruktury technicznej – ciepłociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi minimalna odległość zabudowy nie może być mniejsza niż 5 m.

21.4. Treść uwagi: brak zapisu w projekcie planu dotyczącego możliwości obsługi komunikacyjnej od ul. H. Ordonówny istniejącymi wjazdami;

ustalenie projektu planu: teren B1.1.U:

„1) ustala się obsługę terenu od drogi 3.KD-L;”;

rozstrzygnięcie: uwzględniona;

21.5. Treść uwagi: Brak objęcia całej działki 6/37 terenem oznaczonym B1.1.U, część działki, około 400 m² za Rowem Winnickim jest objęte terenem B1.2.MN graniczącej z dz. ew. nr 6/38. Przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy po obu stronach w/w rowu powinien być jednakowy i nie przekraczać min. 5 m;

ustalenie projektu planu:

teren B1.1.U:

„§ 34.1. Dla terenu B1.1.U ustala się przeznaczenie: usługi.”;

teren B1.2.MN:

„§ 35.1. Dla terenu B1.2. MN ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona częściowo;

Nieuwzględniono w zakresie zawężenia nieprzekraczalnych linii zabudowy do odległości 5 m od Rowu Winnickiego po obu jego stronach. Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy przedmiotowa działka położona jest w terenach o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o średniej wysokości 12 m i powierzchni biologicznie czynnej minimum 60%, ze wskazaniem zachowania i wytworzenia powiązania przyrodniczego, jako pasa zieleni naturalnej lub urządzonej o szerokości po 10 m od rowu. Obowiązujący mpzp ustala przeznaczenie terenów po stronie zachodniej stronie rowu jako tereny zieleni oraz odsunięcie zabudowy o minimum 7 m od cieków wodnych, po jego wschodniej stronie. Projekt planu kontynuuje zasadę wytworzenia powiązania przyrodniczego poprzez odsunięcie zabudowy od Rowu Winnickiego i wprowadzenie stosownych zasad zagospodarowania terenu po obu stronach rowu.

21.6. Treść uwagi: Brak możliwości zakrycia (skanalizowania) rowu Winnickiego. Zlikwidować wysoką powierzchnię biologicznie czynną w rejonie w/w rowu;

ustalenie projektu planu: teren B1.1.U:

„§ 10. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

...3) w zakresie ochrony cieków wodnych:

a) nakazuje się zachowanie Rowu Winnickiego, oznaczonego na rysunku planu, jako otwartego cieku wodnego przebiegającego przez tereny oznaczone symbolami B1.1.U, B1.7.MN, B2.1.MN, B2.2.MN oraz B2.3.MW, według rysunku planu.”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Ciągłość rowów, stanowi ważny czynnik możliwości inwestowania na obszarze objętym planem; w przypadku braku ciągłości i drożności występujących na obszarze planu (oraz poza nim) rowów odwadniających, na podstawie ustaleń planu konieczne będzie ich przywrócenie, celem poprawy warunków gruntowych przy wysokim poziomie wód gruntowych występującym na obszarze opracowania. Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy przedmiotowa działka położona jest w terenach o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o średniej wysokości 12 m i powierzchni biologicznie czynnej minimum 60%, ze wskazaniem zachowania i wytworzenia powiązania przyrodniczego, jako pasa zieleni naturalnej lub urządzonej o szerokości po 10 m od rowu. Obowiązujący mpzp ustala przeznaczenie terenów po stronie zachodniej stronie rowu jako tereny zieleni oraz odsunięcie zabudowy o minimum 7 m od cieków wodnych, po jego wschodniej stronie. Projekt planu kontynuuje zasadę wytworzenia powiązania przyrodniczego poprzez odsunięcie zabudowy od Rowu

Winnickiego i wprowadzenie stosownych zasad zagospodarowania terenu po obu stronach rowu.

