



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 13 listopada 2014 r.

Poz. 10296

### UCHWAŁA NR XCII/2347/2014 RADY MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY

z dnia 16 października 2014 r.

#### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Henrykowa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013 r. poz. 594 jt z późn. zm.<sup>1)</sup>) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.<sup>2)</sup>) 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 w związku z Uchwałą LVIII/1781/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 9 lipca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Henrykowa (z późn. zm.<sup>3)</sup>), 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 października 2006 r. (z późn. zm.<sup>4)</sup>), uchwala, co następuje

#### **Rozdział 1.** **Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Henrykowa, zwany dalej „planem”, którego granice wyznaczają kolejno:

- 1) od północnego - zachodu: południowa linia rozgraniczająca ulicy Klasyków;
- 2) od północnego - wschodu: północno - wschodnia linia rozgraniczająca ulicy Krokwi;
- 3) od południowego - wschodu: północno - zachodnia linia rozgraniczająca ulicy Podróżniczej do wysokości działki ewidencyjnej nr 105/2 z obrębu 4-04-09, północno - wschodnie granice działek ewidencyjnych nr: 105/2 i 114/2 z obrębu 4-04-09, północno - wschodnie granice działek ewidencyjnych nr: 2/1 i 3/1 z obrębu 4-04-13 oraz –południowo - wschodnia linia rozgraniczająca ulicy Sąsiedzkiej;
- 4) od południowego - zachodu: południowo - zachodnia linia rozgraniczająca ulicy Modlińskiej.

---

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 645, poz. 1318

<sup>2)</sup> Zmiany ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413; z 2010 r., Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043

<sup>3)</sup> Zmieniona uchwałą Nr LXII/1901/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 17 września 2009 r. w sprawie sprostowania błędów pisarskich w uchwale w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Henrykowa

<sup>4)</sup> Zmiana wprowadzona uchwałą Nr L/1521/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 26.02.2009 r., uchwałą Nr LIV/1631/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 28.04.2009 r., uchwałą Nr XCII/2689/2010 Rady m.st. Warszawy z dnia 07.10.2010 r., uchwałą Nr LXI/1669/2013 Rady m.st. Warszawy z dnia 11.07.2013 r. i uchwałą nr XCII/2346/2014 z dnia 16 października 2014 r.

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

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu – stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcia 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:

- 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 i zabytków;
- 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) dominancie przestrzennej – należy przez to rozumieć obiekt budowlany wyróżniający się spośród otoczenia formą bryły lub wystrojem architektonicznym elewacji;
- 2) 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;
- 3) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią sieci, obiekty i urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, chłodnicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 4) 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 prawomocne pozwolenia na budowę;
- 5) kanale zbiorczym – należy przez to rozumieć kanał technologiczny wraz z budowlami i urządzeniami eksploatacyjnymi, realizowany jako niezależny obiekt budowlany, służący umieszczeniu podziemnej infrastruktury technicznej;
- 6) kiosku – należy przez to rozumieć wolnostojący, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, o powierzchni użytkowej nie większej niż 15,0 m<sup>2</sup> obiekt o funkcji handlowej;
- 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 wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 2,0 m, elementów wejść do budynków takich jak: schody, podesty, daszki, pochylnie oraz elementy termoizolacji;
- 8) obowiązujących liniach zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, wzdłuż których obowiązują sytuowanie lica ścian frontowych budynków, przy czym dopuszczalne jest:
- wycofanie o maksymalnie 3,0 m w stosunku do wyznaczonych linii zabudowy lica ściany budynku na odcinkach, których suma nie przekracza 1/3 długości poszczególnych elewacji oraz jednocześnie nie przekracza 30% powierzchni danej elewacji,
  - wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 2,0 m, elementów wejść do budynków takich jak: schody, podesty, daszki, pochylnie oraz elementy termoizolacji;
- 9) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje określone w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 10) 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;
- 11) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie danego terenu pod funkcje spoza zakresu przeznaczenia o którym mowa w pkt. 10, wprowadzone na warunkach określonych w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 12) reklamie – należy przez to rozumieć przekaz informacyjny o towarach i usługach, w jakiegokolwiek wizualnej formie, eksponowany za pomocą:
- specjalnych nośników, w szczególności billboardu, banneru, tablicy, gabloty, słupa ogłoszeniowego, masztu,
  - grafik naniesionych bezpośrednio na budynki lub inne elementy zagospodarowania terenu, takich jak malowane lub naklejane grafiki na ścianach i oknach budynków, na chodnikach, na ogrodzeniach;
- 13) słupie ogłoszeniowo-reklamowym – należy przez to rozumieć szczególny rodzaj nośnika reklamy w formie walca lub graniastopłu 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;
- 14) 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;
- 15) szyldzie – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca prowadzenia działalności;
- 16) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 17) terenie biologicznie czynnym - należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 18) urządzeniach infrastruktury technicznej: należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi lub nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne;
- 19) urządzeniach kogeneracji – należy przez to rozumieć urządzenia do równoczesnego wysokosprawnego wytwarzania ciepła i energii elektrycznej lub mechanicznej w trakcie tego samego procesu technologicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 20) wskaźniku maksymalnej intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalną wartość liczbową, wyrażającą stosunek powierzchni całkowitej w obrysie zewnętrznym wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 21) 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;

- 22) wymianie zabudowy – należy przez to rozumieć rozbiórkę istniejącego budynku i budowę w jego miejsce nowego budynku o tych samych gabarytach;
- 23) znakach miejskiego systemu informacji – należy przez to rozumieć tablice zawierające nazwy ulic i numery adresowe, wskazujące kierunki dojść i dojazdów do ważnych obiektów, informujące o obiektach zabytkowych, informujące o patronach ulic i placów, zawierające plany miasta lub jego rejonów;
- 24) zjeździe technicznym – należy przez to rozumieć połączenie drogi publicznej z nieruchomością lub działką położoną przy tej drodze, przeznaczone dla pojazdów służb technicznych, zajmujących się bieżącym utrzymaniem nieruchomości (terenu).

§ 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) usługi w parterach;
- 8) dominanta przestrzenna;
- 9) budynki objęte ochroną w planie, współtworzące zespół budowlany gorzelni drożdżowej „Henryków”:
  - a) budynek nr 1 – budynek portierni,
  - b) budynek nr 2 – budynek produkcyjny,
  - c) budynek nr 3 – budynek mieszkalny;
- 10) rejon relokacji budynku nr 1 objętego ochroną w planie;
- 11) oś kompozycyjna;
- 12) obiekt małej architektury;
- 13) przestrzeń publiczną wymagającą specjalnego opracowania posadzki;
- 14) zasięg ogólnodostępnego placu fabrycznego;
- 15) rejon lokalizacji projektowanych ogólnodostępnych wejść do parku;
- 16) rejon lokalizacji projektowanych ogólnodostępnych wejść do zespołu budowlanego gorzelni drożdżowej „Henryków”;
- 17) Kanał Henrykowski;
- 18) zespół stawów do odtworzenia;
- 19) drzewa do zachowania;
- 20) rzędy drzew do nasadzenia;
- 21) strefa zieleni urządzonej;
- 22) grupy drzew do zachowania;
- 23) rejon ochrony rzeźby terenu;

- 24) ścieżki rowerowe;
- 25) ciągi piesze;
- 26) rejon lokalizacji bezkolizyjnego przejścia dla pieszych;
- 27) wymiary.

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) MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) U/MW – usługi i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 4) U(MN) – usługi i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 5) U – usługi;
- 6) UO – usługi oświaty;
- 7) US/ZP – usługi sportu i zieleni urządzona;
- 8) ZP – zieleni urządzona;
- 9) ZPL – zieleni urządzona - park leśny;
- 10) ZW – zieleni nadwodna;
- 11) IE – obiekty i urządzenia infrastruktury elektroenergetycznej;
- 12) KS – parking terenowy;
- 13) KP/R – ciąg pieszo – rowerowy;
- 14) KD – drogi publiczne:
  - a) KD – GP – główne ruchu przyspieszonego,
  - b) KD – L – lokalne,
  - c) KD – D – dojazdowe;

2. Inwestycjami celu publicznego są:

- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.KD-GP, 2.KD-L, 3.KD-L, 4.KD-L, 5.KD-L, 6.KD-L, 7.KD-D, 8.KD-D, 9.1.KD-D, 9.2.KD-D, 10.KD-D, 11.1.KD-D, 11.2.KD-D, 12.1.KD-D – 12.6.KD-D, 13.KD-D, 14.KD-D oraz tereny ciągów pieszo – rowerowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 15.KP/R, 16.KP/R i 17.KP/R;
- 2) teren usług sportu i zieleni urzędzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem C.4.US/ZP;
- 3) teren usług oświaty, oznaczony na rysunku planu symbolem D.4.UO;
- 4) Kanał Henrykowski, przebiegający przez tereny oznaczone symbolami A.1.ZP, B.1.ZW, B.4.ZW, B.7.ZW, C.5.ZW, E.6.ZW;
- 5) teren obiektów i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznych – wolnostojących stacji transformatorowych 15/0,4kV oznaczony na rysunku planu symbolem C.2.IE.

3. Dopuszcza się na całym obszarze objętym planem lokalizowanie inwestycji celu publicznego innych niż wymienione w ust. 2, zgodnie z ustaleniami niniejszego planu miejscowego.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) utrzymanie i rozwój funkcji mieszkaniowych poprzez wskazanie terenów pod realizację zabudowy:
  - a) jednorodzinnej – w obrębie terenów oznaczonych symbolami D.5.MN, D.7.MN, D.8.MN, D.9.MN oraz E.2.MN, E.3.MN, E.4.MN, E.5.MN, E.7.MN, E.9.MN, E.10.MN, E.11.MN, E.14.MN, E.15.MN,

- b) wielorodzinnej w obrębie terenów oznaczonych symbolami D.1.MW, D.2.MW, D.3.MW, D.6.MW, E.8.MW i częściowo A.2.U/MW;
- 2) rewaloryzacja zespołu budowlanego gorzelni drożdżowej „Henryków”, przy przekształceniu pod funkcje usług z funkcją mieszkaniową wielorodzinną, zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenu A.2.U/MW;
- 3) rewaloryzacja dawnego dworskiego Parku Wiśniewo, zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenu C.1.ZPL;
- 4) przekształcenie oraz uporządkowanie zagospodarowania terenów położonych przy ulicy Modlińskiej poprzez ustalenie dla nich funkcji usługowych - dla części terenów z dopuszczeniem zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów B.2.U(MN), B.3.U, B.5.U(MN), B.6.U(MN), B.8.U(MN), B.9.U, B.10.U;
- 5) zachowanie i uzupełnienie zabudowy usługowej w obrębie terenów oznaczonych symbolami C.3.U i E.13.U;
- 6) realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury społecznej do obsługi obszarów mieszkaniowych poprzez:
- a) realizację przedszkola lub żłobka w terenie oznaczonym symbolem D.4.UO,
- b) realizację usług z zakresu kultury, ochrony zdrowia oraz oświaty w obrębie terenu oznaczonego symbolem A.2.U/MW oraz dopuszczenie realizacji usług kultury na terenie oznaczonym symbolem B.9.U – zgodnie z przepisami szczegółowymi dla tych terenów,
- c) realizację terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej z programem sportowo-rekreacyjnym poprzez zachowanie i uzupełnienie zieleni urządzonej z placami sportowymi w obrębie terenu oznaczonego symbolem A.1.ZP,
- d) realizację usług sportu oraz ogólnodostępnej zieleni urządzonej w obrębie terenu oznaczonego symbolem C.4.US/ZP;
- 7) wytworzenie układu ogólnodostępnych przestrzeni publicznych w obrębie zespołu budowlanego gorzelni drożdżowej, podkreślających główną oś kompozycyjną układu, nawiązujących do dawnego placu fabrycznego, zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenu A.2.U/MW i zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) ochrona i uzupełnienie zieleni w ramach powiązań przyrodniczych wzdłuż Kanału Henrykowskiego oraz ochrona Kanału Henrykowskiego w obrębie terenów oznaczonych symbolami A.1.ZP, B.1.ZW, B.4.ZW, B.7.ZW, E.6.ZW, C.5.ZW;
- 9) rozbudowa i realizacja układu dróg publicznych według § 15 i zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów oraz według rysunku planu;
- 10) ustalenie szczególnych warunków zagospodarowania i ograniczeń w użytkowaniu terenów, a w szczególności ustalenie zasad w zakresie realizacji kondygnacji podziemnych, według § 11 i zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów;
- 11) zakaz realizacji usług handlu o łącznej powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

#### § 6. Zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) w przypadku realizacji ogrodzeń od strony terenów przeznaczonych pod drogi publiczne, ciągi pieszo – rowerowe oraz lasy 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 usług ogólnodostępnych,
- c) do linii elewacji budynków usługowych, od strony dróg od których te budynki są obsługiwane; o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej.
- 2) dla ogrodzeń od strony terenów wymienionych w pkt 1 ustala się:
- a) maksymalną wysokość ogrodzeń:

- 3,5 m od poziomu terenu – dla terenu oznaczonego symbolem C.4.US/ZP w rejonie lokalizacji terenowych urządzeń sportowych,
- 1,8 m od poziomu terenu – dla pozostałych terenów,

- b) maksymalną wysokość części pełnych ogrodzeń: 0,6 m od poziomu terenu,
- c) minimalny udział prześwitów w częściach ażurowych ogrodzeń: 70% powierzchni ogrodzenia,
- d) zakaz realizacji ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych.

#### § 7. Zasady rozmieszczania reklam i szyldów:

##### 1) zakazuje się realizacji reklam o powierzchni większej niż:

- a) 3,0 m<sup>2</sup> – na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem MN z zastrzeżeniem, że na jednym budynku możliwa jest realizacja tylko jednej reklamy, związanej z działalnością prowadzoną w tym budynku,
- b) 3,0 m<sup>2</sup> – na terenach MW z zastrzeżeniem, że łączna powierzchnia reklamowa na jednym budynku nie może przekroczyć 6,0 m<sup>2</sup>, a reklamy muszą być ograniczone do związanych z działalnością prowadzoną w tych budynkach,
- c) 6,0 m<sup>2</sup> - na terenach B.2.U(MN), B.3.U, B.5.U(MN), B.6.U(MN), B.8.U(MN), B.9.U, B.10.U oraz w terenach C.3.U, C.4.US/ZP z zastrzeżeniem, że na jednym budynku możliwa jest realizacja pojedynczej reklamy związanej z działalnością prowadzoną w tym budynku,
- d) 10,0 m<sup>2</sup> - na terenie E.13.U;

##### 2) zakazuje się umieszczania reklam:

- a) wolnostojących, z zastrzeżeniem lit. i) tiret trzecie,
- b) w formie ekranów ekspozycji cyfrowej,
- c) na objętym ochroną w planie budynku ujętym w gminnej ewidencji zbytków,
- d) na terenie A.2.U/MW w granicach zespołu budowlanego gorzelnii drożdżowej „Henryków”,
- e) na terenie zieleni urządzonej A.1.ZP oraz na terenie zieleni urządzonej - parku leśnym C.1.ZPL,
- f) na terenach zieleni nadwodnej B.1.ZW, B.4.ZW, B.7.ZW, C.5.ZW i E.6.ZW,
- g) na terenie obiektów i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej C.2.IE,
- h) na terenach ciągów pieszo – rowerowych 15.KP/R, 16.KP/R i 17.KP/R,
- i) na terenach przeznaczonych pod drogi publiczne, za wyjątkiem:
  - wiat przystanków komunikacji zbiorowej, dla których dopuszcza się realizację dwu nośników reklamowych o jednostkowej powierzchni do 3,0 m<sup>2</sup>,
  - kiosków,
  - słupów ogłoszeniowych, przy czym dopuszcza się realizację maksymalnie jednego słupa wyłącznie w rejonie każdego skrzyżowania dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego z drogami lokalnymi,
- j) na terenach E.1.UO i D.4.UO;

##### 3) zakazuje się umieszczania reklam i szyldów:

- a) na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej, takich jak: stacje transformatorowe, szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, słupy, maszty i latarnie, wyrzutnie i czernie wentylacyjne,
- b) na drzewach i w rzędach drzew,
- c) na ogrodzeniach,
- d) na balustradach balkonów i tarasów,
- e) w odległości mniejszej niż 1,20 m od znaków miejskiego systemu informacji;

- 4) umieszczanie reklam i szyldów na elewacjach nowo realizowanych budynków dopuszcza się wyłącznie w miejscach specjalnie na ten cel wyznaczonych w projektach budowlanych, przy czym umieszczanie szyldów dopuszcza się wyłącznie w kondygnacji parterowej;
- 5) ustala się maksymalną wysokość szyldu: 0,6 m;
- 6) dopuszcza się umieszczanie reklam na elewacjach istniejących budynków w kondygnacji parterowej oraz pierwszego piętra, natomiast szyldów jedynie w kondygnacji parterowej.

**§ 8.** Dopuszcza się sytuowanie kiosków wyłącznie w terenie drogi 1.KD-GP, w rejonie przystanków komunikacji zbiorowej w promieniu 30,0 m od przystanku licząc od końca zatoki autobusowej lub znaku D15 z zastrzeżeniem, że w rejonie jednego przystanku komunikacji zbiorowej możliwa jest lokalizacja wyłącznie jednego kiosku.

**§ 9. Zasady kolorystyki elewacji budynków:**

- 1) ustala się obowiązek stosowania systemu NCS przy określaniu kolorystyki elewacji nowo realizowanych, rozbudowywanych lub remontowanych budynków, przy czym obowiązek określania kolorów w oparciu o w/w system nie dotyczy materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych, takich jak aluminium, miedź, stal nierdzewna, nie barwione szkło, drewno, beton, ceramika;
- 2) ustala się stosowanie na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego kolorów pastelowych o odcieniach według systemu NCS, mieszczących się w przedziale od 0000 do 2020 - czyli nie więcej niż 20% czerni i 20% chromatyczności, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020 wyłącznie na fragmentach ścian budynku, nie przekraczających 10% powierzchni każdej ściany, chyba, że przepisy szczegółowe stanowią inaczej.

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

- 1) wskazuje się na rysunku planu drzewa objęte ochroną w formie pomników przyrody wraz z 15-metrową strefą ochronną, podlegające ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni:
  - a) ustala się zachowanie i uzupełnienie wartościowych zadrzewień, oznaczonych na rysunku planu jako strefa zieleni urządzonej, zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów,
  - b) ustala się zachowanie i ochronę istniejących drzew, oznaczonych na rysunku planu z zastrzeżeniem § 38 ust. 2 pkt 10,
  - c) ustala się zachowanie i ochronę istniejących grup drzew, oznaczonych na rysunku planu,
  - d) ustala się nasadzenie rzędów drzew, wskazanych na rysunku planu, zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów,
  - e) dopuszcza się wycinkę martwych lub zamierających drzew, określonych w pkt 2 lit. b i c, gdy zagrażają one bezpieczeństwu ludzi i mienia, przy czym w przypadku ich wycięcia nakazuje się posadzenie nowego drzewa;
- 3) w zakresie ochrony cieków wodnych:
  - a) ustala się renaturyzację koryta Kanału Henrykowskiego przebiegającego przez tereny oznaczone symbolami A.1.ZP, B.1.ZW, B.4.ZW, B.7.ZW, C.5.ZW, E.6.ZW,
  - b) nakazuje się zachowanie ciągłości przebiegu Kanału Henrykowskiego jako otwartego cieku wodnego, przebiegającego przez tereny oznaczone symbolami A.1.ZP, B.1.ZW, B.4.ZW, B.7.ZW, C.5.ZW, E.6.ZW,
  - c) ustala się otwarcie przekrytych odcinków Kanału Henrykowskiego w obrębie terenów B.1.ZW, B.4.ZW, B.7.ZW, E.6.ZW,
  - d) pod warunkiem zachowania powiązań przyrodniczych wzdłuż Kanału Henrykowskiego dopuszcza się realizację:
    - kładek pieszych i przejazdów w terenach B.1.ZW, B.4.ZW, B.7.ZW,
    - kładek pieszych lub pieszo - rowerowych w terenach A.1.ZP, C.5.ZW, E.6.ZW,



- e) dopuszcza się zachowanie skanalizowanych odcinków Kanału Henrykowskiego, przebiegających przez tereny oznaczone symbolami: A.1.ZP, B.6.U(MN), E.4.MN oraz w terenach dróg publicznych 3.KD-L, 11.2.KD-D, 12.1.KD-D, 13.KD-D, 14.KD-D;
- 4) nakazuje się zapewnienie ochrony akustycznej terenów poprzez zachowanie standardów akustycznych dla poszczególnych funkcji i zgodnie z przepisami odrębnymi, poprzez wskazanie terenów, które należy traktować jako:
- przeznaczone pod „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” - tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN,
  - przeznaczone pod „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego” - tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MW,
  - przeznaczone pod „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży” - tereny oznaczone na rysunku planu symbolami UO,
  - przeznaczone pod „tereny mieszkaniowo – usługowe” - tereny oznaczone na rysunku planu symbolem U/MW i U(MN),
  - przeznaczone pod „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe” - tereny oznaczone na rysunku planu symbolami ZP, ZPL i US/ZP.

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

- wskazuje się obszary obejmujące tereny narażone na zalanie - zasięg zalewu potencjalnego wodą stuletnią o prawdopodobieństwie 1%;
- wskazuje się rejon występowania wód gruntowych płycej niż 2,0 m pod poziomem terenu według rysunku planu oraz ustala się zasady w zakresie realizacji kondygnacji podziemnych, zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów.

**§ 12.** Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- wskazuje się na rysunku planu granice obszaru archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków województwa mazowieckiego, dla którego obowiązuje nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych poprzedzających realizację obiektów budowlanych – inwestycji kubaturowych, drogowych i infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- wskazuje się na rysunku planu granice zespołu budowlanego gorzelnii drożdżowej „Henryków”, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, którego zagospodarowanie kształtuje się zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenu A.2.U/MW;
- ustala się ochronę zespołu budowlanego gorzelnii drożdżowej „Henryków”, który to zespół współtworzą obiekty oznaczone na rysunku planu:
  - budynek nr 1 – budynek portierni,
  - budynek nr 2 – budynek produkcyjny,
  - budynek nr 3 – budynek mieszkalny;wraz ze strefą otoczenia w granicach, o których mowa w pkt 2, oznaczonych na rysunku planu.
- ustala się ochronę budynku zabytkowego - ujętego w gminnej ewidencji zabytków, zlokalizowanego przy ul. Czarnocińskiej 26, zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenu E.2.MN;
- wskazuje się granice ochrony układu dworskiego Parku Wiśniewo, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu.

**§ 13.** Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- ustala się, że przestrzeniami publicznymi na obszarze objętym planem są:
  - tereny dróg publicznych 1.KD-GP, ciąg dróg 13.KD-D i 5.KD-L, 2.KD-L, 4.KD-L, 8.KD-D oraz tereny ciągów pieszo – rowerowych 15.KP/R, 16.KP/R i 17.KP/R,
  - teren usługowo-mieszkaniowy oznaczony symbolem A.2.U/MW,

c) tereny ogólnodostępnej zieleni urządzonej – parków – oznaczone symbolem A.1.ZP, C.1.ZPL oraz tereny C.4.US/ZP i C.5.ZW;

2) na terenach, o których mowa w pkt 1, obowiązuje:

- a) nakaz stosowania w granicach jednego terenu ujednoliconych elementów wyposażenia powtarzalnego, takiego jak ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwietnikowe, barierki, słupki,
- b) nakaz rozgraniczenia ruchu rowerowego i pieszego,
- c) nakaz dostosowania chodników, pochylni, schodów, przejść przez jezdnie, do potrzeb osób niepełnosprawnych.

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

1) ustala się:

- a) kąt położenia granic działek budowlanych do linii rozgraniczającej dróg: w przedziale 75° – 105°,
- b) minimalna szerokość frontu działek budowlanych powstałych w wyniku scaleń i podziałów według przepisów szczegółowych dla terenów,
- c) minimalna powierzchnia działek budowlanych powstałych w wyniku scaleń i podziałów według przepisów szczegółowych dla terenów, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 2,
- d) minimalną szerokość dróg wewnętrznych: 5,0 m;

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

3. Ustala się minimalną powierzchnię działek budowlanych powstałych w wyniku scaleń i podziałów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym:

- 1) dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych niespełniających warunków określonych w planie, jeżeli zostały one wydzielone przed uchwaleniem planu, a realizowana zabudowa spełni warunki określone w planie;
- 2) dopuszcza się działki mniejsze niż określone planem pod urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, dojścia, dojazdy.

**§ 15.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

1) W zakresie układu drogowo - ulicznego:

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

- 1.KD-GP - klasy głównej ruchu przyspieszonego - ul. Modlińska,
- 2.KD-L - klasy lokalnej - ul. Sąsiedzka,
- 3.KD-L - klasy lokalnej - ul. Drogowa,
- 4.KD-L - klasy lokalnej - ul. Uczniowska,
- 5.KD-L - klasy lokalnej - ul. Działwy,
- 6.KD-L - klasy lokalnej - ul. Krokwi,
- 7.KD-D - klasy dojazdowej - ul. Skuterowa,
- 8.KD-D - klasy dojazdowej - ul. Drożdżowa,
- 9.1.KD-D - klasy dojazdowej - ul. Marchołta,
- 9.2.KD-D - klasy dojazdowej - ul. Marchołta,
- 10.KD-D - klasy dojazdowej - ul. Podróżnicza,
- 11.1.KD-D - klasy dojazdowej - ul. Czarnocińska,
- 11.2.KD-D - klasy dojazdowej - ul. Czarnocińska,

- 12.1.KD-D - klasy dojazdowej - ul. Połączona,
- 12.2.KD-D - klasy dojazdowej - ul. Połączona,
- 12.3.KD-D - klasy dojazdowej - ul. Połączona,
- 12.4.KD-D - klasy dojazdowej - ul. Pszczela,
- 12.5.KD-D - klasy dojazdowej - ul. Pasieki,
- 12.6.KD-D - klasy dojazdowej - ul. Pasieki,
- 13.KD-D - klasy dojazdowej - ul. Działwy,
- 14.KD-D - klasy dojazdowej - ul. Podróżnicza,

- b) ustala się południową linię rozgraniczającą ul. Klasyków – droga poza obszarem objętym planem, na odcinku 1.KD-GP ul. Modlińska – 6.KD-L ul. Krokwi,
- c) ustala się północno – zachodnią linię rozgraniczającą ul. Podróżniczej – droga poza obszarem planu, na odcinku od 6.KD-L ul. Krokwi do północno-wschodniej granicy działki ewidencyjnej nr 105/2 z obrębu nr 4-04-09,
- d) ustala się realizację: jezdni serwisowej 1, jezdni serwisowej 2 i jezdni serwisowej 3, zlokalizowanych w liniach rozgraniczających 1.KD-GP ul. Modlińska,
- e) drogi: 2.KD-L ul. Sąsiedzka, 3.KD-L ul. Drogowa oraz ul. Klasyków – droga przylegająca do obszaru planu, zapewniają powiązania z 1.KD-GP ul. Modlińską, będącą elementem podstawowego miejskiego układu drogowo – ulicznego i realizującą powiązania międzydzielnicowe i ponadlokalne,
- f) ustala się powiązania poprzez skrzyżowania wielopoziomowe 1.KD-GP ul. Modlińskiej z ul. Klasyków oraz ciągiem Światowida-Kołacińska – przebiegającym poza obszarem planu,
- g) ustala się powiązania pozostałych dróg publicznych poprzez skrzyżowania jednopoziomowe;
- 2) W zakresie ruchu rowerowego:
- a) ustala się prowadzenie ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających 1.KD-GP ul. Modlińskiej,
- b) ustala się prowadzenie ścieżki rowerowej dwukierunkowej w liniach rozgraniczających terenów ciągów pieszo – rowerowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 15.KP/R i 16.KP/R,
- c) ustala się prowadzenie ruchu rowerowego wspólnie z samochodowym: po zachodniej stronie drogi 1.KD-GP ul. Modlińska – po jezdni serwisowej 2 i jezdni serwisowej 3, w ciągu dróg 9.1.KD-D – 9.2.KD-D ul. Marchoła i 14.KD-D ul. Podróżnicza,
- d) dopuszcza się możliwość realizacji innych dróg rowerowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub poza nimi,
- e) ustala się prowadzenie ruchu rowerowego wspólnie z ruchem pieszym i dopuszczonym ruchem samochodowym dla obsługi terenu D.3.MW, w liniach rozgraniczających ciągu pieszo - rowerowego oznaczonego 17.KP/R;
- 3) W zakresie ciągów pieszych:
- a) ustala się realizację ciągów pieszych w formie chodników, w liniach rozgraniczających dróg publicznych, według następujących zasad:
- wzdłuż drogi głównej ruchu przyspieszonego po obu stronach drogi,
  - wzdłuż dróg: lokalnych i dojazdowych co najmniej po jednej stronie drogi,
- b) ustala się prowadzenie publicznego ciągu pieszego w liniach rozgraniczających ciągów pieszo - rowerowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 15.KP/R, 16.KP/R i 17.KP/R,
- c) ustala się rejon lokalizacji bezkolizyjnego przejścia dla pieszych, w liniach rozgraniczających 1.KD-GP ul. Modlińska, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) W zakresie transportu zbiorowego:

- a) wskazuje się obsługę obszaru objętego planem komunikacją autobusową, przebiegającą w liniach rozgraniczających terenu 1.KD-GP oraz w ul. Klasyków – droga przylegająca do obszaru planu,
  - b) wskazuje się rejony lokalizacji przystanków autobusowych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) W zakresie parkowania:
- a) ustala się realizację miejsc postojowych dla obiektów nowo realizowanych, istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania w obrębie działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty, zgodnie z wskaźnikami parkingowymi ustalonymi w przepisach szczegółowych dla terenów,
  - b) ustala się wskaźniki parkingowe dla samochodów osobowych i rowerów według przepisów szczegółowych dla terenów,
  - c) ustala się realizację miejsc postojowych dla samochodów osób niepełnosprawnych w liczbie nie mniejszej niż 5% potrzeb parkingowych obliczonych według wskaźników parkingowych dla danego terenu, przeznaczonego pod zabudowę usługową – realizowanych w ramach obliczonych potrzeb,
  - d) ustala się realizację miejsc postojowych ogólnodostępnych w liczbie nie mniejszej niż 10% potrzeb parkingowych obliczonych według wskaźników parkingowych dla danego terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub mieszkaniową wielorodzinną z usługami - realizowanych jako dodatkowe miejsca postojowe w stosunku do obliczonych potrzeb,
  - e) nakazuje się realizację miejsc postojowych dla usług jako ogólnodostępnych.

**§ 16. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy lub budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) ustala się prowadzenie liniowych urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających 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 kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej.

**2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:**

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę istniejącej i nowo realizowanej zabudowy z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z istniejących indywidualnych ujęć wody wyłącznie na potrzeby istniejących obiektów budowlanych do czasu przyłączenia do sieci wodociągowej;
- 3) zakazuje się budowy indywidualnych ujęć wody za wyjątkiem ujęć na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych.

**3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych:**

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych ze wszystkich obiektów budowlanych do sieci kanalizacyjnej;
- 2) dopuszcza się budowę nowego bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe wyłącznie dla obiektu budowlanego w zabudowie jednorodzinnej i tylko w przypadku braku dostępu lub braku możliwości technicznych podłączenia go do sieci kanalizacyjnej;
- 3) dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe wyłącznie do czasu przyłączenia do miejskiej sieci kanalizacyjnej; jednocześnie po podłączeniu obiektu budowlanego do sieci kanalizacyjnej ustala się likwidację zbiorników.

**4. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:**

- 1) dla jezdni, parkingów oraz dachów i tarasów nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji ogólnospławnej lub deszczowej;

- 2) w razie braku możliwości odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji, dopuszcza się ich odprowadzenie na własny teren nieutwardzony, np. do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych zgonie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z terenów z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację w miejscu powstania;
- 4) dopuszcza się budowę zbiorników retencyjnych oraz retencyjno – chłonnych na całym obszarze planu;
- 5) zakazuje się odprowadzania wód opadowych lub roztopowych z nawierzchni utwardzonych i obiektów budowlanych do Kanału Henrykowskiego.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz i systemu gazowniczego:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się zasilanie z sieci gazowej urządzeń wytwarzających ciepło oraz urządzeń kogeneracyjnych.

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

- 1) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z:
  - a) sieci elektroenergetycznej,
  - b) urządzeń kogeneracyjnych,
  - c) odnawialnych źródeł energii wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego lub geotermalną;
- 2) ustala się budowę nowych linii elektroenergetycznych i przyłączy jako kablowych;
- 3) dopuszcza się przebudowę istniejących przyłączy i linii nadziemnych.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło i systemu ciepłowniczego:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z:
  - a) sieci ciepłowniczej,
  - b) urządzeń zasilanych z sieci gazowej oraz elektroenergetycznej,
  - c) odnawialnych źródeł energii wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego lub geotermalną;
- 2) zakazuje się budowy źródeł ciepła opalanych węglem lub produktami ropopochodnymi.

8. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) ustala się realizację sieci wyłącznie w formie kablowej lub bezprzewodowej;
- 2) zachowuje się istniejące linie napowietrzne do czasu skablowania tych linii;
- 3) dopuszcza się realizację inwestycji z zakresu łączności, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie usuwania odpadów stałych:

- 1) nakazuje się wskazanie w obszarze każdej działki budowlanej miejsca pod urządzenia do selektywnej zbiórki odpadów;
- 2) nakazuje się gospodarowanie odpadami w ramach poszczególnych terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 18. Ustala się wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu, według przepisów szczegółowych dla terenów.

## **Rozdział 2.** **Przepisy szczegółowe dla terenów**

§ 19. 1. Dla terenu A.1.ZP ustala się przeznaczenie: zieleń urządzonej.

## 2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz wskaźniki zagospodarowania terenu A.1.ZP:

- 1) ustala się zachowanie istniejącej zieleni urządzonej, parkowej poprzez:
  - a) utrzymanie zagospodarowania terenu zielenią urządzoną przy zachowaniu istniejących oraz uzupełnieniu nasadzeń drzew,
  - b) zachowanie i adaptację istniejących placów sportowych,
  - c) realizację alejek i placyków pieszych,
  - d) realizację placów zabaw dla dzieci,
  - e) wyposażenie w obiekty małej architektury typu: ławki, urządzenia oświetleniowe;
- 2) dopuszcza się realizację ciągów pieszych w postaci ścieżek o utwardzonej nawierzchni;
- 3) nakazuje się realizację oświetlenia wzdłuż ciągów pieszych;
- 4) ustala się realizację ogólnodostępnego wejścia do parku od strony terenu A.2.U/MW, zgodnie z oznaczonym na rysunku planu rejonem lokalizacji projektowanego wejścia do parku;
- 5) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 70%;
- 6) w pozostałym zakresie obowiązują: § 4 ust. 2 pkt 4, § 6, § 7 pkt 2 lit. e, § 10 pkt 2 lit. b, pkt 3 lit. a, b, d, e, pkt 4 lit. e, § 11, § 13 pkt 1 lit. c i pkt 2.

## 3. Zasady obsługi terenu A.1.ZP infrastrukturą techniczną:

- 1) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: według § 16;
- 2) ustala się obsługę w wodę i energię elektryczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu A.1.ZP: dopuszcza się zjazd techniczny na teren z drogi 13.KD-D ul. Działwy.

5. Dla terenu A.1.ZP nie ustala się wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.

## § 20. 1. Dla terenu A.2.U/MW ustala się przeznaczenie:

- 1) usługi z zakresu:
  - a) usługi biur i administracji,
  - b) usługi kultury, a w szczególności muzea, galerie, wystawiennictwo,
  - c) usługi oświaty,
  - d) usługi zamieszkania zbiorowego, a w szczególności hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy,
  - e) usługi handlu,
  - f) usługi gastronomii;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu A.2.U/MW:

- 1) ustala się w parterach budynków, zgodnie z oznaczonymi na rysunku planu usługami w parterach, realizację usług w szczególności z zakresu:
  - a) handlu o powierzchni sprzedaży do 500 m<sup>2</sup> na lokal,
  - b) gastronomii,
  - c) biur,
  - d) ochrony zdrowia wyłącznie typu: gabinety lekarskie lub dentystryczne,

- e) usługi typu: urzędy pocztowe, zakłady fryzjerskie, zakłady fotograficzne, solaria, salony kosmetyczne, kluby fitness, punkty kserograficzne, wypożyczalnie filmów;
- 2) dopuszcza się realizację usług w szczególności z zakresu wymienionego w pkt 1, w parterach budynków położonych od strony ulicy Klasyków;
- 3) zakazuje się, w pasie terenu o szerokości 30,0 m od strony ul. Klasyków, drogi sąsiadującej z obszarem planu, realizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub usług zdrowia i pomocy społecznej związanych ze stacjonarnym lub całodobowym pobytem osób;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 3500 m<sup>2</sup>;
- 5) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 6) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,3;
- 7) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dopuszcza się realizację maksymalnie jednej kondygnacji podziemnej, przy czym ustala się obowiązek zastosowania rozwiązań uwzględniających wysoki poziom wód gruntowych;
- 9) ustala się oś kompozycyjną o przebiegu zgodnym z rysunkiem planu;
- 10) dla budynków zlokalizowanych w granicach zespołu budowlanego gorzelnii drożdżowej „Henryków”, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu numerami od 1 do 3:
- a) ustala się realizację funkcji usługowej, przy czym dla budynku nr 2 dopuszcza się wprowadzenie funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej za wyjątkiem dwóch pierwszych kondygnacji nadziemnych,
- b) ustala się zachowanie i remont, przy czym dopuszcza się dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- c) zakazuje się nadbudowy,
- d) ustala się zachowanie geometrii dachu,
- e) ustala się zachowanie oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej lub wymianę przy zachowaniu pierwotnych podziałów oraz rozwiązań materiałowych,
- f) ustala się zachowanie lub odtworzenie pierwotnej kompozycji i wystroju elewacji, w tym detali architektonicznych, przy zastosowaniu oryginalnych materiałów elewacyjnych, a w szczególności cegły układanej w wąż krzyżowy,
- g) dopuszcza się odtworzenie substancji budowlanej;
- 11) ustala się, że budynek nr 2 stanowi dominantę przestrzenną zespołu przemysłowego;
- 12) dla budynku nr 1 dopuszcza się relokację, zgodnie z oznaczonym na rysunku planu rejonem relokacji budynku nr 1 objętego ochroną w planie;
- 13) dla budynków nowo realizowanych:
- a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 14,0 m,
- b) dopuszcza się realizację zabudowy o wysokości do 16,0 m w północnej części terenu A.2.U/MW przy granicy z terenem A.1.ZP, przy czym powierzchnia zabudowy części budynku o wysokości do 16,0 m nie może być większa niż 400 m<sup>2</sup>,
- c) w zakresie materiałów elewacyjnych ustala się:
- stosowanie cegły zbliżonej do typowej dla warszawskiego przemysłu z przełomu XIX i XX wieku jako głównego materiału elewacyjnego,
  - stosowanie wysokiej jakości materiałów elewacyjnych, a w szczególności betonu architektonicznego, tynku, szkła – za wyjątkiem szkła refleksyjnego, okładzin ze stopów metali, w tym ze stali o podwyższonej odporności na warunki atmosferyczne typu stal corten,
  - na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego ustala się stosowanie odcieni ze skali szarości – od bieli do czerni oraz koloru écreu,

- d) ustala się realizację dachów o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 20°;
- 14) dla części terenu oznaczonej jako ogólnodostępne przestrzenie publiczne wymagające specjalnego opracowania posadzki:
- a) nakazuje się realizację nawierzchni o indywidualnie opracowanym rysunku posadzki nawiązującym do przemysłowego charakteru terenu, jego podziału funkcjonalnego oraz elementów jego zagospodarowania, z zastrzeżeniem lit.d,
  - b) ustala się realizację obiektów małej architektury, z zastrzeżeniem lit. d,
  - c) ustala się zasięg ogólnodostępnego placu fabrycznego, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) ustala się zagospodarowanie ogólnodostępnego placu fabrycznego poprzez realizację nawierzchni, obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, respektujących i podkreślających – w swojej formie i rozwiązaniach kompozycyjno – materiałowych – oś kompozycyjną zespołu budowlanego gorzelnicy drożdżowej „Henryków”, o przebiegu zgodnym z rysunkiem planu,
  - e) zakazuje się realizacji parkingów terenowych,
  - f) zakazuje się realizacji ogrodzeń, z zastrzeżeniem pkt 18,
  - g) dopuszcza się realizację przejazdów wyłącznie w rejonie zjazdów na teren od strony terenów dróg 5.KD-L i 14.KD-D;
- 15) w obrębie ogólnodostępnego placu fabrycznego dopuszcza się sezonowe zagospodarowanie w formie wystaw plenerowych, ogródków kawiarniano – gastronomicznych;
- 16) ustala się rejon lokalizacji projektowanych ogólnodostępnych wejść do zespołu przemysłowego dawnej gorzelnicy drożdżowej „Henryków”, zgodnie z rysunkiem planu;
- 17) ustala się rejon lokalizacji projektowanego ogólnodostępnego wejścia do Parku Henrykowskiego, zgodnie z rysunkiem planu;
- 18) zakazuje się realizacji ogrodzeń na odcinkach linii rozgraniczających dróg publicznych, które przylegają do części terenu oznaczonej jako ogólnodostępne przestrzenie publiczne wymagające specjalnego opracowania posadzki oraz wewnątrz terenu za wyjątkiem ogrodzeń o przebiegu zgodnym z liniami zabudowy;
- 19) w pozostałym zakresie obowiązują: § 6, § 7 pkt 1 lit. c i pkt 2 lit. a – d i pkt 3 – 6, § 10 pkt 2 lit. b i pkt 4 lit. d, § 11, §12 pkt 1, § 13 pkt 1 lit. b i pkt 2, § 14, § 17.

### 3. Zasady obsługi terenu A.2.U/MW infrastrukturą techniczną:

- 1) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: według § 16;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.

### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu A.2.U/MW:

- 1) ustala się obsługę terenu od dróg: 5.KD-L ul. Działwy i 13.KD-D ul. Działwy;
- 2) dopuszcza się obsługę terenu od ul. Klasyków, drogi sąsiadującej z obszarem planu;
- 3) ustala się wskaźniki parkingowe:
  - a) dla handlu i usług nie mniej niż 45 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej handlu i usług,
  - b) dla biur i urzędów nie mniej niż 30 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni biur i urzędów,
  - c) dla mieszkalnictwa zbiorowego nie mniej niż 3 miejsca postojowe na 10 łóżek,
  - d) dla hoteli co najmniej 1 miejsce postojowe dla autokaru na obiekt,
  - e) dla zabudowy mieszkaniowej nie mniej niż 1 miejsce na 1 mieszkanie, nie mniej jednak niż 1 miejsce na 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania;
- 4) pozostałe zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 15 pkt 5 lit. a, c i d;



5) dla zabudowy usługowej nakazuje się realizację stanowisk postojowych dla rowerów w ilości nie mniej niż 10 stanowisk postojowych na 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

5. Dla terenu A.2.U/MW ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu: 30%.

**§ 21.** 1. Dla terenu B.1.ZW ustala się przeznaczenie: zieleń nadwodna.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz wskaźniki zagospodarowania terenu B.1.ZW:

1) ustala się zagospodarowanie terenu zielenią, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodnej dla istniejących wód powierzchniowych;

2) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 90%;

3) zakazuje się realizacji ogrodzeń;

4) w pozostałym zakresie obowiązują: § 4 ust. 2 pkt 4, § 7 pkt 2 lit. f, § 10 pkt 2 lit. b i pkt 3, § 11, § 17.

3. Zasady obsługi terenu B.1.ZW infrastrukturą techniczną: zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: według § 16.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu B.1.ZW: dopuszcza się zjazdy techniczne na teren z dróg: 12.1.KD-D ul. Połączona, 13.KD-D ul. Działwy lub z jezdni serwisowej 1 zlokalizowanej w liniach rozgraniczających 1.KD-GP.

5. Dla terenu B.1.ZW nie ustala się wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.

**§ 22.** 1. Dla terenu B.2.U(MN) ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi;

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu B.2.U(MN):

1) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w pasie terenu o szerokości do 25,0 m od strony drogi 11.1.KD-D;

2) dopuszcza się utrzymanie i przebudowę istniejących usług samochodowych;

3) ustala się realizację usług w szczególności z zakresu:

a) administracji i biur,

b) handlu o maksymalnej powierzchni sprzedaży wynoszącej 500 m<sup>2</sup>,

c) gastronomii;

4) zakazuje się realizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub usług zdrowia i pomocy społecznej związanych ze stacjonarnym lub całodobowym pobytem osób;

5) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 1100 m<sup>2</sup>;

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

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

8) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,7;

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

10) ustala się minimalną wysokość dla zabudowy zlokalizowanej od strony drogi 1.KD-GP: 10,5 m;

11) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

12) dopuszcza się realizację maksymalnie jednej kondygnacji podziemnej, przy czym ustala się obowiązek zastosowania rozwiązań uwzględniających wysoki poziom wód gruntowych;

13) ustala się realizację dachów o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 35°;

14) w pozostałym zakresie obowiązują: § 6, § 7 pkt 1 lit. c, pkt 2 lit. a, b, pkt 3 – 6, § 9, § 10 pkt 4 lit. d, § 11, § 14, § 17.

3. Zasady obsługi terenu B.2.U(MN) infrastrukturą techniczną:

- 1) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: według § 16;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu B.2.U(MN):

- 1) ustala się obsługę terenu od dróg: 11.1.KD-D ul. Czarnocińska lub 13.KD-D ul. Działwy;
- 2) ustala się wskaźniki parkingowe:
  - a) dla zabudowy usługowej: nie mniej niż 30 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej: nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
- 3) pozostałe zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 15 pkt 5 lit. a i c;
- 4) dla zabudowy usługowej nakazuje się realizację stanowisk postojowych dla rowerów w ilości nie mniej niż 10 stanowisk postojowych na 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

5. Dla terenu B.2.U(MN) ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu: 30%.

**§ 23.** 1. Dla terenu B.3.U ustala się przeznaczenie: usługi.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu B.3.U:

- 1) ustala się realizację usług w szczególności z zakresu:
  - a) administracji i biur,
  - b) handlu o maksymalnej powierzchni sprzedaży wynoszącej 500 m<sup>2</sup>,
  - c) gastronomii;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 1200 m<sup>2</sup>;
- 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 intensywności zabudowy: 0,7;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 7) ustala się minimalną wysokość dla zabudowy zlokalizowanej od strony drogi 1.KD-GP: 10,5 m;
- 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) dopuszcza się realizację maksymalnie jednej kondygnacji podziemnej, przy czym ustala się obowiązek zastosowania rozwiązań uwzględniających wysoki poziom wód gruntowych;
- 10) ustala się realizację dachów o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 35°;
- 11) w pozostałym zakresie obowiązują: § 6, § 7 pkt 1 lit. c i pkt 2 lit. a, b i pkt 3 – 6, § 9, § 10 pkt 2 lit. b, § 11, § 14, § 17.

3. Zasady obsługi terenu B.3.U infrastrukturą techniczną:

- 1) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: według § 16;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu B.3.U:

- 1) ustala się obsługę terenu od dróg: 11.1.KD-D ul. Czarnocińska lub 12.1.KD-D ul. Połączona;
- 2) ustala się wskaźniki parkingowe:

- a) nie mniej niż 30 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur i urzędów,
  - b) nie mniej niż 45 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej handlu i pozostałych usług;
- 3) pozostałe zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 15 pkt 5 lit. a i c;
  - 4) nakazuje się realizację stanowisk postojowych dla rowerów w ilości nie mniej niż 10 stanowisk postojowych na 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

5. Dla terenu B.3.U ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu: 30%.

**§ 24.** 1. Dla terenu B.4.ZW ustala się przeznaczenie: zieleń nadwodna.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz wskaźniki zagospodarowania terenu B.4.ZW:

- 1) ustala się zagospodarowanie terenu zielenią, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodnej dla istniejących wód powierzchniowych;
- 2) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 90%;
- 3) zakazuje się realizacji ogrodzeń;
- 4) w pozostałym zakresie obowiązują: § 4 ust. 2 pkt 4, § 7 pkt 2 lit. f, § 10 pkt 2 lit. b, pkt 3, § 11, § 17.

3. Zasady obsługi terenu B.4.ZW infrastrukturą techniczną: zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: według § 16.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu B.4.ZW: dopuszcza się zjazd techniczny na teren z dróg: 12.1.KD-D ul. Połączona lub z jezdni serwisowej 1 zlokalizowanej w liniach rozgraniczających 1.KD-GP.

5. Dla terenu B.4.ZW nie ustala się wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.

**§ 25.** 1. Dla terenu B.5.U(MN) ustala się:

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

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu B.5.U(MN):

- 1) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w pasie terenu o szerokości do 25,0 m od strony drogi 11.1.KD-D;
- 2) ustala się realizację usług w szczególności z zakresu:
  - a) administracji i biur,
  - b) handlu o maksymalnej powierzchni sprzedaży wynoszącej 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) gastronomii;
- 3) zakazuje się realizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub usług zdrowia i pomocy społecznej związanych ze stacjonarnym lub całodobowym pobytem osób;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 400 m<sup>2</sup>;
- 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 intensywności zabudowy: 0,7;
- 8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 9) ustala się minimalną wysokość dla zabudowy zlokalizowanej od strony drogi 1.KD-GP: 10,5 m;
- 10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) dopuszcza się realizację maksymalnie jednej kondygnacji podziemnej, przy czym ustala się obowiązek zastosowania rozwiązań uwzględniających wysoki poziom wód gruntowych;

- 12) ustala się realizację dachów o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 35°;
- 13) w pozostałym zakresie obowiązują: § 6, § 7 pkt 1 lit. c i pkt 2 lit. a, b i pkt 3 – 6, § 9, § 10 pkt 2 lit. b, pkt 4 lit. d, § 11, § 14, § 17.

3. Zasady obsługi terenu B.5.U(MN) infrastrukturą techniczną:

- 1) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: według § 16;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu B.5.U(MN):

- 1) ustala się obsługę terenu od dróg: 11.1.KD-D ul. Czarnocińska, 12.1.KD-D ul. Połączona lub 3.KD-L ul. Drogowa;
- 2) ustala się wskaźniki parkingowe:
  - a) dla zabudowy usługowej: nie mniej niż 30 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej: nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
- 3) pozostałe zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 15 pkt 5 lit. a i c;
- 4) dla zabudowy usługowej nakazuje się realizację stanowisk postojowych dla rowerów w ilości nie mniej niż 10 stanowisk postojowych na 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

5. Dla terenu B.5.U(MN) ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu: 30%.

**§ 26.** 1. Dla terenu B.6.U(MN) ustala się:

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

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu B.6.U(MN):

- 1) dopuszcza się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w pasie terenu o szerokości do 25,0 m od strony drogi 11.2.KD-D;
- 2) ustala się realizację usług w szczególności z zakresu:
  - a) administracji i biur,
  - b) handlu o maksymalnej powierzchni sprzedaży wynoszącej 500 m<sup>2</sup>,
  - c) gastronomii;
- 3) dopuszcza się utrzymanie i przebudowę istniejących usług samochodowych;
- 4) zakazuje się realizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub usług zdrowia i pomocy społecznej związanych ze stacjonarnym lub całodobowym pobytem osób;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 550 m<sup>2</sup>;
- 6) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 20,0 m;
- 7) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 8) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,7;
- 9) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 10) ustala się minimalną wysokość dla zabudowy zlokalizowanej od strony drogi 1.KD-GP: 10,5 m;
- 11) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej w granicy działki z działką sąsiednią, dla zabudowy realizowanej wzdłuż obowiązującej linii zabudowy;

- 13) dopuszcza się realizację maksymalnie jednej kondygnacji podziemnej;
- 14) ustala się realizację dachów o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 35°;
- 15) w pozostałym zakresie obowiązują: § 6, § 7 pkt 1 lit. c, pkt 2 lit. a, b, pkt 3 – 6, § 9, § 10 pkt 2 lit. b, pkt 3 lit. e i pkt 4 lit. d, §11, § 14, § 17.

3. Zasady obsługi terenu B.6.U(MN) infrastrukturą techniczną:

- 1) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: według § 16;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu B.6.U(MN):

- 1) ustala się obsługę terenu od: jezdni serwisowej 2 zlokalizowanej w liniach rozgraniczających 1.KD-GP i drogi 11.2.KD-D ul. Czarnocińska;
- 2) ustala się wskaźniki parkingowe:

- a) dla zabudowy usługowej: nie mniej niż 30 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej: nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;

- 3) pozostałe zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 15 pkt 5 lit. a i c;
- 4) dla zabudowy usługowej nakazuje się realizację stanowisk postojowych dla rowerów w ilości nie mniej niż 10 stanowisk postojowych na 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

5. Dla terenu B.6.U(MN) ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu: 30%.

**§ 27.** 1. Dla terenu B.7.ZW ustala się przeznaczenie: zieleń nadwodna.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz wskaźniki zagospodarowania terenu B.7.ZW:

- 1) ustala się zagospodarowanie terenu zielenią, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodnej dla istniejących wód powierzchniowych;
- 2) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 90%;
- 3) zakazuje się realizacji ogrodzeń;
- 4) w pozostałym zakresie obowiązują: § 4 ust. 2 pkt 4, § 7 pkt 2 lit. f, § 10 pkt 2 lit. b i pkt 3, § 11, § 17.

3. Zasady obsługi terenu B.7.ZW infrastrukturą techniczną: zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: według § 16.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu B.7.ZW: dopuszcza się zjazd techniczny na teren z drogi: 11.2.KD-D ul. Czarnocińska.

5. Dla terenu B.7.ZW nie ustala się wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.

**§ 28.** 1. Dla terenu B.8.U(MN) ustala się:

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

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu B.8.U(MN):

- 1) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o udziale nieprzekraczającym 45% powierzchni użytkowej zabudowy;
- 2) ustala się realizację usług w szczególności z zakresu:
  - a) administracji i biur,
  - b) handlu o maksymalnej powierzchni sprzedaży wynoszącej 500 m<sup>2</sup>,

c) gastronomii;

- 3) zakazuje się realizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub usług zdrowia i pomocy społecznej związanych ze stacjonarnym lub całodobowym pobytem osób;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 500 m<sup>2</sup>;
- 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 intensywności zabudowy: 0,7;
- 8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 9) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) dopuszcza się realizację maksymalnie jednej kondygnacji podziemnej, przy czym ustala się obowiązek zastosowania rozwiązań uwzględniających wysoki poziom wód gruntowych;
- 11) ustala się realizację dachów o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 35°;
- 12) w pozostałym zakresie obowiązują: § 6, § 7 pkt 1 lit. c, pkt 2 lit. a, b, pkt 3 – 6, § 9, § 10 pkt 2 lit. b, pkt 4 lit. d, § 11, § 14, § 17.

3. Zasady obsługi terenu B.8.U(MN) infrastrukturą techniczną:

- 1) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: według § 16;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu B.8.U(MN):

- 1) ustala się obsługę terenu od dróg: 11.2.KD-D ul. Czarnocińska lub 3.KD-L ul. Drogowa;
- 2) ustala się wskaźniki parkingowe:
  - a) dla zabudowy usługowej: nie mniej niż 30 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej: nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
- 3) pozostałe zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 15 pkt 5 lit. a i c;
- 4) dla zabudowy usługowej nakazuje się realizację stanowisk postojowych dla rowerów w ilości nie mniej niż 10 stanowisk postojowych na 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

5. Dla terenu B.8.U(MN) ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu: 30%.

**§ 29.** 1. Dla terenu B.9.U ustala się przeznaczenie: usługi.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu B.9.U:

- 1) ustala się realizację usług w szczególności z zakresu:
  - a) administracji i biur,
  - b) handlu o maksymalnej powierzchni sprzedaży wynoszącej 500 m<sup>2</sup>,
  - c) gastronomii,
  - d) kultury;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 25,0 m;
- 4) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 5) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,7;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12,0 m;

- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
- 9) ustala się realizację dachów o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 35°;
- 10) w pozostałym zakresie obowiązują: § 6, § 7 pkt 1 lit. c, pkt 2 lit. a, b, pkt 3 – 6, § 9, § 10 pkt 2 lit. b, § 11, § 14, § 17.

#### 3. Zasady obsługi terenu B.9.U infrastrukturą techniczną:

- 1) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: według § 16;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.

#### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu B.9.U:

- 1) ustala się obsługę terenu od drogi: 11.2.KD-D ul. Czarnocińska;
- 2) ustala się wskaźniki parkingowe:
  - a) nie mniej niż 30 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur i urzędów,
  - b) nie mniej niż 45 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej handlu i pozostałych usług;
- 3) pozostałe zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 15 pkt 5 lit. a i c;
- 4) nakazuje się realizację stanowisk postojowych dla rowerów w ilości nie mniej niż 10 stanowisk postojowych na 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

5. Dla terenu B.9.U ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu: 30%.

#### § 30. 1. Dla terenu B.10.U ustala się przeznaczenie: usługi.

#### 2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu B.10.U:

- 1) ustala się realizację usług nie związanych ze składowaniem i magazynowaniem odpadów z wyłączeniem wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę, w szczególności z zakresu:
  - a) administracji i biur,
  - b) handlu o maksymalnej powierzchni sprzedaży wynoszącej 500 m<sup>2</sup>,
  - c) gastronomii;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 500 m<sup>2</sup>;
- 3) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 25,0 m;
- 4) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 5) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,6;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 17,0 m;
- 7) ustala się minimalną wysokość dla zabudowy zlokalizowanej od strony drogi 1.KD-GP: 10,5 m;
- 8) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej w granicy działki z działką sąsiednią, dla zabudowy realizowanej wzdłuż obowiązującej linii zabudowy;
- 10) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej;
- 11) ustala się realizację dachów o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 35°;
- 12) w pozostałym zakresie obowiązują: § 6, § 7 pkt 1 lit. c, pkt 2 lit. a, b, pkt 3 – 6, § 9, § 11, § 14, § 17.

#### 3. Zasady obsługi terenu B.10.U infrastrukturą techniczną:

- 1) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: według § 16;

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

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu B.10.U:

1) ustala się obsługę terenu od jezdni serwisowej 2 zlokalizowanej w liniach rozgraniczających 1.KD-GP;

2) ustala się wskaźniki parkingowe:

a) nie mniej niż 30 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur i urzędów,

b) nie mniej niż 45 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej handlu i pozostałych usług;

3) pozostałe zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 15 pkt 5 lit. a i c;

4) nakazuje się realizację stanowisk postojowych dla rowerów w ilości nie mniej niż 10 stanowisk postojowych na 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

5. Dla terenu B.10.U ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu: 30%.

**§ 31.** 1. Dla terenu C.1.ZPL ustala się przeznaczenie: zieleń urządzona - park leśny.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz wskaźniki zagospodarowania terenu C.1.ZPL:

1) ustala się edukacyjno – przyrodnicze i rekreacyjno – wypoczynkowe zagospodarowanie terenu wraz z rewaloryzacją dawnego dworskiego Parku Wiśniewo przy zachowaniu naturalnych form roślinności zapewniających zachowanie walorów przyrodniczych i różnorodności przyrodniczej terenu;

2) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 90%;

3) ustala się rejon lokalizacji projektowanych ogólnodostępnych wejść do Parku Wiśniewo, zgodnie z rysunkiem planu;

4) ustala się realizację obiektu małej architektury na osi kompozycyjnej ustalonej na rysunku planu, w obrębie rejonu lokalizacji dawnego dworu, zgodnie z rysunkiem planu, przy zachowaniu naturalnych warunków hydrogeologicznych i istniejących stosunków wodnych;

5) ustala się realizację powiązań pieszych łączących teren Parku Wiśniewo C.1.ZPL z terenem C.4.US/ZP poprzez teren C.5.ZW w formie nie więcej niż 2 kładek pieszych lub pieszo – rowerowych o maksymalnej szerokości wynoszącej 3,0 m, lokalizowanych w sposób nie naruszający istniejących drzew;

6) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych, o nawierzchni przepuszczalnej z materiałów naturalnych, poza terenem oznaczonym na rysunku planu jako grupy drzew do zachowania, za wyjątkiem realizacji pojedynczego powiązania pieszego w formie ww. ścieżek:

a) w rejonie lokalizacji projektowanych ogólnodostępnych wejść do Parku Wiśniewo, wskazanych na rysunku planu,

b) w rejonie realizacji powiązań pieszych, o których mowa w pkt 5;

7) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury o charakterze rekreacyjnym poza obrębem terenu wyznaczonego na rysunku planu jako grupy drzew do zachowania; w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu jako grupy drzew do zachowania dopuszcza się realizację jedynie drewnianych koszy na śmieci i drewnianych ławek;

8) nakazuje się ochronę rzeźby terenu w rejonie oznaczonym na rysunku planu z dopuszczeniem odtworzenia zespołu stawów oznaczonych na rysunku planu poprzez:

a) zachowanie naturalnych warunków hydrogeologicznych i istniejących stosunków wodnych, naturalnej formy rzeźby terenu, naturalnych brzegów stawów,

b) zachowanie wymogów ochrony pomników przyrody oznaczonych na rysunku planu,

c) zakaz wprowadzenia obudowy i umocnień dna i brzegów stawów;

9) zakazuje się realizacji zabudowy;

10) zakazuje się realizacji obiektów związanych trwale z gruntem;



- 11) zakazuje się realizacji nawierzchni nieprzepuszczalnych dla wody;
- 12) zakazuje się realizacji inwestycji trwale zniekształcających naturalne formy rzeźby terenu;
- 13) zakazuje się realizacji ogrodzeń;
- 14) w pozostałym zakresie obowiązują: § 7 pkt 2 lit. e, § 10 pkt 1, pkt 2 lit. c, pkt 4 lit. e, § 11, § 12 pkt 5, § 13 pkt 1 lit. c i pkt 2, § 17.

3. Zasady obsługi terenu C.1.ZPL infrastrukturą techniczną: ustala się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do ziemi.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu C.1.ZPL:

- 1) dopuszcza się zjazdy techniczne na teren z dróg: 2.KD-L ul. Sądzińska, 14.KD-D ul. Podróżniczej lub jezdni serwisowej 2 zlokalizowanej w liniach rozgraniczających 1.KD-GP;
- 2) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w rejonie południowej linii rozgraniczającej teren C.1.ZPL z terenem 2.KD-L ul. Sądzińską poza terenem oznaczonym na rysunku planu jako grupy drzew do zachowania, w liczbie nie większej niż 20 miejsc postojowych.

5. Dla terenu C.1.ZPL nie ustala się wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.

**§ 32. 1.** Dla terenu C.2.IE ustala się przeznaczenie: obiekty i urządzenia infrastruktury elektroenergetycznej.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu C.2.IE:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 200 m<sup>2</sup>;
- 2) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 3) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,6;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 5,0 m;
- 5) w pozostałym zakresie obowiązują: § 4 ust. 2 pkt 5, § 6, § 7 pkt 2 lit. g, § 9, § 11, § 12 pkt 5, § 14, § 17.

3. Zasady obsługi terenu C.2.IE infrastrukturą techniczną:

- 1) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: według § 16;
- 2) ustala się obsługę w wodę i energię elektryczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu C.2.IE: dopuszcza się zjazd techniczny z terenu: E.12.KS.