21.7. Treść uwagi: Brak możliwości umieszczania reklam na elewacji, ogrodzeniach oraz reklam wolnostojących;

ustalenie projektu planu: teren B1.1.U,

„§ 7. Zasady rozmieszczania reklam oraz szyldów:

1) umieszczanie reklam i szyldów na elewacjach nowo realizowanych budynków dopuszcza się wyłącznie w miejscach specjalnie na ten cel wyznaczonych w projektach budowlanych i jednocześnie w przypadku, gdy reklama związana jest z działalnością prowadzoną w danym budynku, przy czym zakazuje się realizacji reklam:

...b) na terenach U o powierzchni większej niż 3,0 m², z zastrzeżeniem, że łączna powierzchnia reklamowa na jednym budynku nie może przekroczyć 6 m², a reklamy muszą być ograniczone do związanych z działalnością prowadzoną w tych budynkach, ...”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

W celu kształtowania ładu przestrzennego miasta oraz ze względu na specyfikę terenów sąsiednich tj. terenów o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej małogabarytowej Ustalenia w zakresie rozmieszczania reklam dla terenu nie zakazują realizacji reklam na elewacjach budynków, określając zasady ich rozmieszczania zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 1 lit b.

21.8. Treść uwagi: Brak możliwości zbudowania dwóch kondygnacji poziomych;

ustalenie projektu planu: teren B1.1.U,

„§ 11. Zasady szczególne przy inwestowaniu i zagospodarowywaniu terenów:...

... 6) dopuszcza się realizację maksymalnie jednej kondygnacji podziemnej.”;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

Ze względu na wysoki poziom wód gruntowych w planie dopuszczono realizację jednej kondygnacji podziemnej.

1) numer zgodny z numerem uwagi w wykazie uwag zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nowodwory Południowe

**Przewodnicząca
Rady m.st. Warszawy**

Ewa Malinowska-Grupińska

Załącznik nr 3
do uchwały nr XCIII/2383/2014
Rady Miasta Stołecznego Warszawy
z dnia 30 października 2014 r.

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

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

Nowe inwestycje z zakresu infrastruktury drogowej będą obejmowały budowę 2730 mb nowych dróg i ciągów pieszo-rowerowych oraz 2780 mb infrastruktury wodno-kanalizacyjnej.

Podstawą prawną realizacji zadań własnych Miasta, określonych w § 4.2. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są zapisy Strategii Rozwoju Miasta Stołecznego Warszawy do 2020 roku. (Uchwała Nr LXII/1789/2005 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 24 listopada 2005 roku) dotyczące:

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

Zadanie 1.6.1.4. Budowy i modernizacje pozostałych dróg

· Program 1.5.1. Usprawnienie systemu wodociągowo – kanalizacyjnego, w tym:

Zadanie 1.5.1.6. Rozbudowa sieci kanalizacyjnej w systemie ogólnospławnym i sanitarnym.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej mogą być realizowane przez miejskie jednostki organizacyjne, takie jak Zarząd Dróg Miejskich, Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji oraz inne przedsiębiorstwa (spółki) realizujące ww. zadania.

2) Zasady finansowania zadań należących do zadań własnych m.st. Warszawy

Finansowanie inwestycji podlega przepisom ustawy o finansach publicznych *).

Projektowane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej oszacowano w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego na kwotę 7,7 mln zł. Obejmuje ona koszty budowy nowych i modernizację istniejących dróg, niezbędnych do utworzenia prawidłowej i funkcjonalnej sieci dróg publicznych do obsługi komunikacyjnej terenu oraz budowę niezbędnej infrastruktury wodno-kanalizacyjnej.

Linie rozgraniczające nowych dróg publicznych objęły 15000 m² gruntów prywatnych za które wartość odszkodowania wyniesie około 9,7 mln zł.

Wymienione powyżej koszty mogą być częściowo sfinansowane ze spodziewanych zysków, których źródłem mogą być:

- Sprzedaż gruntów miejskich – 17 mln zł
- Podatek od nieruchomości – 3,3 mln zł

Dopuszcza się udział innych niż gmina inwestorów w finansowaniu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

W Wieloletniej Prognozie Finansowej m.st. Warszawy na lata 2014-2042 przewidziano na nabycie gruntów pod ulicami: Leśnej Polanki i Topolową łącznie 573000 zł (2014 r. – 460000 zł, 2015 r. – 113000 zł)

Zasady finansowania ww. inwestycji odbywać się będą zgodnie z przepisami o finansach publicznych poprzez wydatki inwestycyjne z budżetu miasta, zgodnie z uchwałami budżetowymi.

*) Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz.1240, z późn. zm.);
Ustawa z dnia 12 grudnia 2012 r. o zmianie ustawy o finansach publicznych oraz ustawy o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2012 r. poz. 1530).

**Przewodnicząca
Rady m.st. Warszawy**

Ewa Malinowska-Grupińska