5. Dla terenu C.2.IE nie ustala się wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.

**§ 33. 1.** Dla terenu C.3.U ustala się przeznaczenie: usługi.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu C.3.U:

- 1) ustala się realizację usług nie związanych ze składowaniem i magazynowaniem odpadów z wyłączeniem wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę, w szczególności z zakresu:
  - a) rekreacji i wypoczynku, w szczególności typu: kluby fitness, centra odnowy biologicznej,
  - b) handlu, realizowanych w kondygnacji parterowej w lokalach o maksymalnej powierzchni sprzedaży wynoszących 500 m<sup>2</sup> na lokal,
  - c) gastronomii;
- 2) zakazuje się realizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub usług zdrowia i pomocy społecznej związanych ze stacjonarnym lub całodobowym pobytem osób;
- 3) ustala się realizację jednego obiektu kubaturowego;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 10.000 m<sup>2</sup>;

- 5) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 80,0 m;
- 6) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- 7) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,6;
- 8) ustala się wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 20%;
- 9) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
- 12) dopuszcza się realizację dachu o dowolnej geometrii;
- 13) dla obszaru oznaczonego na rysunku planu jako grupy drzew do zachowania:
  - a) ustala się realizację zieleni urządzonej poprzez adaptację i zachowanie zieleni istniejącej oraz nowe nasadzenia,
  - b) dopuszcza się realizację oświetlenia oraz pieszo – rowerowych ciągów komunikacyjnych o naturalnej, przepuszczalnej dla wody nawierzchni;
- 14) w pozostałym zakresie obowiązują: § 6, § 7 pkt 1 lit. c, pkt 2 lit. a, b, pkt 3 – 6, § 9, § 10 pkt 2 lit. c, § 11, § 12 pkt 5, § 14, § 17.

#### 3. Zasady obsługi terenu C.3.U infrastrukturą techniczną:

- 1) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: według § 16;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.

#### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu C.3.U:

- 1) ustala się obsługę terenu od drogi: 2.KD-L ul. Sąsiedzka oraz od jezdni serwisowej 2 zlokalizowanej w liniach rozgraniczających 1.KD-GP Modlińska;
- 2) ustala się wskaźniki parkingowe: nie mniej niż 35 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej handlu i pozostałych usług;
- 3) pozostałe zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 15 pkt 5 lit. a i c;
- 4) nakazuje się realizację stanowisk postojowych dla rowerów w ilości nie mniej niż 10 stanowisk postojowych na 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

5. Dla terenu C.3.U ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu: 30%.

**§ 34.** 1. Dla terenu C.4.US/ZP ustala się przeznaczenie: usługi sportu i zieleni urządzonej.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu C.4.US/ZP:

- 1) ustala się realizację zespołu sportowo – rekreacyjnego;
- 2) ustala się realizację zabudowy w formie jednego obiektu budowlanego;
- 3) dopuszcza się realizację usług handlu i gastronomii w kondygnacji parterowej budynku o funkcji sportowej w lokalach o maksymalnej powierzchni sprzedaży wynoszących 300 m<sup>2</sup> na lokal;
- 4) dopuszcza się realizację usług kultury w budynku o funkcji sportowej;
- 5) dopuszcza się realizację placów sportowych, kortu oraz terenowych urządzeń sportowo - rekreacyjnych;
- 6) ustala się realizację powiązań pieszych łączących teren C.4.US/ZP poprzez teren C.5.ZW z terenem Parku Wiśniewo C.1.ZPL lokalizowanych w sposób nie naruszający istniejących drzew;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 6800 m<sup>2</sup>;
- 8) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 60%;

- 9) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,0;
- 10) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 11,0 m;
- 11) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
- 13) dopuszcza się realizację dachów o dowolnej geometrii;
- 14) dla obszaru oznaczonego na rysunku planu jako grupy drzew do zachowania:
  - a) ustala się realizację zieleni urządzonej poprzez adaptację i zachowanie zieleni istniejącej oraz nowe nasadzenia,
  - b) dopuszcza się realizację oświetlenia oraz pieszo – rowerowych ciągów komunikacyjnych o naturalnej, przepuszczalnej dla wody nawierzchni;
- 15) w pozostałym zakresie obowiązują: § 4 ust. 2 pkt 2, § 6, § 7 pkt 1 lit. c, pkt 2 lit. a, b, pkt 3 – 6, § 9, § 10 pkt 2 lit. c, pkt 4 lit. e, § 11, § 12 pkt 5, § 13 pkt 1 lit. c i pkt 2, § 14, § 17.

### 3. Zasady obsługi terenu C.4.US/ZP infrastrukturą techniczną:

- 1) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: według § 16;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.

### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu C.4.US/ZP:

- 1) ustala się obsługę terenu od drogi: 9.2.KD-D ul. Marchołta lub 14.KD-D - ul. Podróźnicza;
- 2) ustala się wskaźnik miejsc postojowych: nie mniej niż 45 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 3) pozostałe zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 15 pkt 5 lit. a i c;
- 4) nakazuje się realizację stanowisk postojowych dla rowerów w ilości nie mniej niż 10 stanowisk postojowych na 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

5. Dla terenu C.4.US/ZP nie ustala się wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.

### § 35. 1. Dla terenu C.5.ZW ustala się przeznaczenie: zieleń nadwodna.

### 2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz wskaźniki zagospodarowania terenu C.5.ZW:

- 1) ustala się zagospodarowanie terenu zielenią, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodnej dla istniejących wód powierzchniowych;
- 2) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 90%;
- 3) zakazuje się realizacji ogrodzeń;
- 4) ustala się realizację powiązań pieszych łączących teren C.4.US/ZP z terenem Parku Wiśniewo C.1.ZPL w formie nie więcej niż 2 kładek pieszych lub pieszo – rowerowych o maksymalnej szerokości wynoszącej 2,0 m, lokalizowanych w sposób nie naruszający istniejących drzew;
- 5) w pozostałym zakresie obowiązują: § 4 ust. 2 pkt 4, § 7 pkt 2 lit. f, § 10 pkt 3, § 11, § 12 pkt 5.

### 3. Zasady obsługi terenu C.5.ZW infrastrukturą techniczną:

- 1) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: według § 16;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu C.5.ZW: dopuszcza się zjazd techniczny na teren z drogi 14.KD-D - Podróźnicza.

5. Dla terenu C.5.ZW nie ustala się wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.

**§ 36. 1.** Dla terenu D.1.MW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi w budynkach o funkcji mieszkaniowej.

**2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu D.1.MW:**

- 1) ustala się w parterach budynków od strony ulicy Klasyków oraz terenu 16.KP/R, zgodnie z oznaczonymi na rysunku planu usługami w parterach, realizację usług w szczególności z zakresu:
  - a) administracji i biur,
  - b) handlu o maksymalnej powierzchni sprzedaży wynoszącej 500 m<sup>2</sup> na lokal,
  - c) gastronomii,
  - d) ochrony zdrowia;
- 2) zakazuje się, w pasie terenu o szerokości 30,0 m od strony ul. Klasyków, drogi sąsiadującej z obszarem planu, realizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub usług zdrowia i pomocy społecznej związanych ze stacjonarnym lub całodobowym pobytem osób;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 1500 m<sup>2</sup>;
- 4) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 5) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,0;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 13,0 m;
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dopuszcza się realizację maksymalnie jednej kondygnacji podziemnej, przy czym ustala się obowiązek zastosowania rozwiązań uwzględniających wysoki poziom wód gruntowych;
- 9) ustala się realizację dachów o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 35°;
- 10) w pozostałym zakresie obowiązują: § 6, § 7 pkt 1 lit. b, pkt 2 lit. a, b, pkt 3 – 6, § 9, § 10 pkt 2 lit. b i pkt 4 lit. b, § 11, § 14.

**3. Zasady obsługi terenu D.1.MW infrastrukturą techniczną:**

- 1) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: według § 16;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.

**4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu D.1.MW:**

- 1) ustala się obsługę terenu od dróg wewnętrznych zlokalizowanych na terenie D.2.MW;
- 2) dopuszcza się obsługę terenu od ul. Klasyków, drogi sąsiadującej z obszarem planu;
- 3) ustala się wskaźniki parkingowe:
  - a) nie mniej niż 1 miejsce na 1 mieszkanie, nie mniej jednak niż 1 miejsce na 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania,
  - b) nie mniej niż 30 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur i urzędów,
  - c) nie mniej niż 45 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej handlu i pozostałych usług;
- 4) pozostałe zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 15 pkt 5 lit. a, c i d;
- 5) nakazuje się realizację stanowisk postojowych dla rowerów w ilości nie mniej niż 10 stanowisk postojowych na 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

**5. Dla terenu D.1.MW ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu: 30%.****§ 37. 1.** Dla terenu D.2.MW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi w budynkach o funkcji mieszkaniowej.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu D.2.MW:

- 1) ustala się w parterach budynków od strony ulicy Klasyków, zgodnie z oznaczonymi na rysunku planu usługami w parterach, realizację usług w szczególności z zakresu:
  - a) handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup> na lokal,
  - b) gastronomii,
  - c) biur,
  - d) ochrony zdrowia wyłącznie typu: gabinety lekarskie lub dentystyczne,
  - e) usługi typu: urzędy pocztowe, zakłady fryzjerskie, zakłady fotograficzne, solaria, salony kosmetyczne, kluby fitness, punkty kserograficzne, wypożyczalnie filmów;
- 2) zakazuje się, w pasie terenu o szerokości 30,0 m od strony ul. Klasyków, drogi sąsiadującej z obszarem planu, realizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub usług zdrowia i pomocy społecznej związanych ze stacjonarnym lub całodobowym pobytem osób;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 10.000 m<sup>2</sup>;
- 4) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 80,0 m;
- 5) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
- 6) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,1;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 13,0 m;
- 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) dopuszcza się realizację maksymalnie jednej kondygnacji podziemnej, przy czym ustala się obowiązek zastosowania rozwiązań uwzględniających wysoki poziom wód gruntowych;
- 10) ustala się realizację dachów o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 35°;
- 11) w pozostałym zakresie obowiązują: § 6, § 7 pkt 1 lit. b, pkt 2 lit. a, b, pkt 3 – 6, § 9, § 10 pkt 2 lit. b, d, pkt 4 lit. b, § 11, § 14, § 17.

3. Zasady obsługi terenu D.2.MW infrastrukturą techniczną:

- 1) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: według § 16;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu D.2.MW:

- 1) ustala się obsługę terenu od dróg 5.KD-L Działwy, 6.KD-L Krokwi;
- 2) ustala się wskaźniki parkingowe:
  - a) nie mniej niż 1 miejsce na 1 mieszkanie, nie mniej jednak niż 1 miejsce na 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania,
  - b) nie mniej niż 30 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur i urzędów,
  - c) nie mniej niż 30 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej handlu i pozostałych usług;
- 3) pozostałe zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 15 pkt 5 lit. a, c i d;
- 4) nakazuje się realizację stanowisk postojowych dla rowerów w ilości nie mniej niż 10 stanowisk postojowych na 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

5. Dla terenu D.2.MW ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu: 30%.

**§ 38. 1. Dla terenu D.3.MW ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi w budynkach o funkcji mieszkaniowej.

**2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu D.3.MW:**

- 1) ustala się w parterach budynków od strony drogi 5.KD-L i 17.KP/R, realizację usług w szczególności z zakresu:
  - a) handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup> na lokal,
  - b) gastronomii,
  - c) biur i administracji,
  - d) ochrony zdrowia wyłącznie typu gabinety lekarskie lub dentystyczne,
  - e) usługi typu: urzędy pocztowe, zakłady fryzjerskie, zakłady fotograficzne, solaria, salony kosmetyczne, kluby fitness, punkty kserograficzne, wypożyczalnie filmów;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 12.000 m<sup>2</sup>;
- 3) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 80,0 m;
- 4) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
- 5) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,2;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 13,5 m;
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dopuszcza się realizację maksymalnie jednej kondygnacji podziemnej, przy czym ustala się obowiązek zastosowania rozwiązań uwzględniających wysoki poziom wód gruntowych;
- 9) ustala się realizację dachów o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 35°;
- 10) dopuszcza się przesadzenie w obrębie terenu drzew, oznaczonych na rysunku planu jako „drzewa do zachowania” w przypadku kolizji ze sposobem zagospodarowania i zabudowy wynikającym z pozwolenia na budowę, prawomocnego w dniu wejścia w życie planu;
- 11) w pozostałym zakresie obowiązują: § 6, § 7 pkt 1 lit. b, pkt 2 lit. a, b, pkt 3 – 6, § 9, § 10 pkt 2 lit. b, pkt 4 lit. b, § 11, § 14, § 17.

**3. Zasady obsługi terenu D.3.MW infrastrukturą techniczną:**

- 1) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: według § 16;
- 2) ustala się obsługę w wodę i energię elektryczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu;
- 3) dopuszcza się utrzymanie istniejącego ujęcia wody podziemnej z przeznaczeniem na ogólnodostępny punkt czerpalny.

**4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu D.3.MW:**

- 1) ustala się obsługę terenu od dróg: 5.KD-L ul. Działwy lub 8.KD-D ul. Drożdżowa oraz dopuszcza się obsługę poprzez teren ciągu pieszo - rowerowego 17.KP/R;
- 2) ustala się wskaźniki parkingowe:
  - a) nie mniej niż 1 miejsca na 1 mieszkanie, nie mniej jednak niż 1 miejsce na 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania,
  - b) nie mniej niż 30 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur i urzędów,
  - c) nie mniej niż 30 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej handlu i pozostałych usług,
  - d) pozostałe zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 15 pkt 5 lit. a, c i d;

3) nakazuje się realizację stanowisk postojowych dla rowerów w ilości nie mniej niż 10 stanowisk postojowych na 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

5. Dla terenu D.3.MW ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu: 30%.

**§ 39.** 1. Dla terenu D.4.UO ustala się przeznaczenie: usługi oświaty.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu D.4.UO:

- 1) ustala się realizację przedszkola lub żłobka lub innej placówki oświatowo - wychowawczej;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 9000 m<sup>2</sup>;
- 3) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 4) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,6;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dopuszcza się realizację maksymalnie jednej kondygnacji podziemnej, przy czym ustala się obowiązek zastosowania rozwiązań uwzględniających wysoki poziom wód gruntowych;
- 8) ustala się realizację dachów płaskich;
- 9) ustala się strefę zieleni urządzonej o lokalizacji zgodnie z rysunkiem planu, w obrębie której:
  - a) ustala się realizację zieleni urządzonej poprzez adaptację zieleni istniejącej oraz nowe nasadzenia,
  - b) dopuszcza się realizację placów zabaw i urządzeń sportowych,
  - c) dopuszcza się realizację małej architektury oraz oświetlenia;
- 10) w pozostałym zakresie obowiązują: § 4 ust. 2 pkt 3, § 6, § 7 pkt 1 lit. c, pkt 2 lit. a, b, pkt 3 – 6, § 9, § 10 pkt 2 lit. a, b, d i pkt 4 lit. c, § 11, § 14, § 17.

3. Zasady obsługi terenu D.4.UO infrastrukturą techniczną:

- 1) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: według § 16;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu D.4.UO:

- 1) ustala się obsługę terenu od dróg: 7.KD-D Skuterowa lub 8.KD-D ul. Drożdżowa;
- 2) ustala się wskaźnik parkingowy: nie mniej niż 5 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 3) pozostałe zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 15 pkt 5 lit. a i c;
- 4) nakazuje się realizację stanowisk postojowych dla rowerów w ilości nie mniej niż 10 stanowisk postojowych na 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

5. Dla terenu D.4.UO nie ustala się wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.

**§ 40.** 1. Dla terenu D.5.MN ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu D.5.MN:

- 1) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w formie zabudowy wolnostojącej;
- 2) zakazuje się realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej;
- 3) w przypadku realizacji w bryle budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalu usługowego, zakazuje się realizacji usług handlu i usług samochodowych;

- 4) ustala się realizację garaży wyłącznie w jednej bryle z budynkiem mieszkalnym;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 700 m<sup>2</sup>;
- 6) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 20,0 m;
- 7) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 8) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,6;
- 9) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 11,0 m;
- 10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) dopuszcza się realizację maksymalnie jednej kondygnacji podziemnej, przy czym ustala się obowiązek zastosowania rozwiązań uwzględniających wysoki poziom wód gruntowych;
- 12) ustala się realizację dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 13) w pozostałym zakresie obowiązują: § 6, § 7 pkt 1 lit. a, pkt 2 lit. a, b, pkt 3 – 6, § 9, § 10 pkt 2 lit. b, d, i pkt 4 lit. a, § 11, § 14, § 17.

### 3. Zasady obsługi terenu D.5.MN infrastrukturą techniczną:

- 1) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: według § 16;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.

### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu D.5.MN:

- 1) ustala się obsługę terenu od dróg: 7.KD-D ul. Skuterowa, 8.KD-D ul. Drożdżowa lub 12.5.KD-D ul. Pasieki;
- 2) ustala się wskaźniki parkingowe:
  - a) nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
  - b) nie mniej niż 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
- 3) pozostałe zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 15 pkt 5 lit. a.

5. Dla terenu D.5.MN ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu: 30%.

### § 41. 1. Dla terenu D.6.MW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu D.6.MW:

- 1) dopuszcza się w parterach budynków od strony drogi 5.KD-L i 17.KP/R, realizację usług w szczególności z zakresu:
  - a) handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup> na lokal,
  - b) gastronomii,
  - c) biur i administracji,
  - d) ochrony zdrowia wyłącznie typu gabinety lekarskie lub dentystyczne,
  - e) usługi typu: urzędy pocztowe, zakłady fryzjerskie, zakłady fotograficzne, solaria, salony kosmetyczne, kluby fitness, punkty kserograficzne, wypożyczalnie filmów;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 4 000 m<sup>2</sup>;
- 3) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 80,0 m;
- 4) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 25%;



- 5) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,2;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 13,5 m;
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dopuszcza się realizację maksymalnie jednej kondygnacji podziemnej, przy czym ustala się obowiązek zastosowania rozwiązań uwzględniających wysoki poziom wód gruntowych;
- 9) ustala się realizację dachów o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 35°;
- 10) w pozostałym zakresie obowiązują: § 6, § 7 pkt 1 lit. b, pkt 2 lit. a, b, pkt 3 – 6, § 9, § 10 pkt 2 lit. b i pkt 4 lit. b, § 11, § 14, § 17.

#### 3. Zasady obsługi terenu D.6.MW infrastrukturą techniczną:

- 1) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: według § 16;
- 2) ustala się obsługę w wodę i energię elektryczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu;
- 3) dopuszcza się utrzymanie istniejącego ujęcia wody podziemnej z przeznaczeniem na ogólnodostępny punkt czerpalny.

#### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu D.6.MW:

- 1) ustala się obsługę terenu od dróg: 5.KD-L ul. Działwy lub 8.KD-D ul. Drożdżowa;
- 2) ustala się wskaźniki parkingowe:
  - a) nie mniej niż 1 miejsca na 1 mieszkanie, nie mniej jednak niż 1 miejsce na 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania,
  - b) nie mniej niż 30 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur i urzędów,
  - c) nie mniej niż 45 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej handlu i pozostałych usług;
- 3) pozostałe zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 15 pkt 5 lit. a, c i d;
- 4) nakazuje się realizację stanowisk postojowych dla rowerów w ilości nie mniej niż 10 stanowisk postojowych na 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

5. Dla terenu D.6.MW ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu: 30%.

**§ 42. 1.** Dla terenu D.7.MN ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

#### 2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu D.7.MN:

- 1) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;
- 2) zakazuje się realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;
- 3) w przypadku realizacji w bryle budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalu usługowego, zakazuje się realizacji usług handlu i usług samochodowych;
- 4) ustala się realizację garaży wyłącznie w jednej bryle z budynkiem mieszkalnym;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 700 m<sup>2</sup>;
- 6) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 20,0 m;
- 7) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 8) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,6;
- 9) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 11,0 m;
- 10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) ustala się realizację dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;

12) dopuszcza się realizację maksymalnie jednej kondygnacji podziemnej, przy czym ustala się obowiązek zastosowania rozwiązań uwzględniających wysoki poziom wód gruntowych;

13) w pozostałym zakresie obowiązują: § 6, § 7 pkt 1 lit. a, pkt 2 lit. a, b, pkt 3 – 6, § 9, § 10 pkt 2 lit. b i pkt 4 lit. a, § 11, § 14, § 17.

3. Zasady obsługi terenu D.7.MN infrastrukturą techniczną:

1) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: według § 16;

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

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu D.7.MN:

1) ustala się obsługę terenu od dróg: 6.KD-L ul. Krokwi, 7.KD-D ul. Skuterowa lub 12.6.KD-D ul. Pasieki;

2) ustala się wskaźniki parkingowe:

a) nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,

b) nie mniej niż 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe;

3) pozostałe zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 15 pkt 5 lit. a.

5. Dla terenu D.7.MN ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu: 30%.

**§ 43.** 1. Dla terenu D.8.MN ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu D.8.MN:

1) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;

2) zakazuje się realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;

3) w przypadku realizacji w bryle budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalu usługowego, zakazuje się realizacji usług handlu i usług samochodowych;

4) ustala się realizację garaży wyłącznie w jednej bryle z budynkiem mieszkalnym;

5) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 700 m<sup>2</sup>;

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

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

8) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,6;

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

10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

11) dopuszcza się realizację maksymalnie jednej kondygnacji podziemnej, przy czym ustala się obowiązek zastosowania rozwiązań uwzględniających wysoki poziom wód gruntowych;

12) ustala się realizację dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;

13) wskazuje się granice obszaru archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu;

14) w pozostałym zakresie obowiązują: § 6, § 7 pkt 1 lit. a, pkt 2 lit. a, b, pkt 3 – 6, § 9, § 10 pkt 2 lit. b i pkt 4 lit. a, § 11, § 12 pkt 2, § 14, § 17.

3. Zasady obsługi terenu D.8.MN infrastrukturą techniczną:

1) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: według § 16;

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

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu D.8.MN:

1) ustala się obsługę terenu od dróg: 7.KD-D ul. Skuterowa, 12.6.KD-D ul. Pasieki lub ul. Podróżniczej – droga poza obszarem planu;

2) ustala się wskaźniki parkingowe:

a) nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,

b) nie mniej niż 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe;

3) pozostałe zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 15 pkt 5 lit. a.

5. Dla terenu D.8.MN ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu: 30%.

**§ 44.** 1. Dla terenu D.9.MN ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu D.9.MN:

1) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;

2) zakazuje się realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;

3) w przypadku realizacji w bryle budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalu usługowego, zakazuje się realizacji usług handlu i usług samochodowych;

4) ustala się realizację garaży wyłącznie w jednej bryle z budynkiem mieszkalnym;

5) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 650 m<sup>2</sup>;

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

7) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 40%;

8) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,6;

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

10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

11) dopuszcza się realizację maksymalnie jednej kondygnacji podziemnej, przy czym ustala się obowiązek zastosowania rozwiązań uwzględniających wysoki poziom wód gruntowych;

12) ustala się realizację dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;

13) wskazuje się granice obszaru archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu;

14) w pozostałym zakresie obowiązują: § 6, § 7 pkt 1 lit. a, pkt 2 lit. a, b, pkt 3 – 6, § 9, § 10 pkt 2 lit. b, d i pkt 4 lit. a, § 11, § 12 pkt 2, § 14, § 17.

3. Zasady obsługi terenu D.9.MN infrastrukturą techniczną:

1) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: według § 16;

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

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu D.9.MN:

1) ustala się obsługę terenu od dróg: 7.KD-D ul. Skuterowa, 8.KD-D ul. Drożdżowa, 12.5.KD-D ul. Pasieki lub ul. Podróżniczej – droga poza obszarem planu;

2) ustala się wskaźniki parkingowe:

- a) nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
  - b) nie mniej niż 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
- 3) pozostałe zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 15 pkt 5 lit. a.

5. Dla terenu D.9.MN ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu: 30%.

**§ 45.** 1. Dla terenu E.1.UO ustala się przeznaczenie: usługi oświaty.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu E.1.UO:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 1600 m<sup>2</sup>;
- 2) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 3) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,0;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 17,0 m;
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dopuszcza się realizację maksymalnie jednej kondygnacji podziemnej, przy czym ustala się obowiązek zastosowania rozwiązań uwzględniających wysoki poziom wód gruntowych;
- 7) ustala się realizację dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°;
- 8) w pozostałym zakresie obowiązują: § 6, § 7 pkt 1 lit. c, pkt 2 lit. a, b, pkt 3 – 6, § 9, §10 pkt 4 lit. c, § 11, § 14, § 17.

3. Zasady obsługi terenu E.1.UO infrastrukturą techniczną:

- 1) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: według § 16;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu E.1.UO:

- 1) ustala się obsługę terenu od drogi 13.KD-D ul. Działwy;
- 2) ustala się wskaźnik miejsc postojowych: nie mniej niż 5 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 3) pozostałe zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 15 pkt 5 lit. a i c;
- 4) nakazuje się realizację stanowisk postojowych dla rowerów w ilości nie mniej niż 10 stanowisk postojowych na 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

5. Dla terenu E.1.UO nie ustala się wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.

**§ 46.** 1. Dla terenu E.2.MN ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu E.2.MN:

- 1) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 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, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalu usługowego, zakazuje się realizacji usług handlu i usług samochodowych;
- 4) ustala się realizację garaży wyłącznie w jednej bryle z budynkiem mieszkalnym;
- 5) nakazuje się, przy realizacji nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz przy przebudowie, rozbudowie, nadbudowie i ewentualnej wymianie istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, powstałych 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;
- 6) ustala się zachowanie oraz ochronę, wskazanego na rysunku planu budynku zabytkowego, ujętego w gminnej ewidencji zabytków poprzez:
- a) zachowanie podziałów elewacyjnych i rozwiązań materiałowych,
  - b) zachowanie kształtu połączeń dachowych,
  - c) dopuszczenie rozbudowy, zgodnie z liniami zabudowy według rysunku;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej:
- a) 450 m<sup>2</sup> - w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
  - b) 360 m<sup>2</sup> - w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;
- 8) 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;
- 9) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 10) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0.6;
- 11) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 11,0 m;
- 12) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 13) dopuszcza się realizację maksymalnie jednej kondygnacji podziemnej, przy czym ustala się obowiązek zastosowania rozwiązań uwzględniających wysoki poziom wód gruntowych;
- 14) ustala się realizację dachów spadzistych o kącie nachylenia połączeń dachowych od 30° do 45°;
- 15) w pozostałym zakresie obowiązują: § 6, §7 pkt 1 lit. a, pkt 2 lit. a – c, pkt 3 – 6, §9, §10 pkt 2 lit. b i pkt 4 lit. a, §11, §12 pkt 4, § 14, § 17.

### 3. Zasady obsługi terenu E.2.MN infrastrukturą techniczną:

- 1) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: według § 16;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.

### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu E.2.MN:

- 1) ustala się obsługę terenu od dróg: 9.1.KD-D ul. Marchołta, 11.1.KD-D ul. Czarnocińska, 12.2.KD-D ul. Połączona lub 13.KD-D ul. Działwy;
- 2) ustala się wskaźniki parkingowe:
  - a) nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
  - b) nie mniej niż 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
- 3) pozostałe zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 15 pkt 5 lit. a.

5. Dla terenu E.2.MN ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu: 30%.

**§ 47.** 1. Dla terenu E.3.MN ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

## 2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu E.3.MN:

- 1) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie 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, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalu usługowego, zakazuje się realizacji usług handlu i usług samochodowych;
- 4) ustala się realizację garaży wyłącznie w jednej bryle z budynkiem mieszkalnym;
- 5) nakazuje się, przy realizacji nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz przy przebudowie, rozbudowie, nadbudowie i ewentualnej wymianie istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, powstałych 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;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej:
  - a) 450 m<sup>2</sup> - w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
  - b) 360 m<sup>2</sup> - 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: 11,0 m;
- 11) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) dopuszcza się realizację maksymalnie jednej kondygnacji podziemnej, przy czym ustala się obowiązek zastosowania rozwiązań uwzględniających wysoki poziom wód gruntowych;
- 13) ustala się realizację dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 14) w pozostałym zakresie obowiązują: § 6, § 7 pkt 1 lit. a, pkt 2 lit. a, b, pkt 3 – 6, § 9, §10 pkt 2 lit. b i pkt 4 lit. a, § 11, § 14, § 17.

## 3. Zasady obsługi terenu E.3.MN infrastrukturą techniczną:

- 1) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: według § 16;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.

## 4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu E.3.MN:

- 1) ustala się obsługę terenu od dróg: 9.1.KD-D ul. Marchołta, 11.1.KD-D ul. Czarnocińska, 12.2.KD-D ul. Połączona lub 3.KD-L ul. Drogowa;
- 2) ustala się wskaźniki parkingowe:
  - a) nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,

b) nie mniej niż 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe;

3) pozostałe zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 15 pkt 5 lit. a.

5. Dla terenu E.3.MN ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu: 30%.

**§ 48.** 1. Dla terenu E.4.MN ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu E.4.MN:

1) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie 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, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalu usługowego, zakazuje się realizacji usług handlu i usług samochodowych;

4) ustala się realizację garaży wyłącznie w jednej bryle z budynkiem mieszkalnym;

5) nakazuje się, przy realizacji nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz przy przebudowie, rozbudowie, nadbudowie i ewentualnej wymianie istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, powstałych 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;

6) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej:

a) 700 m<sup>2</sup> - w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,

b) 400 m<sup>2</sup> - 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: 11,0 m;

11) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

12) dopuszcza się realizację maksymalnie jednej kondygnacji podziemnej, przy czym ustala się obowiązek zastosowania rozwiązań uwzględniających wysoki poziom wód gruntowych;

13) ustala się realizację dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;

14) w pozostałym zakresie obowiązują: § 6, § 7 pkt 1 lit. a, pkt 2 lit. a, b, pkt 3 – 6, § 9, § 10 pkt 2 lit. b, pkt 3 lit. e i pkt 4 lit. a, § 11, § 14, § 17.

3. Zasady obsługi terenu E.4.MN infrastrukturą techniczną:

1) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: według § 16;

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

#### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu E.4.MN:

- 1) ustala się obsługę terenu od dróg: 9.2.KD-D ul. Marchołta, 11.2.KD-D ul. Czarnocińska lub 3.KD-L ul. Drogowa;
- 2) ustala się wskaźniki parkingowe:
  - a) nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
  - b) nie mniej niż 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
- 3) pozostałe zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 15 pkt 5 lit. a.

5. Dla terenu E.4.MN ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu: 30%.

**§ 49.** 1. Dla terenu E.5.MN ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu E.5.MN:

- 1) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie 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, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalu usługowego, zakazuje się realizacji usług handlu i usług samochodowych;
- 4) ustala się realizację garaży wyłącznie w jednej bryle z budynkiem mieszkalnym;
- 5) nakazuje się, przy realizacji nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz przy przebudowie, rozbudowie, nadbudowie i ewentualnej wymianie istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, powstałych 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;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej:
  - a) 600 m<sup>2</sup> - w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
  - b) 200 m<sup>2</sup> - 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: 40%;
- 9) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,7;
- 10) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 11,0 m;
- 11) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) dopuszcza się realizację maksymalnie jednej kondygnacji podziemnej, przy czym ustala się obowiązek zastosowania rozwiązań uwzględniających wysoki poziom wód gruntowych;
- 13) ustala się realizację dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;



14) w pozostałym zakresie obowiązują: § 6, § 7 pkt 1 lit. a, pkt 2 lit. a, b, pkt 3 – 6, § 9, § 10 pkt 4 lit. a, § 11, § 14, § 17.

3. Zasady obsługi terenu E.5.MN infrastrukturą techniczną:

- 1) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: według § 16;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu E.5.MN:

- 1) ustala się obsługę terenu od drogi 9.2.KD-D ul. Marchołta;
- 2) ustala się wskaźniki parkingowe:
  - a) nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
  - b) nie mniej niż 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
- 3) pozostałe zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 15 pkt 5 lit. a.

5. Dla terenu E.5.MN ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu: 30%.

**§ 50.** 1. Dla terenu E.6.ZW ustala się przeznaczenie: zieleń nadwodna.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz wskaźniki zagospodarowania terenu E.6.ZW:

- 1) ustala się zagospodarowanie terenu zielenią, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodnej dla istniejących wód powierzchniowych;
- 2) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 90%;
- 3) zakazuje się realizacji ogrodzeń;
- 4) w pozostałym zakresie obowiązują: § 7 pkt 2 lit. f, § 10 pkt 3, § 11 pkt 1.

3. Zasady obsługi terenu E.6.ZW infrastrukturą techniczną:

- 1) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: według § 16;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu E.6.ZW: dopuszcza się zjazdy techniczne na teren z dróg: 11.2.KD-D ul. Czarnocińska lub 14.KD-D - ul. Podróżnicza.

5. Dla terenu E.6.ZW nie ustala się wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.

**§ 51.** 1. Dla terenu E.7.MN ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu E.7.MN:

- 1) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w formie zabudowy wolnostojącej;
- 2) zakazuje się realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej;
- 3) w przypadku realizacji w bryle budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalu usługowego, zakazuje się realizacji usług handlu i usług samochodowych;
- 4) ustala się realizację garaży wyłącznie w jednej bryle z budynkiem mieszkalnym;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 600 m<sup>2</sup>;
- 6) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 20,0 m;
- 7) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

- 8) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,7;
- 9) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 11,0 m;
- 10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) ustala się realizację dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 12) dopuszcza się realizację maksymalnie jednej kondygnacji podziemnej, przy czym ustala się obowiązek zastosowania rozwiązań uwzględniających wysoki poziom wód gruntowych;
- 13) w pozostałym zakresie obowiązują: § 6, § 7 pkt 1 lit. a, pkt 2 lit. a, b, pkt 3 – 6, § 9, § 10 pkt 4 lit. a, § 11 pkt 1, § 14, § 17.

#### 3. Zasady obsługi terenu E.7.MN infrastrukturą techniczną:

- 1) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: według § 16;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.

#### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu E.7.MN:

- 1) ustala się obsługę terenu od dróg: 11.2.KD-D ul. Czarnocińska lub 14.KD-D ul. Podróżnicza;
- 2) ustala się wskaźniki parkingowe:
  - a) nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
  - b) nie mniej niż 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
- 3) pozostałe zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 15 pkt 5 lit. a.

5. Dla terenu E.7.MN ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu: 30%.

#### § 52. 1. Dla terenu E.8.MW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi w parterach budynków o funkcji mieszkaniowej.

#### 2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu E.8.MW:

- 1) ustala się w parterach budynków od strony dróg 4.KD-L, 9.1.KD-D i 13.KD-D, zgodnie z oznaczonymi na rysunku planu usługami w parterach, realizację usług w szczególności z zakresu:
  - a) handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup> na lokal,
  - b) gastronomii,
  - c) biur i administracji,
  - d) ochrony zdrowia wyłącznie typu gabinety lekarskie lub dentystyczne,
  - e) usługi typu: urzędy pocztowe, zakłady fryzjerskie, zakłady fotograficzne, solaria, salony kosmetyczne, kluby fitness, punkty kserograficzne, wypożyczalnie filmów;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 4000 m<sup>2</sup>;
- 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 intensywności zabudowy: 1,0;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) od strony drogi 13.KD-D: 16,0 m,
  - b) od strony dróg 4.KD-L i 9.1.KD-D: 13,5 m;
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

- 8) dopuszcza się realizację maksymalnie jednej kondygnacji podziemnej, przy czym ustala się obowiązek zastosowania rozwiązań uwzględniających wysoki poziom wód gruntowych;
- 9) ustala się realizację dachów o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 35°;
- 10) w pozostałym zakresie obowiązują: § 6, § 7 pkt 1 lit. b, pkt 2 lit. a, b, pkt 3 – 6, § 9, § 10 pkt 2 lit. d i pkt 4 lit. b, § 11, § 14, § 17.

#### 3. Zasady obsługi terenu E.8.MW infrastrukturą techniczną:

- 1) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: według § 16;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.

#### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu E.8.MW:

- 1) ustala się obsługę terenu od dróg: 9.1.KD-D ul. Marchołta lub 13.KD-D ul. Działwy;
- 2) ustala się wskaźniki parkingowe:
  - a) nie mniej niż 1,3 miejsca na 1 mieszkanie,
  - b) nie mniej niż 30 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur i urzędów,
  - c) nie mniej niż 45 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej handlu i pozostałych usług;
- 3) pozostałe zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 15 pkt 5 lit. a, c i d;
- 4) nakazuje się realizację stanowisk postojowych dla rowerów w ilości nie mniej niż 10 stanowisk postojowych na 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

5. Dla terenu E.8.MW ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu: 30%.

#### § 53. 1. Dla terenu E.9.MN ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

#### 2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu E.9.MN:

- 1) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 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, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalu usługowego, zakazuje się realizacji usług handlu i usług samochodowych;
- 4) ustala się realizację garaży wyłącznie w jednej bryle z budynkiem mieszkalnym;
- 5) nakazuje się, przy realizacji nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz przy przebudowie, rozbudowie, nadbudowie i ewentualnej wymianie istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, powstałych 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;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej:
  - a) 700 m<sup>2</sup> - w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
  - b) 400 m<sup>2</sup> - 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: 11,0 m;
- 11) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) dopuszcza się realizację maksymalnie jednej kondygnacji podziemnej, przy czym ustala się obowiązek zastosowania rozwiązań uwzględniających wysoki poziom wód gruntowych;
- 13) ustala się realizację dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 14) w pozostałym zakresie obowiązują: § 6, § 7 pkt 1 lit. a, pkt 2 lit. a, b, pkt 3 – 6, § 9, § 10 pkt 2 lit. b, d i pkt 4 lit. a, § 11, § 14, § 17.

### 3. Zasady obsługi terenu E.9.MN infrastrukturą techniczną:

- 1) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: według § 16;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.

### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu E.9.MN:

- 1) ustala się obsługę terenu od dróg: 4.KD-L ul. Uczniowska, 9.1.KD-D ul. Marchołta lub 12.3.KD-D ul. Połączona;
- 2) ustala się wskaźniki parkingowe:
  - a) nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
  - b) nie mniej niż 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
- 3) pozostałe zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 15 pkt 5 lit. a.

5. Dla terenu E.9.MN ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu: 30%.

**§ 54. 1.** Dla terenu E.10.MN ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu E.10.MN:

- 1) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 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, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalu usługowego, zakazuje się realizacji usług handlu i usług samochodowych;
- 4) ustala się realizację garaży wyłącznie w jednej bryle z budynkiem mieszkalnym;
- 5) nakazuje się, przy realizacji nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz przy przebudowie, rozbudowie, nadbudowie i ewentualnej wymianie istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, powstałych 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;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej:
  - a) 620 m<sup>2</sup> - w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
  - b) 400 m<sup>2</sup> - 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: 11,0 m;
- 11) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) dopuszcza się realizację maksymalnie jednej kondygnacji podziemnej, przy czym ustala się obowiązek zastosowania rozwiązań uwzględniających wysoki poziom wód gruntowych;
- 13) ustala się realizację dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 14) w pozostałym zakresie obowiązują: § 6, § 7 pkt 1 lit. a, pkt 2 lit. a, b, pkt 3 – 6, § 9, § 10 pkt 2 lit. b, d i pkt 4 lit. a, § 11, § 14, § 17.

### 3. Zasady obsługi terenu E.10.MN infrastrukturą techniczną:

- 1) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: według § 16;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.

### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu E.10.MN:

- 1) ustala się obsługę terenu od dróg: 3.KD-L ul. Drogowa, 4.KD-L ul. Uczniowska, 9.1.KD-D ul. Marchołta lub 12.3.KD-D ul. Połączona;
- 2) ustala się wskaźniki parkingowe:
  - a) nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
  - b) nie mniej niż 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
- 3) pozostałe zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 15 pkt 5 lit. a.

5. Dla terenu E.10.MN ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu: 30%.

### § 55. 1. Dla terenu E.11.MN ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu E.11.MN:

- 1) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 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, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalu usługowego, zakazuje się realizacji usług handlu i usług samochodowych;
- 4) ustala się realizację garaży wyłącznie w jednej bryle z budynkiem mieszkalnym;

- 5) nakazuje się, przy realizacji nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz przy przebudowie, rozbudowie, nadbudowie i ewentualnej wymianie istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, powstałych według jednego projektu:
- zachowanie jednakowej wysokości budynków,
  - kształtowanie jednakowej bryły budynku w zakresie geometrii dachu, wysokości podmurówki, poziomu gzymsów i okapów,
  - stosowanie jednakowych zewnętrznych materiałów wykończeniowych,
  - stosowanie jednakowego typu stolarki okiennej i drzwiowej w zakresie wielkości i podziałów,
  - stosowanie jednakowej kolorystyki ścian zewnętrznych, dachów oraz stolarki okiennej i drzwiowej;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej:
- 600 m<sup>2</sup> - w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
  - 400 m<sup>2</sup> - w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;
- 7) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej:
- 20,0 m - w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
  - 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: 11,0 m;
- 11) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) dopuszcza się realizację maksymalnie jednej kondygnacji podziemnej, przy czym ustala się obowiązek zastosowania rozwiązań uwzględniających wysoki poziom wód gruntowych;
- 13) ustala się realizację dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 14) w pozostałym zakresie obowiązują: § 6, § 7 pkt 1 lit. a, pkt 2 lit. a, b, pkt 3 – 6, § 9, § 10 pkt 2 lit. b, d i pkt 4 lit. a, § 11, § 14, § 17.

### 3. Zasady obsługi terenu E.11.MN infrastrukturą techniczną:

- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: według § 16;
- ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.

### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu E.11.MN:

- ustala się obsługę terenu od dróg: 3.KD-L ul. Drogowa, 4.KD-L ul. Uczniowska, 9.2.KD-D ul. Marchołta lub 10.KD-D ul. Podróżniczej oraz jej przedłużenia w kierunku wschodnim – poza obszarem planu;
- ustala się wskaźniki parkingowe:
  - nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
  - nie mniej niż 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
- pozostałe zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 15 pkt 5 lit. a.

5. Dla terenu E.11.MN ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu: 30%.

**§ 56. 1.** Dla terenu E.12.KS ustala się przeznaczenie: parking terenowy.

### 2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz wskaźniki zagospodarowania terenu E.12.KS:

- ustala się realizację parkingu terenowego;

- 2) ustala się realizację ciągu pieszego zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 1%;
- 4) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 5) zakazuje się realizacji reklam;
- 6) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;
- 7) w pozostałym zakresie obowiązują: § 6, § 11.

3. Zasady obsługi terenu E.12.KS infrastrukturą techniczną:

- 1) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: według § 16;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu E.12.KS: ustala się obsługę terenu od dróg: 9.2.KD-D ul. Marchoła lub 10.KD-D ul. Podróżnicza.

5. Dla terenu E.12.KS nie ustala się wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.

**§ 57. 1.** Dla terenu E.13.U ustala się przeznaczenie: usługi.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu E.13.U:

- 1) ustala się realizację usług z zakresu:
  - a) biur i administracji,
  - b) handlu w lokalach o powierzchni sprzedaży wynoszącej maksymalnie 300 m<sup>2</sup>,
  - c) gastronomii,
  - d) ochrony zdrowia wyłącznie typu gabinety lekarskie lub dentystyczne;
- 2) dopuszcza się utrzymanie i przebudowę istniejących usług samochodowych;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 2500 m<sup>2</sup>;
- 4) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 45,0 m;
- 5) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 6) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,8;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) od strony drogi 5.KD-L: 16,0 m,
  - b) od strony dróg 4.KD-L i 8.KD-D: 13,5 m;
- 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) dopuszcza się realizację maksymalnie jednej kondygnacji podziemnej, przy czym ustala się obowiązek zastosowania rozwiązań uwzględniających wysoki poziom wód gruntowych;
- 10) ustala się realizację dachów o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 35°;
- 11) w pozostałym zakresie obowiązują: § 6, § 7 pkt 1 lit. d, pkt 2 lit. a, b, pkt 3 – 6, § 9, § 10 pkt 2 lit. b, d, § 11, § 14, § 17.

3. Zasady obsługi terenu E.13.U infrastrukturą techniczną:

- 1) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: według § 16;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu E.13.U:

- 1) ustala się obsługę terenu od dróg: 4.KD-L ul. Uczniowska, 8.KD-D ul. Drożdżowa lub 5.KD-L ul. Działwy;
  - 2) ustala się wskaźniki parkingowe:
    - a) nie mniej niż 30 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur i urzędów,
    - b) nie mniej niż 45 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej handlu i pozostałych usług;
  - 3) pozostałe zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 15 pkt 5 lit. a i c;
  - 4) nakazuje się realizację stanowisk postojowych dla rowerów w ilości nie mniej niż 10 stanowisk postojowych na 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.
5. Dla terenu E.13.U ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu: 30%.

**§ 58.** 1. Dla terenu E.14.MN ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu E.14.MN:

- 1) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 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, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalu usługowego, zakazuje się realizacji usług handlu i usług samochodowych;
- 4) ustala się realizację garaży wyłącznie w jednej bryle z budynkiem mieszkalnym;
- 5) nakazuje się, przy realizacji nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz przy przebudowie, rozbudowie, nadbudowie i ewentualnej wymianie istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, powstałych 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;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej:
  - a) 650 m<sup>2</sup> - w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
  - b) 350 m<sup>2</sup> - 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: 11,0 m;
- 11) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) dopuszcza się realizację maksymalnie jednej kondygnacji podziemnej, przy czym ustala się obowiązek zastosowania rozwiązań uwzględniających wysoki poziom wód gruntowych;
- 13) ustala się realizację dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;



14) w pozostałym zakresie obowiązują: § 6, § 7 pkt 1 lit. a, pkt 2 lit. a, b, pkt 3 – 6, § 9, § 10 pkt 2 lit. b i pkt 4 lit. a, § 11, § 14, § 17.

3. Zasady obsługi terenu E.14.MN infrastrukturą techniczną:

- 1) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: według § 16;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu E.14.MN:

- 1) ustala się obsługę terenu od dróg: 4.KD-L ul. Uczniowska, 8.KD-D ul. Drożdżowa lub 12.4.KD-D ul. Pszczela;
- 2) ustala się wskaźniki parkingowe:
  - a) nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
  - b) nie mniej niż 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
- 3) pozostałe zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 15 pkt 5 lit. a.

5. Dla terenu E.14.MN ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu: 30%.

**§ 59.** 1. Dla terenu E.15.MN ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu E.15.MN:

- 1) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 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, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalu usługowego, zakazuje się realizacji usług handlu i usług samochodowych;
- 4) ustala się realizację garaży wyłącznie w jednej bryle z budynkiem mieszkalnym;
- 5) nakazuje się, przy realizacji nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz przy przebudowie, rozbudowie, nadbudowie i ewentualnej wymianie istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, powstałych 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;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej:
  - a) 650 m<sup>2</sup> - w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
  - b) 360 m<sup>2</sup> - 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: 11,0 m;
- 11) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) dopuszcza się realizację maksymalnie jednej kondygnacji podziemnej, przy czym ustala się obowiązek zastosowania rozwiązań uwzględniających wysoki poziom wód gruntowych;
- 13) ustala się realizację dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 14) w pozostałym zakresie obowiązują: § 6, § 7 pkt 1 lit. a, pkt 2 lit. a, b, pkt 3 – 6, § 9, § 10 pkt 2 lit. b i pkt 4 lit. a, § 11, § 14, § 17.

#### 3. Zasady obsługi terenu E.15.MN infrastrukturą techniczną:

- 1) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: według § 16;
- 2) ustala się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.

#### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu E.15.MN:

- 1) ustala się obsługę terenu od dróg: 4.KD-L ul. Uczniowska, 8.KD-D ul. Drożdżowa, 12.4.KD-D ul. Pszczela lub z ul. Podróżniczej – droga poza obszarem planu;
- 2) ustala się wskaźniki parkingowe:
  - a) nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
  - b) nie mniej niż 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
- 3) pozostałe zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 15 pkt 5 lit. a.

5. Dla terenu E.15.MN ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu: 30%.

**§ 60. 1.** Dla terenu 1.KD-GP – ul. Modlińska - ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego.

#### 2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu 1.KD-GP:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 75,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój drogi:
  - a) dwujezdniowy z pasem dzielącym dla ul. Modlińskiej,
  - b) jednojezdniowy, dla dróg publicznych przebiegających w liniach rozgraniczających 1.KD-GP:
    - jezdni serwisowa 1,
    - jezdni serwisowa 2,
    - jezdni serwisowa 3,
- 3) ustala się zakończenie jezdni serwisowej 2 placem do zawracania, w rejonie północnej linii rozgraniczającej terenu C.3.U;
- 4) ustala się powiązania 3.KD-L ul. Drogowa z 1.KD-GP ul. Modlińską poprzez skrzyżowanie „na prawe skręty”;
- 5) ustala się powiązania dróg: Anecińskiej, projektowanej i Produkcyjnej, położonych poza obszarem planu, z 1.KD-GP ul. Modlińską poprzez skrzyżowania „na prawe skręty”;
- 6) ustala się powiązania 2.KD-L ul. Sąsiedzka z 1.KD-GP ul. Modlińską poprzez skrzyżowanie „na prawe skręty”;
- 7) ustala się powiązania dróg publicznych, zlokalizowanych w liniach rozgraniczających drogi 1.KD-GP, poprzez skrzyżowania:

- a) jezdni serwisowej 1 z 12.1.KD-D ul. Połączoną,
  - b) jezdni serwisowych: 1 i 2 z 3.KD-L ul. Drogową,
  - c) jezdni serwisowej 3 z drogami : Anecińską, Ścieżką, Żużłową i projektowaną, położonych poza obszarem planu;
- 8) powiązania 1.KD-GP z ul. Klasyków - Pomorską poprzez skrzyżowanie wielopoziomowe poza obszarem objętym planem;
  - 9) jezdni serwisowa 1 z 13.KD-D ul. Działwy stanowią jeden ciąg drogowy;
  - 10) ustala się przebieg ścieżki rowerowej, po wschodniej stronie drogi 1.KD-GP ul. Modlińska na odcinkach:
    - a) od drogi 2.KD-L ul. Sąsiedzka do jezdni serwisowej 2,
    - b) od drogi 3.KD-L ul. Drogowa do ul. Klasyków – droga przylegająca do obszaru planu;
  - 11) ustala się przebieg ścieżki rowerowej, po zachodniej stronie drogi 1.KD-GP ul. Modlińska;
  - 12) ustala się prowadzenie ruchu rowerowego wspólnie z samochodowym po jezdni serwisowej 2 na odcinku od drogi 3.KD-L ul. Drogowa do rejonu północnej linii rozgraniczającej terenu C.3.U;
  - 13) ustala się realizację chodników po obu stronach drogi;
  - 14) wskazuje się rejon lokalizacji przystanków autobusowych zgodnie z rysunkiem planu;
  - 15) ustala się rejon lokalizacji bezkolizyjnego przejścia dla pieszych zgodnie z rysunkiem planu;
  - 16) nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe, urządzenia naziemnej infrastruktury technicznej;
  - 17) w obrębie terenu obowiązuje:
    - a) nakaz stosowania ujednoliconych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak latarnie, ławki, donice kwietników, kosze na śmieci, barierki, słupki,
    - b) nakaz rozgraniczenia ruchu rowerowego i pieszego,
    - c) nakaz dostosowania urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego, takich jak chodniki, pochylnie, schody, elementy przejść przez jezdnię, do potrzeb osób niepełnosprawnych;
  - 18) w pozostałym zakresie obowiązują: § 4 ust. 2 pkt 1, § 7 pkt 3 lit. e, § 8, § 10 pkt 2 lit. b, d, § 11, § 13 pkt 1 lit. a i pkt 2.

3. Dla terenu 1.KD-GP nie ustala się wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.

**§ 61.** 1. Dla terenu 2.KD-L – ul. Sąsiedzka - ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu 2.KD-L:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 13,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się jednojezdniowy przekrój drogi;
- 3) ustala się powiązania poprzez skrzyżowanie z ul. Fleminga – droga poza obszarem objętym planem;
- 4) powiązania z ul. Modlińską według § 60 ust. 2 pkt 6;
- 5) ustala się prowadzenie chodników po obu stronach jezdni;
- 6) nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe, urządzenia naziemnej infrastruktury technicznej;
- 7) w obrębie terenu obowiązuje:
  - a) nakaz stosowania ujednoliconych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak latarnie, kosze na śmieci, barierki, słupki,
  - b) nakaz dostosowania urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego, takich jak chodniki, pochylnie, schody, elementy przejść przez jezdnię, do potrzeb osób niepełnosprawnych;

8) zakazuje się umieszczania reklam;

9) w pozostałym zakresie obowiązują: § 4 ust. 2 pkt 1, § 10 pkt 2 lit. b, § 11, § 13 pkt 1 lit. a i pkt 2.

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

**§ 62.** 1. Dla terenu 3.KD-L – ul. Drogowa - ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu 3.KD-L:

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) ustala się jednojezdniowy przekrój drogi;

3) ustala się powiązania poprzez skrzyżowania z:

a) ciągiem dróg: 9.1.KD-D – 9.2.KD-D ul. Marchołta,

b) ciągiem dróg: 11.1.KD-D – 11.2.KD-D ul. Czarnocińska;

4) powiązania z drogą 1.KD-GP ul. Modlińska według § 60 ust. 2 pkt 4;

5) powiązania z jezdniami serwisowymi: 1 i 2 zlokalizowanymi w liniach rozgraniczających drogi 1.KD-GP ul. Modlińska według § 60 ust. 2 pkt 7 lit. b;

6) powiązania z drogą 4.KD-L ul. Uczniowska według § 63 ust. 2 pkt 3 lit. a;

7) ustala się prowadzenie chodników po obu stronach jezdni;

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

9) w obrębie terenu obowiązują:

a) nakaz stosowania ujednoczonych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak latarnie, kosze na śmieci, barierki, słupki,

b) nakaz dostosowania urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego, takich jak chodniki, pochylnie, schody, elementy przejść przez jezdnię, do potrzeb osób niepełnosprawnych;

10) zakazuje się umieszczania reklam;

11) w pozostałym zakresie obowiązują: § 4 ust. 2 pkt 1, § 10 pkt 3 lit. e, § 11.

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

**§ 63.** 1. Dla terenu 4.KD-L – ul. Uczniowska - ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu 4.KD-L:

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 11,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) ustala się jednojezdniowy przekrój drogi;

3) ustala się powiązania poprzez skrzyżowania z drogami:

a) 3.KD-L ul. Drogowa,

b) 12.3.KD-D ul. Połączona,

c) 12.4.KD-D ul. Pszczela;

4) powiązania z drogą 5.KD-L ul. Działwy według § 64 ust. 2 pkt 3 lit. a;

5) powiązania z ul. Podrózniczą poprzez skrzyżowanie poza obszarem objętym planem;

6) ustala się prowadzenie chodników po obu stronach jezdni;

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

8) w obrębie terenu obowiązują:

- a) nakaz stosowania ujednoczonych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak latarnie, kosze na śmieci, barierki, słupki,
  - b) nakaz dostosowania urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego, takich jak chodniki, pochylnie, schody, elementy przejść przez jezdnię, do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 9) zakazuje się umieszczania reklam;
- 10) w pozostałym zakresie obowiązują: § 4 ust. 2 pkt 1, § 10 pkt 2 lit. b, § 11, § 13 pkt 1 lit. a i pkt 2.

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

**§ 64.** 1. Dla terenu 5.KD-L – ul. Działwy - ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu 5.KD-L:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 13,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się jednojezdniowy przekrój drogi;
- 3) ustala się powiązania poprzez skrzyżowania z drogami:
  - a) 4.KD-L ul. Uczniowska,
  - b) 8.KD-D ul. Drożdżowa;
- 4) powiązania z drogą 6.KD-L ul. Krokwi według § 65 ust. 2 pkt 3 lit. a;
- 5) droga 5.KD-L i 13.KD-D - ul. Działwy stanowią jeden ciąg drogowy;
- 6) ustala się prowadzenie chodników po obu stronach jezdni;
- 7) ustala się realizację przestrzeni publicznej ze specjalnym opracowaniem posadzki oraz z wprowadzeniem obiektów małej architektury i oświetleniem, realizowaną na podstawie projektu architektonicznego i stanowiącą kompozycyjną i funkcjonalną całość z przestrzenią publiczną wyznaczoną na rysunku planu w liniach rozgraniczających drogi publicznej 13.KD-D i w obrębie terenu A.2.U/MW, oznaczoną na rysunku planu jako przestrzeń publiczną wymagającą specjalnego opracowania posadzki, przy czym dopuszcza się realizację przejazdów wyłącznie w rejonie zjazdów na teren A.2.U/MW od strony terenów dróg 5.KD-L i 13.KD-D;
- 8) nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe, urządzenia naziemnej infrastruktury technicznej;
- 9) w obrębie terenu obowiązują:
  - a) nakaz stosowania ujednoczonych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak latarnie, donice kwiatników, kosze na śmieci, barierki, słupki,
  - b) nakaz dostosowania urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego, takich jak chodniki, pochylnie, schody, elementy przejść przez jezdnię, do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 10) zakazuje się umieszczania reklam;
- 11) w pozostałym zakresie obowiązują: § 4 ust. 2 pkt 1, § 11, § 13 pkt 1 lit. a i pkt 2.

3. Dla terenu 5.KD-L nie ustala się wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.

**§ 65.** 1. Dla terenu 6.KD-L – ul. Krokwi - ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu 6.KD-L:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 13,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się jednojezdniowy przekrój drogi;
- 3) ustala się powiązania poprzez skrzyżowania z drogami:
  - a) 5.KD-L ul. Działwy,
  - b) 12.6.KD-D ul. Pasięki;

- 4) powiązania z ul. Podróżniczą i Klasyków poprzez skrzyżowania poza obszarem objętym planem;
  - 5) ustala się prowadzenie chodników co najmniej po jednej stronie jezdni;
  - 6) nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe, urządzenia naziemnej infrastruktury technicznej;
  - 7) w obrębie terenu obowiązuje:
    - a) nakaz stosowania ujednoliconych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak latarnie, kosze na śmieci, barierki, słupki,
    - b) nakaz dostosowania urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego, takich jak chodniki, pochylnie, schody, elementy przejść przez jezdnię, do potrzeb osób niepełnosprawnych;
  - 8) zakazuje się umieszczania reklam;
  - 9) w pozostałym zakresie obowiązują: § 4 ust. 2 pkt 1, § 10 pkt 2 lit. b, d, § 11 pkt 2.
3. Dla terenu 6.KD-L nie ustala się wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.

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

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu 7.KD-D:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) ustala się jednojezdniowy przekrój drogi;
  - 3) ustala się zakończenie drogi placem do zawracania;
  - 4) ustala się powiązania poprzez skrzyżowanie z ciągiem dróg: 12.5.KD-D – 12.6.KD-D ul. Pasieki;
  - 5) powiązania z ul. Podróżniczą poprzez skrzyżowanie poza obszarem objętym planem;
  - 6) ustala się prowadzenie chodników po obu stronach jezdni;
  - 7) nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe, urządzenia naziemnej infrastruktury technicznej;
  - 8) w obrębie terenu obowiązuje:
    - a) nakaz stosowania ujednoliconych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak latarnie, kosze na śmieci, barierki, słupki,
    - b) nakaz dostosowania urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego, takich jak chodniki, pochylnie, schody, elementy przejść przez jezdnię, do potrzeb osób niepełnosprawnych;
  - 9) zakazuje się umieszczania reklam;
  - 10) w pozostałym zakresie obowiązują: § 4 ust. 2 pkt 1, § 11.
3. Dla terenu 7.KD-D nie ustala się wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.

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

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu 8.KD-D:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 11,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się jednojezdniowy przekrój drogi;
- 3) ustala się powiązania poprzez skrzyżowania z drogami:
  - a) 12.4.KD-D ul. Pszczela,
  - b) 12.5.KD-D ul. Pasieki;
- 4) powiązania z drogą 5.KD-L ul. Działwy według § 64 ust. 2 pkt 3 lit. c;
- 5) powiązania z ul. Podróżniczą poprzez skrzyżowanie poza obszarem objętym planem;

- 6) ustala się prowadzenie chodników po obu stronach jezdni;
- 7) nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe, urządzenia naziemnej infrastruktury technicznej;
- 8) w obrębie terenu obowiązuje:
  - a) nakaz stosowania ujednoliconych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak latarnie, kosze na śmieci, barierki, słupki,
  - b) nakaz dostosowania urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego, takich jak chodniki, pochylnie, schody, elementy przejść przez jezdnię, do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 9) zakazuje się umieszczania reklam;
- 10) w pozostałym zakresie obowiązują: § 4 ust. 2 pkt 1, § 11, § 13 pkt 1 lit. a i pkt 2.

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

**§ 68.** 1. Dla terenu 9.1.KD-D – ul. Marchołta - ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu 9.1.KD-D:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się jednojezdniowy przekrój drogi;
- 3) ustala się powiązania poprzez skrzyżowania z ciągiem dróg: 12.2.KD-D – 12.3.KD-D ul. Połączona;
- 4) powiązania z drogą 3.KD-L ul. Drogowa według § 62 ust. 2 pkt 3 lit. a;
- 5) powiązania z drogą 13.KD-D ul. Działwy według § 79 ust. 2 pkt 3 lit. a;
- 6) ustala się prowadzenie ruchu rowerowego wspólnie z samochodowym;
- 7) ustala się prowadzenie chodników po obu stronach jezdni;
- 8) nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe, urządzenia naziemnej infrastruktury technicznej;
- 9) w obrębie terenu obowiązuje:
  - a) nakaz stosowania ujednoliconych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak latarnie, kosze na śmieci, barierki, słupki,
  - b) nakaz dostosowania urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego, takich jak chodniki, pochylnie, schody, elementy przejść przez jezdnię, do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 10) zakazuje się umieszczania reklam;
- 11) w pozostałym zakresie obowiązują: § 4 ust. 2 pkt 1, § 11.

3. Dla terenu 9.1.KD-D nie ustala się wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.

**§ 69.** 1. Dla terenu 9.2.KD-D – ul. Marchołta - ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu 9.2.KD-D:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się jednojezdniowy przekrój drogi;
- 3) ustala się powiązania poprzez skrzyżowanie z drogą: 10.KD-D ul. Podróżnicza;
- 4) powiązania z drogą 3.KD-L ul. Drogowa według § 62 ust. 2 pkt 3 lit. a;
- 5) droga 9.2.KD-D ul. Marchołta stanowi z drogami: 14.KD-D - Podróżnicza i 11.2.KD-D ul. Czarnocińska jeden ciąg drogowy;
- 6) ustala się prowadzenie ruchu rowerowego wspólnie z samochodowym;

- 7) ustala się prowadzenie chodników po obu stronach jezdni;
- 8) nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe, urządzenia naziemnej infrastruktury technicznej;
- 9) w obrębie terenu obowiązuje:
  - a) nakaz stosowania ujednoliconych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak latarnie, kosze na śmieci, barierki, słupki,
  - b) nakaz dostosowania urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego, takich jak chodniki, pochylnie, schody, elementy przejść przez jezdnię, do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 10) zakazuje się umieszczania reklam;
- 11) w pozostałym zakresie obowiązują: § 4 ust. 2 pkt 1, § 10 pkt 2 lit. d, § 11.

3. Dla terenu 9.2.KD-D nie ustala się wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.

**§ 70. 1.** Dla terenu 10.KD-D – ul. Podróżnicza - ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu 10.KD-D:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 12,5 m;
- 2) ustala się jednojezdniowy przekrój drogi;
- 3) powiązania z drogą 9.2.KD-D ul. Marchołta według § 69 ust. 2 pkt 3;
- 4) ustala się prowadzenie chodników po obu stronach jezdni;
- 5) nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe, urządzenia naziemnej infrastruktury technicznej;
- 6) w obrębie terenu obowiązuje:
  - a) nakaz stosowania ujednoliconych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak latarnie, kosze na śmieci, barierki, słupki,
  - b) nakaz dostosowania urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego, takich jak chodniki, pochylnie, schody, elementy przejść przez jezdnię, do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 7) zakazuje się umieszczania reklam;
- 8) w pozostałym zakresie obowiązują: § 4 ust. 2 pkt 1, § 11.

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

**§ 71. 1.** Dla terenu 11.1.KD-D – ul. Czarnocińska - ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu 11.1.KD-D:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się jednojezdniowy przekrój drogi;
- 3) ustala się powiązania poprzez skrzyżowanie z ciągiem dróg: 12.1.KD-D – 12.2.KD-D ul. Połączona;
- 4) powiązania z drogą 3.KD-L ul. Drogowa według § 62 ust. 2 pkt 3 lit. b;
- 5) powiązania z drogą 13.KD-D ul. Działwy według § 79 ust. 2 pkt 3 lit. b;
- 6) ustala się prowadzenie chodników po obu stronach jezdni;
- 7) nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe, urządzenia naziemnej infrastruktury technicznej;
- 8) w obrębie terenu obowiązuje:



- a) nakaz stosowania ujednoczonych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak latarnie, kosze na śmieci, barierki, słupki,
  - b) nakaz dostosowania urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego, takich jak chodniki, pochylnie, schody, elementy przejść przez jezdnię, do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 9) zakazuje się umieszczania reklam;
- 10) w pozostałym zakresie obowiązują: § 4 ust. 2 pkt 1, § 10 pkt 2 lit. b, § 11.

3. Dla terenu 11.1.KD-D nie ustala się wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.

**§ 72.** 1. Dla terenu 11.2.KD-D – ul. Czarnocińska - ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu 11.2.KD-D:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się jednojezdniowy przekrój drogi;
- 3) powiązania z drogą 3.KD-L ul. Drogowa według § 62 ust. 2 pkt 3 lit. b;
- 4) obowiązują ustalenia § 69 ust. 2 pkt 5;
- 5) ustala się prowadzenie chodników co najmniej po jednej stronie jezdni;
- 6) nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe, urządzenia naziemnej infrastruktury technicznej;
- 7) w obrębie terenu obowiązują:
  - a) nakaz stosowania ujednoczonych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak latarnie, kosze na śmieci, barierki, słupki,
  - b) nakaz dostosowania urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego, takich jak chodniki, pochylnie, schody, elementy przejść przez jezdnię, do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 8) zakazuje się umieszczania reklam;
- 9) w pozostałym zakresie obowiązują: § 4 ust. 2 pkt 1, § 10 pkt 2 lit. b i pkt 3 lit. e, § 11.

3. Dla terenu 11.2.KD-D nie ustala się wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.

**§ 73.** 1. Dla terenu 12.1.KD-D – ul. Połączona - ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu 12.1.KD-D:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się jednojezdniowy przekrój drogi;
- 3) powiązania z jezdnią serwisową 1 zlokalizowaną w liniach rozgraniczających drogi 1.KD-GP ul. Modlińska według § 60 ust. 2 pkt 7 lit. a;
- 4) powiązania z drogą 11.1.KD-D ul. Czarnocińska według § 71 ust. 2 pkt 3;
- 5) drogi: 12.1.KD-D, 12.2.KD-D i 12.3.KD-D ul. Połączona stanowią jeden ciąg drogowy;
- 6) ustala się prowadzenie chodników po obu stronach jezdni;
- 7) nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe, urządzenia naziemnej infrastruktury technicznej;
- 8) w obrębie terenu obowiązują:
  - a) nakaz stosowania ujednoczonych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak latarnie, kosze na śmieci, barierki, słupki,

b) nakaz dostosowania urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego, takich jak chodniki, pochylnie, schody, elementy przejść przez jezdnię, do potrzeb osób niepełnosprawnych;

9) zakazuje się umieszczania reklam;

10) w pozostałym zakresie obowiązują: § 4 ust. 2 pkt 1, § 10 pkt 3 lit. e, § 11.

3. Dla terenu 12.1.KD-D nie ustala się wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.

§ 74. 1. Dla terenu 12.2.KD-D – ul. Połączona - ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu 12.2.KD-D:

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

2) ustala się jednojezdniowy przekrój drogi;

3) powiązania z drogą 9.1.KD-D ul. Marchołta według § 68 ust. 2 pkt 3;

4) powiązania z drogą 11.1.KD-D ul. Czarnocińska według § 71 ust. 2 pkt 3;

5) obowiązują ustalenia § 73 ust. 2 pkt 5;

6) ustala się prowadzenie chodników po obu stronach jezdni;

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

8) w obrębie terenu obowiązują:

a) nakaz stosowania ujednoliconych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak latarnie, donice kwiatników, kosze na śmieci, barierki, słupki,

b) nakaz dostosowania urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego, takich jak chodniki, pochylnie, schody, elementy przejść przez jezdnię, do potrzeb osób niepełnosprawnych;

9) zakazuje się umieszczania reklam;

10) w pozostałym zakresie obowiązują: § 4 ust. 2 pkt 1, § 10 pkt 2 lit. b, § 11.

3. Dla terenu 12.2.KD-D nie ustala się wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.

§ 75. 1. Dla terenu 12.3.KD-D – ul. Połączona - ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu 12.3.KD-D:

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

2) ustala się jednojezdniowy przekrój drogi;

3) powiązania z drogą 4.KD-L ul. Uczniowska według § 63 ust. 2 pkt 3 lit. b;

4) powiązania z drogą 9.1.KD-D ul. Marchołta według § 68 ust. 2 pkt 3;

5) obowiązują ustalenia § 73 ust. 2 pkt 5;

6) ustala się prowadzenie chodników po obu stronach jezdni;

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

8) w obrębie terenu obowiązują:

a) nakaz stosowania ujednoliconych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak latarnie, kosze na śmieci, barierki, słupki,

b) nakaz dostosowania urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego, takich jak chodniki, pochylnie, schody, elementy przejść przez jezdnię, do potrzeb osób niepełnosprawnych;

9) zakazuje się umieszczania reklam;

10) w pozostałym zakresie obowiązują: § 4 ust. 2 pkt 1, § 10 pkt 2 lit. b, § 11.

3. Dla terenu 12.3.KD-D nie ustala się wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.

§ 76. 1. Dla terenu 12.4.KD-D – ul. Pszczela - ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu 12.4.KD-D:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się jednojezdniowy przekrój drogi;
- 3) powiązania z drogą 4.KD-L ul. Uczniowska według § 63 ust. 2 pkt 3 lit. c;
- 4) powiązania z drogą 8.KD-D ul. Drożdżowa według § 67 ust. 2 pkt 3 lit. a;
- 5) ustala się prowadzenie chodników po obu stronach jezdni;
- 6) nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe, urządzenia naziemnej infrastruktury technicznej;
- 7) w obrębie terenu obowiązują:
  - a) nakaz stosowania ujednoliconych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak latarnie, kosze na śmieci, barierki, słupki,
  - b) nakaz dostosowania urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego, takich jak chodniki, pochylnie, schody, elementy przejść przez jezdnię, do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 8) zakazuje się umieszczania reklam;
- 9) w pozostałym zakresie obowiązują: § 4 ust. 2 pkt 1, § 11.

3. Dla terenu 12.4.KD-D nie ustala się wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.

§ 77. 1. Dla terenu 12.5.KD-D – ul. Pasiaki - ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu 12.5.KD-D:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się jednojezdniowy przekrój drogi;
- 3) powiązania z drogą 7.KD-D ul. Skuterowa według § 66 ust. 2 pkt 3;
- 4) powiązania z drogą 8.KD-D ul. Drożdżowa według § 67 ust. 2 pkt 3 lit. b;
- 5) drogi: 12.5.KD-D i 12.6.KD-D ul. Połączona stanową jeden ciąg drogowy;
- 6) ustala się prowadzenie chodników po obu stronach jezdni;
- 7) nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe, urządzenia naziemnej infrastruktury technicznej;
- 8) w obrębie terenu obowiązują:
  - a) nakaz stosowania ujednoliconych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak latarnie, kosze na śmieci, barierki, słupki,
  - b) nakaz dostosowania urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego, takich jak chodniki, pochylnie, schody, elementy przejść przez jezdnię, do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 9) zakazuje się umieszczania reklam;
- 10) w pozostałym zakresie obowiązują: § 4 ust. 2 pkt 1, § 11.

3. Dla terenu 12.5.KD-D nie ustala się wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.

§ 78. 1. Dla terenu 12.6.KD-D – ul. Pasieki - ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu 12.6.KD-D:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się jednojezdniowy przekrój drogi;
- 3) powiązania z drogą 6.KD-L ul. Krokwi według § 65 ust. 2 pkt 3 lit. b;
- 4) powiązania z drogą 7.KD-D ul. Skuterowa według § 66 ust. 2 pkt 3;
- 5) obowiązują ustalenia § 77 ust. 2 pkt 5;
- 6) ustala się prowadzenie chodników po obu stronach jezdni;
- 7) nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe, urządzenia naziemnej infrastruktury technicznej;
- 8) w obrębie terenu obowiązują:
  - a) nakaz stosowania ujednoliconych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak latarnie, kosze na śmieci, barierki, słupki,
  - b) nakaz dostosowania urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego, takich jak chodniki, pochylnie, schody, elementy przejść przez jezdnię, do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 9) zakazuje się umieszczania reklam;
- 10) w pozostałym zakresie obowiązują: § 4 ust. 2 pkt 1, § 11 pkt 1.

3. Dla terenu 12.6.KD-D nie ustala się wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.

§ 79. 1. Dla terenu 13.KD-D – ul. Działwy - ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu 13.KD-D:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 11,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się jednojezdniowy przekrój drogi;
- 3) ustala się powiązania poprzez skrzyżowania z drogami:
  - a) 9.1.KD-D ul. Marchoła,
  - b) 11.1.KD-D ul. Czarnocińska;
- 4) obowiązują ustalenia § 60 ust. 2 pkt 9 i § 64 ust. 2 pkt 5;
- 5) ustala się prowadzenie chodnika co najmniej po jednej stronie jezdni;
- 6) ustala się realizację przestrzeni publicznej ze specjalnym opracowaniem posadzki oraz z wprowadzeniem obiektów małej architektury i oświetleniem, realizowaną na podstawie projektu architektonicznego i stanowiącą kompozycyjną i funkcjonalną całość z przestrzenią publiczną wyznaczoną na rysunku planu w liniach rozgraniczających drogi publicznej 5.KD-L i w obrębie terenu A.2.U/MW, oznaczoną na rysunku planu jako przestrzeń publiczną wymagającą specjalnego opracowania posadzki, przy czym dopuszcza się realizację przejazdów wyłącznie w rejonie zjazdów na teren A.2.U/MW od strony terenów dróg 5.KD-L i 13.KD-D;
- 7) nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe, urządzenia naziemnej infrastruktury technicznej;
- 8) w obrębie terenu obowiązują:
  - a) nakaz stosowania ujednoliconych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak latarnie, kosze na śmieci, barierki, słupki,
  - b) nakaz dostosowania urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego, takich jak chodniki, pochylnie, schody, elementy przejść przez jezdnię, do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 9) zakazuje się umieszczania reklam;

10) w pozostałym zakresie obowiązują: § 4 ust. 2 pkt 1, § 10 pkt 2 lit. b i pkt 3 lit. e, § 11, § 13 pkt 1 lit. a i pkt 2.

3. Dla terenu 13.KD-D nie ustala się wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.

**§ 80.** 1. Dla terenu 14.KD-D – ul. Podróżnicza - ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu 14.KD-D:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 9,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się jednojezdniowy przekrój drogi;
- 3) obowiązują ustalenia § 69 ust. 2 pkt 5;
- 4) ustala się prowadzenie ruchu rowerowego wspólnie z samochodowym;
- 5) ustala się prowadzenie chodnika po południowej stronie jezdni;
- 6) nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe, urządzenia naziemnej infrastruktury technicznej;
- 7) w obrębie terenu obowiązują:
  - a) nakaz stosowania ujednoliconych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak latarnie, kosze na śmieci, barierki, słupki,
  - b) nakaz dostosowania urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego, takich jak chodniki, pochylnie, schody, elementy przejść przez jezdnię, do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 8) zakazuje się umieszczania reklam;
- 9) w pozostałym zakresie obowiązują: § 4 ust. 2 pkt 1, § 10 pkt 3 lit. e, § 11.

3. Dla terenu 14.KD-D nie ustala się wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.

**§ 81.** 1. Dla terenu 15.KP/R - ustala się przeznaczenie: publiczny ciąg pieszo-rowerowy.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu 15.KP/R:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 9,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przebieg ścieżki rowerowej dwukierunkowej;
- 3) ustala się prowadzenie chodnika;
- 4) ustala się odtworzenie historycznej alei parkowej poprzez uzupełnienie oraz wprowadzenie nowych nasadzeń drzew wzdłuż linii rozgraniczających z terenem B.10.U i C.1.ZPL;
- 5) nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe i urządzenia naziemnej infrastruktury technicznej;
- 6) w obrębie terenu obowiązują:
  - a) nakaz stosowania ujednoliconych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak latarnie, ławki, kosze na śmieci, barierki, słupki,
  - b) nakaz rozgraniczenia ruchu rowerowego i pieszego,
  - c) nakaz dostosowania urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego, takich jak chodniki, pochylnie, schody, do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 7) w pozostałym zakresie obowiązują: § 4 ust. 2 pkt 1, § 7 pkt 2 lit. h, § 10 pkt 1, § 11, § 13 pkt 1 lit. a i pkt 2.

3. Dla terenu 15.KP/R nie ustala się wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.

**§ 82.** 1. Dla terenu 16.KP/R - ustala się przeznaczenie: publiczny ciąg pieszo-rowerowy.

**2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu 16.KP/R:**

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przebieg ścieżki rowerowej dwukierunkowej;
- 3) ustala się prowadzenie chodnika;
- 4) nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe i urządzenia naziemnej infrastruktury technicznej;
- 5) w obrębie terenu obowiązuje:
  - a) nakaz stosowania ujednoliconych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak latarnie, ławki, kosze na śmieci, barierki, słupki,
  - b) nakaz rozgraniczenia ruchu rowerowego i pieszego,
  - c) nakaz dostosowania urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego, takich jak chodniki, pochylnie, schody, do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 6) w pozostałym zakresie obowiązują: § 4 ust. 2 pkt 1, § 7 pkt 2 lit. h, § 10 pkt 2 lit. b, § 11, § 12 pkt 1, § 13 pkt 1 lit. a i pkt 2.

3. Dla terenu 16.KP/R nie ustala się wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.

**§ 83. 1.** Dla terenu 17.KP/R - ustala się przeznaczenie: ciąg pieszko-rowerowy.

**2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu 17.KP/R:**

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny dla prowadzenia ruchu rowerowego i pieszego;
- 3) dopuszcza się prowadzenie ruchu kołowego;
- 4) w obrębie terenu obowiązuje:
  - a) nakaz stosowania ujednoliconych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak latarnie, ławki, kosze na śmieci, barierki, słupki,
  - b) nakaz dostosowania urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 5) w pozostałym zakresie obowiązują: § 4 ust. 2 pkt 1, § 7 pkt 2 lit. h, § 11, § 13 pkt 1 lit. a.

3. Dla terenu 16.KP/R nie ustala się wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.

**Rozdział 3.  
Przepisy końcowe**

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

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

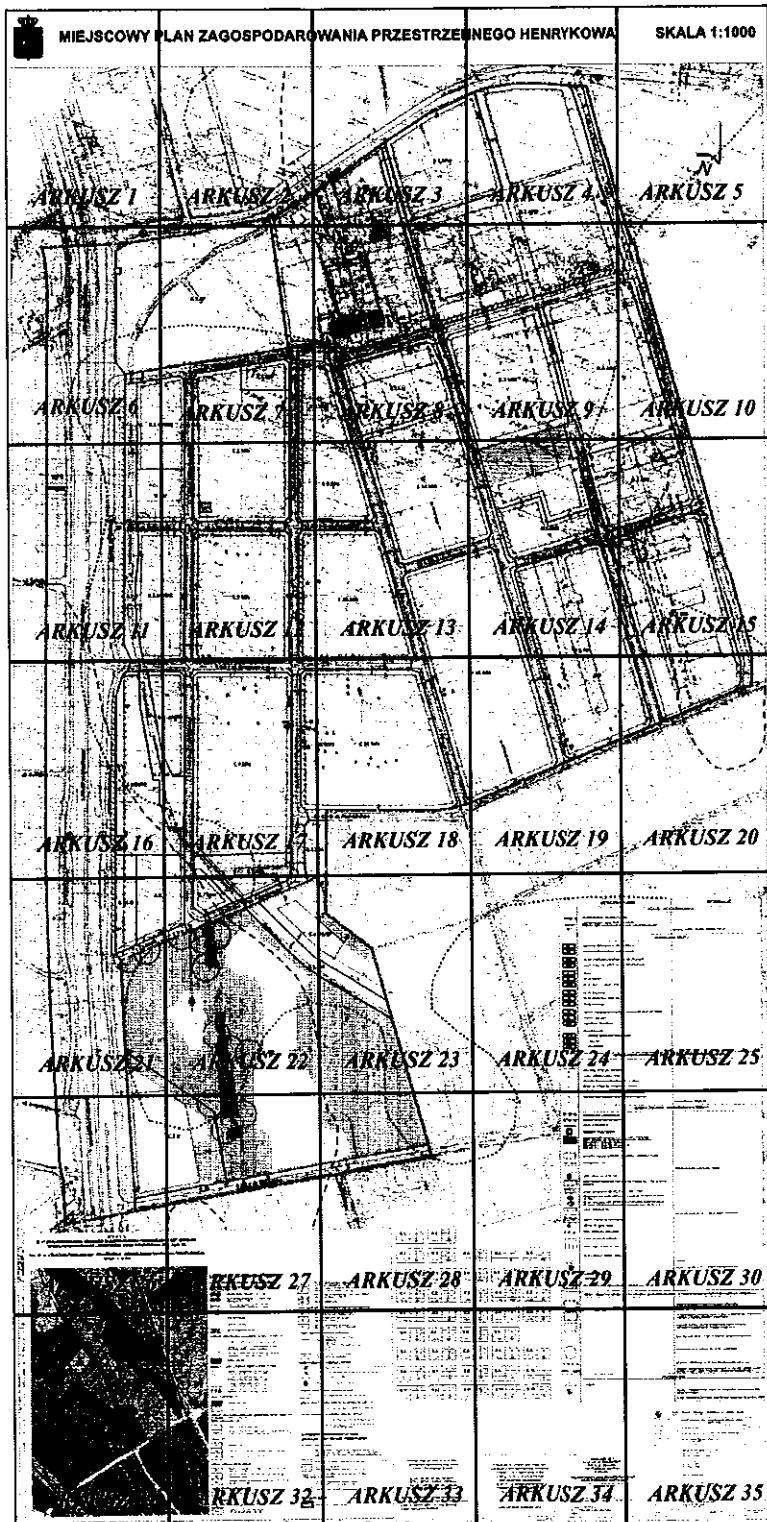
**§ 86.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

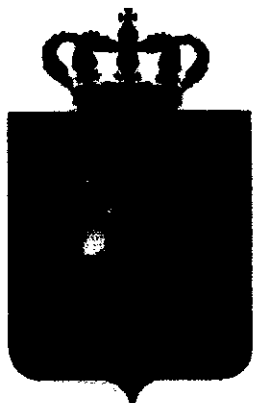
Przewodnicząca Rady m.st. Warszawy

**Ewa Malinowska-Grupińska**

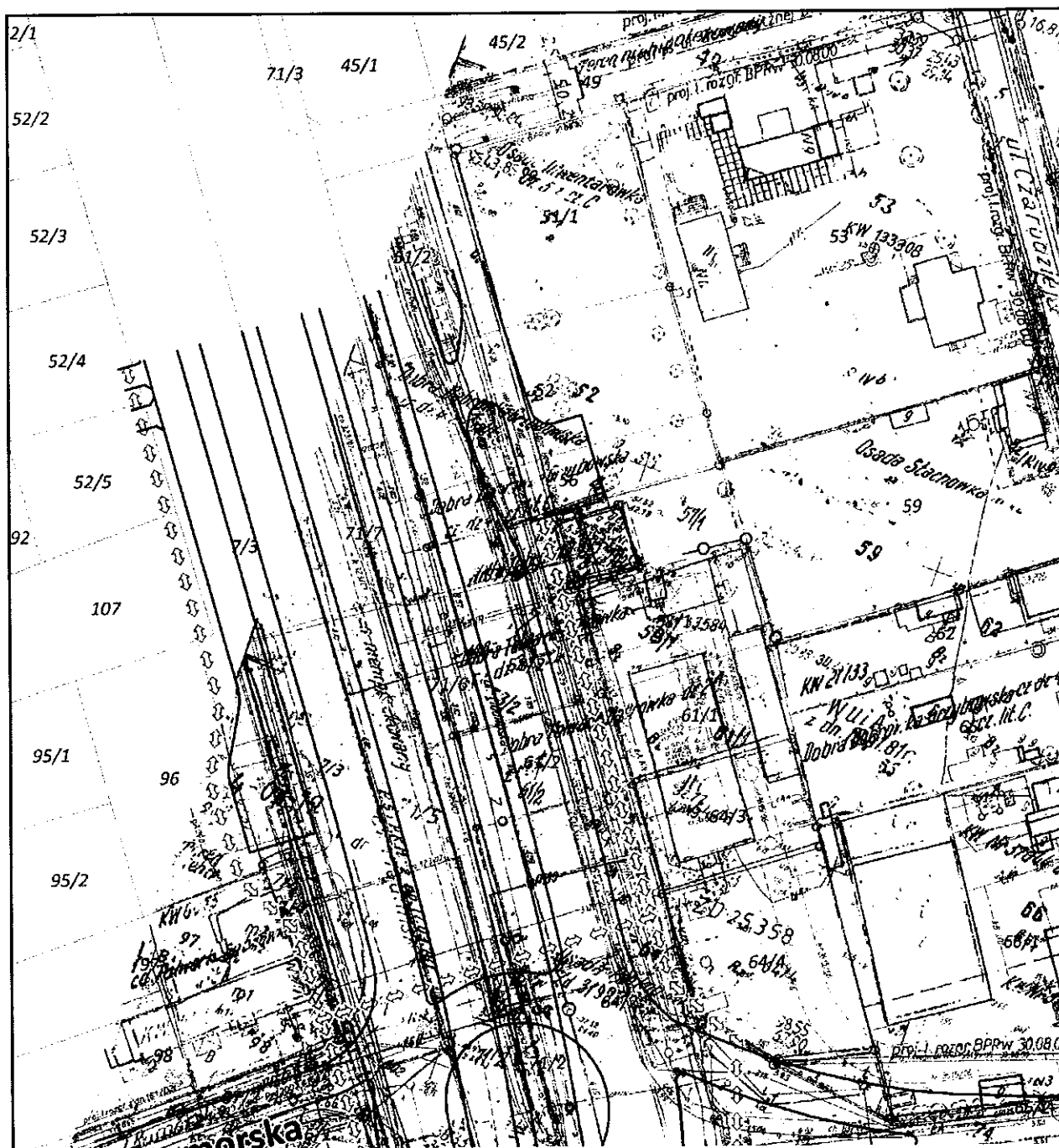
Załącznik Nr 1 do uchwały NrXCII/2347/2014  
Rady Miasta Stołecznego Warszawy  
z dnia 16 października 2014 roku  
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego Henrykowa.

**RYSunEK PLANU**  
**SKALA 1:1000**  
Schemat arkuszy rysunku planu





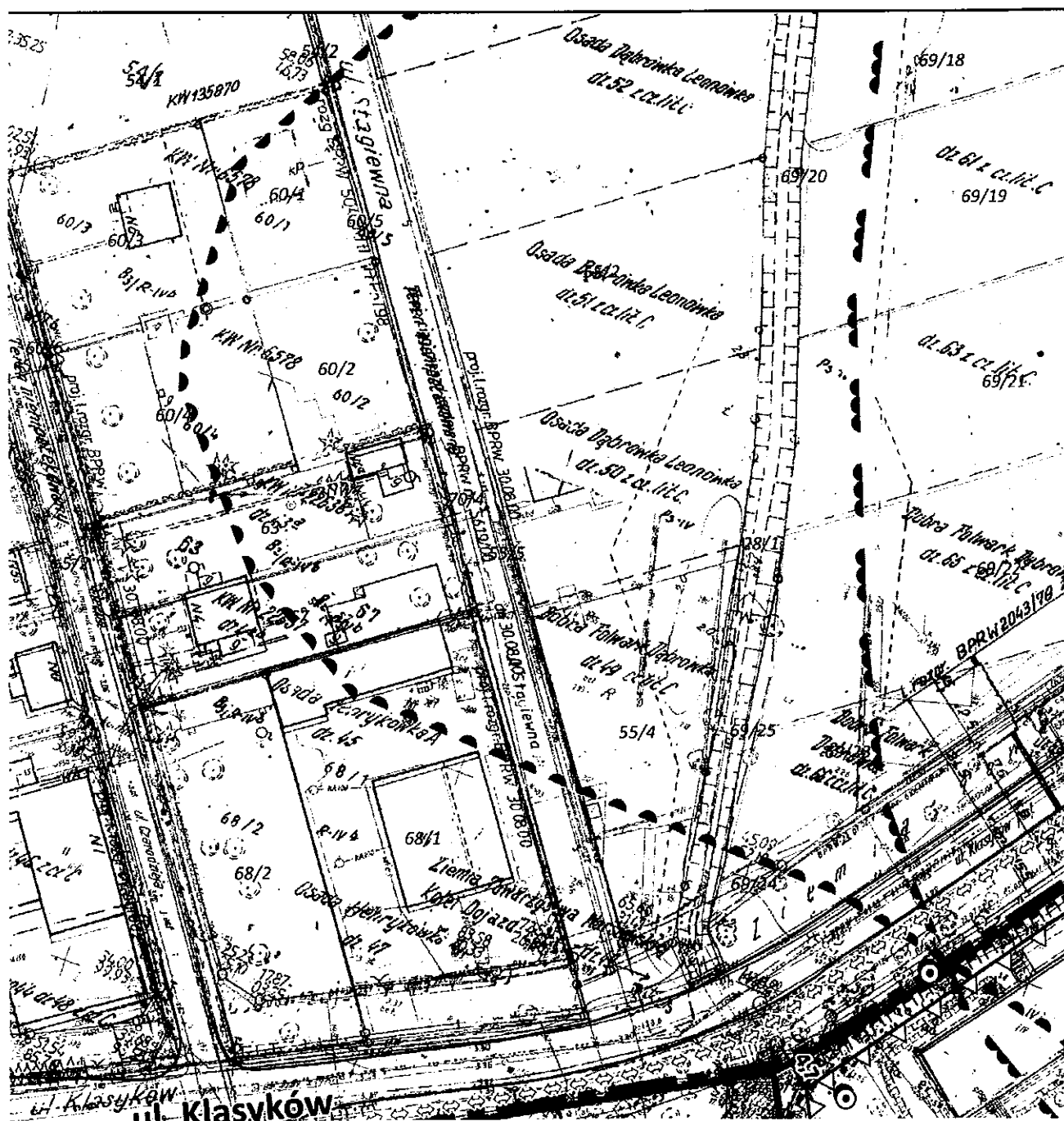
# MIEJSCOWY F



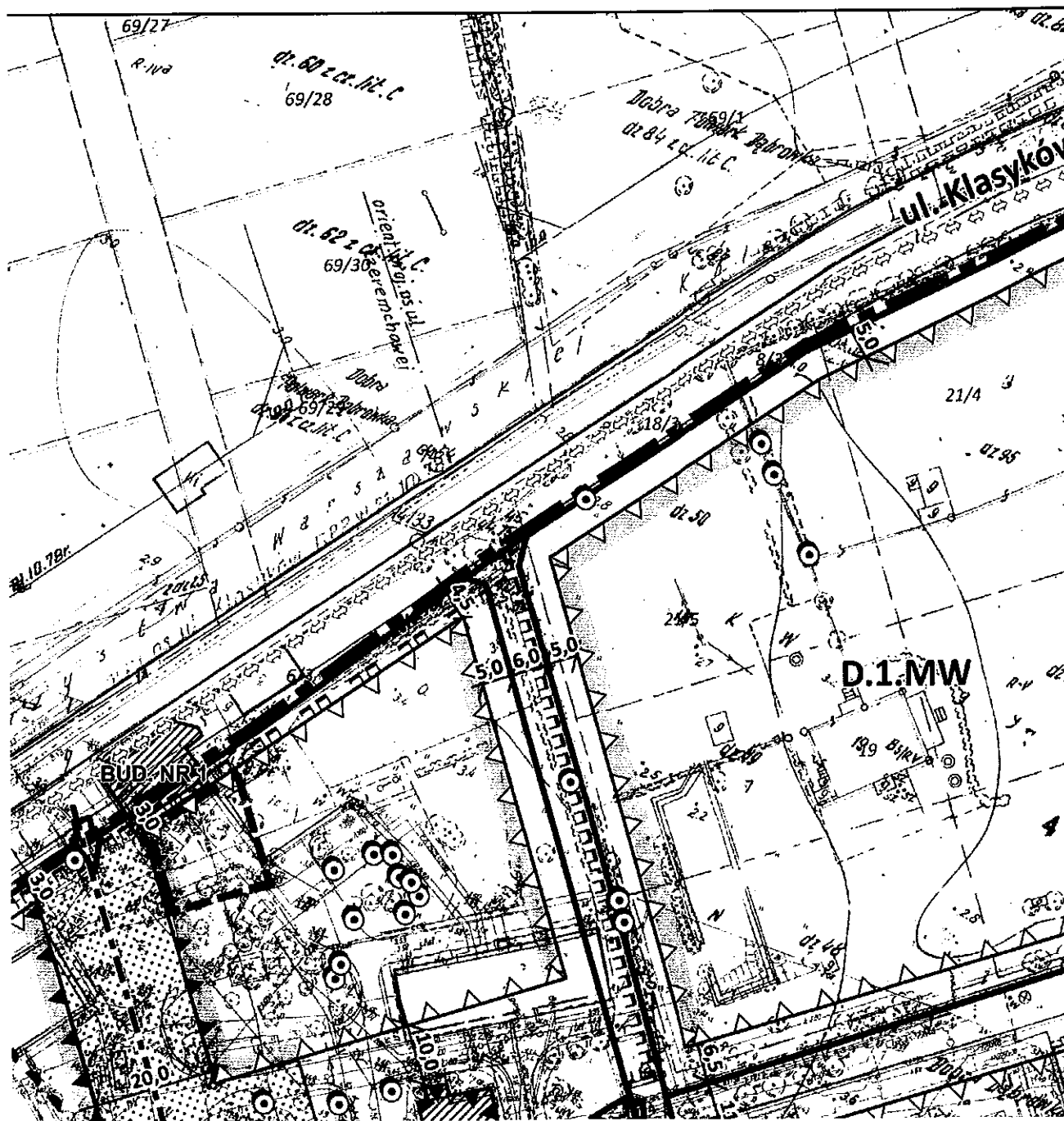
Arkusz 1



# PLAN ZAGOSPODARCZY

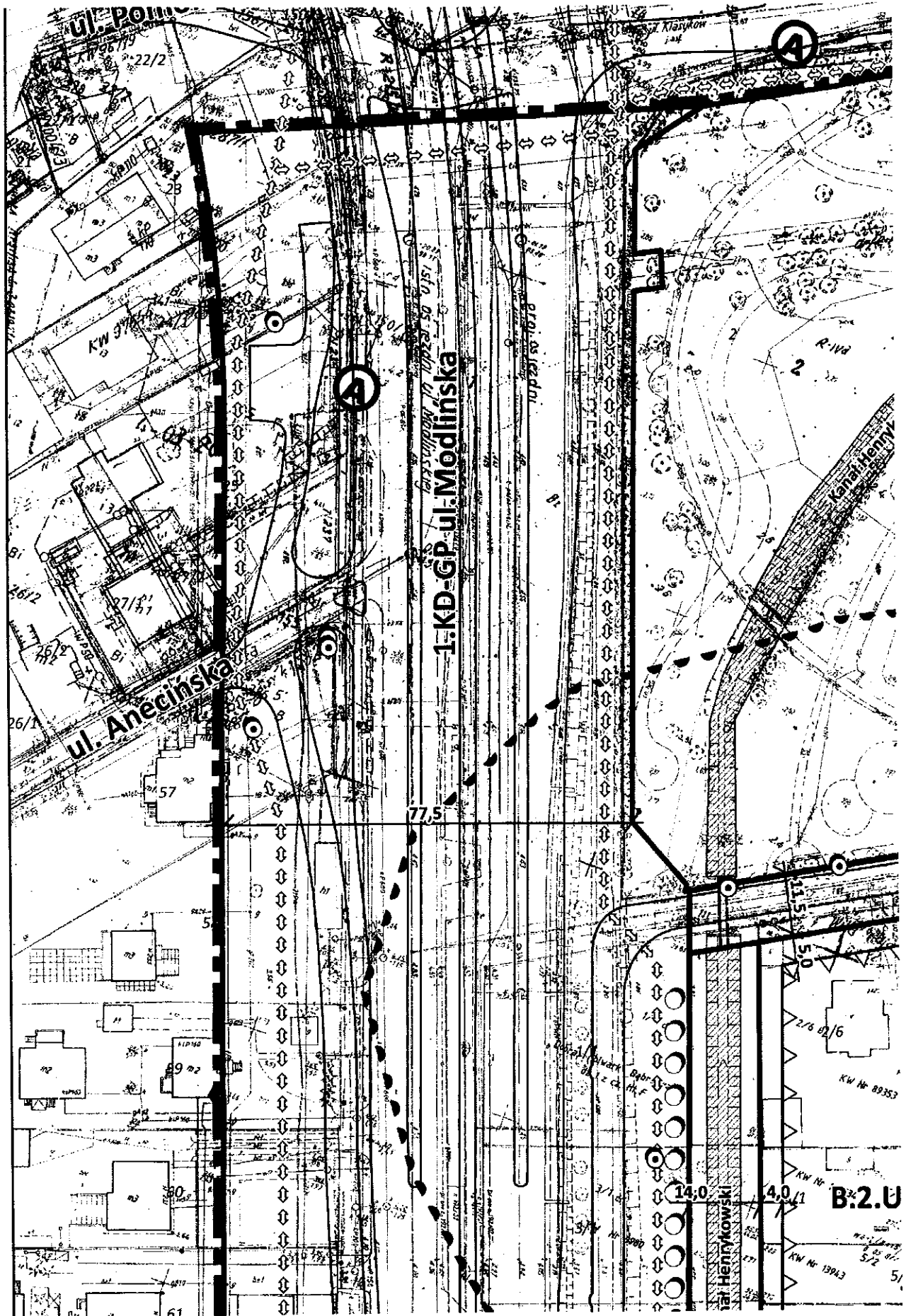


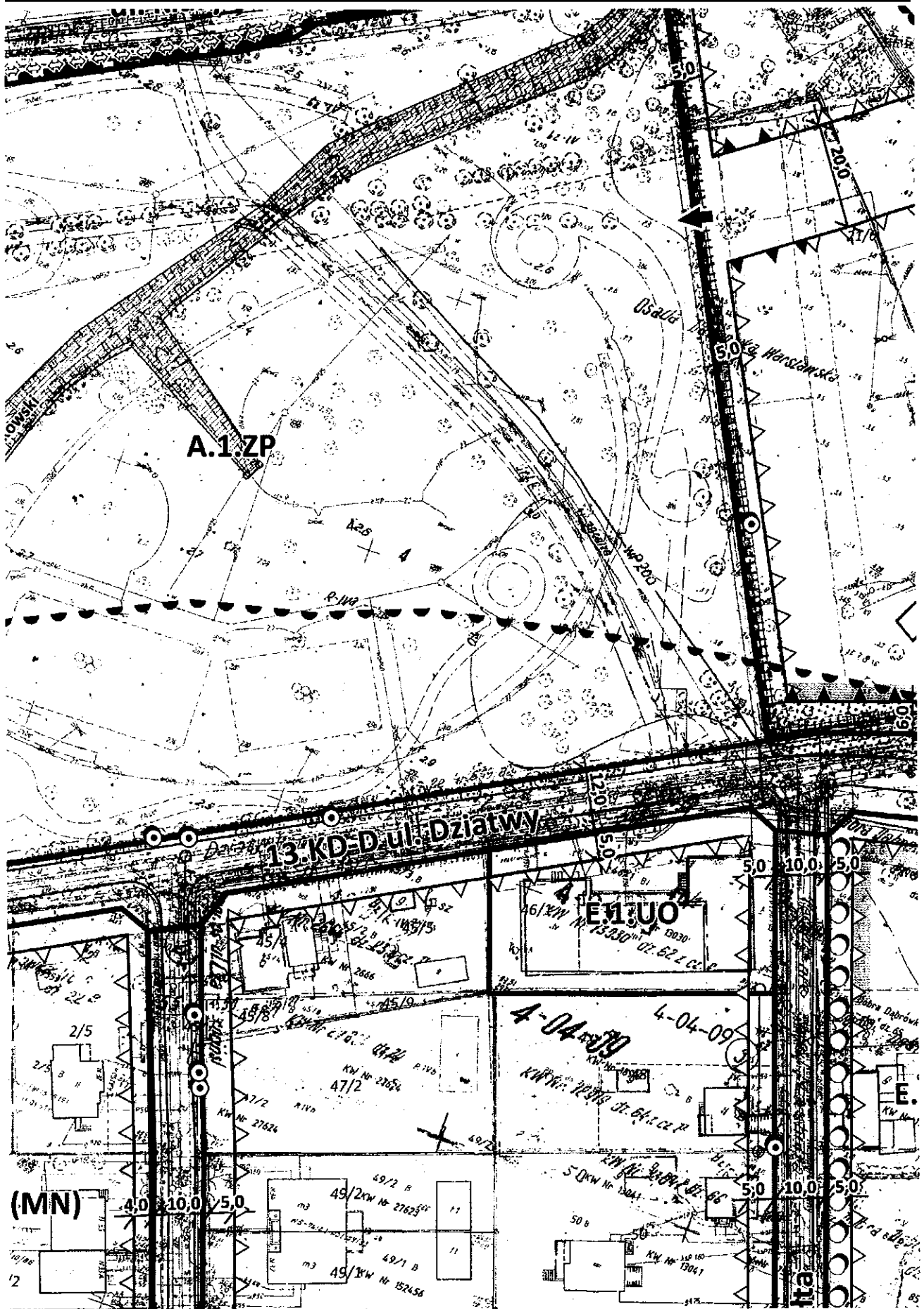
# OWANIA PRZESTRZEN









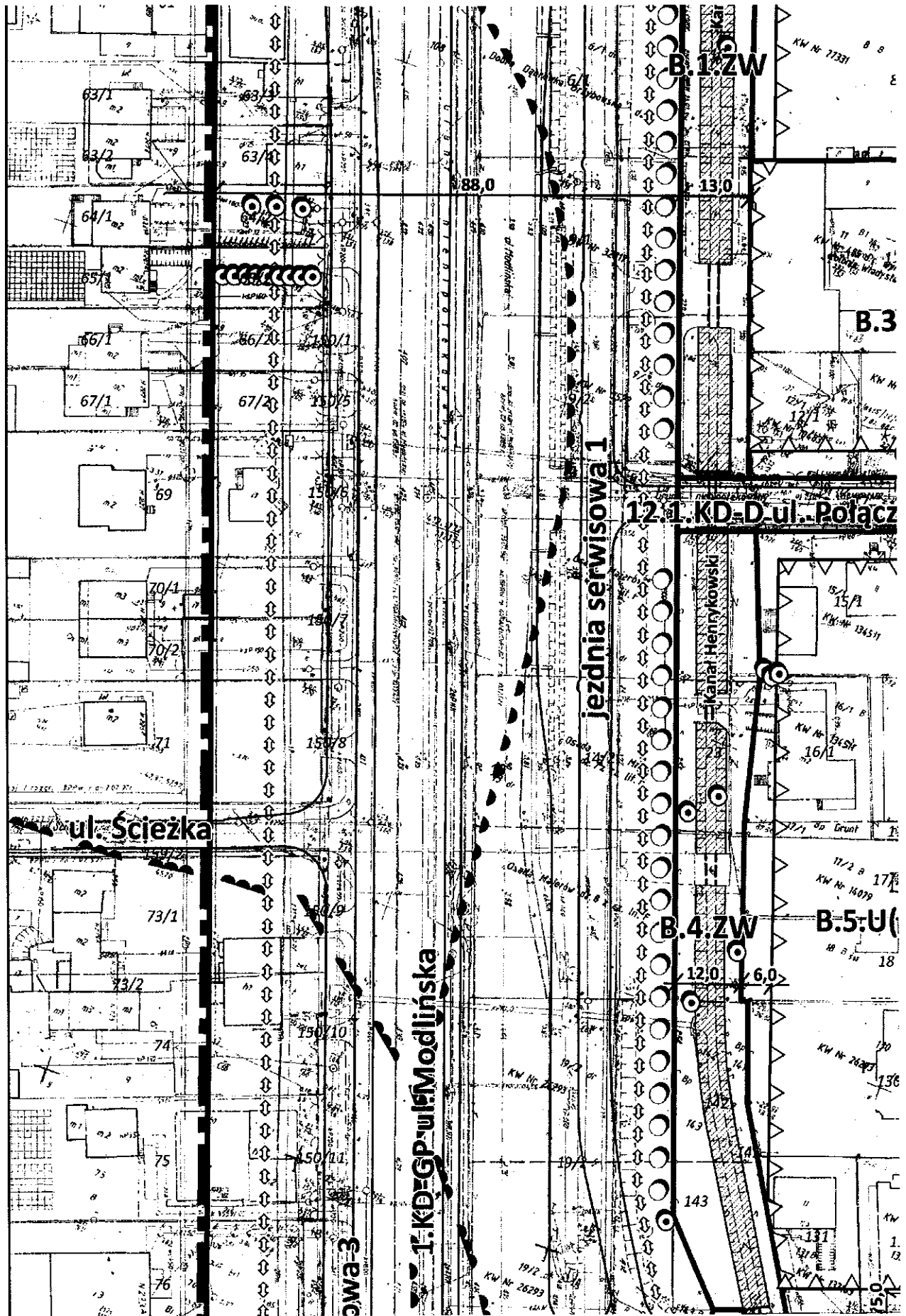


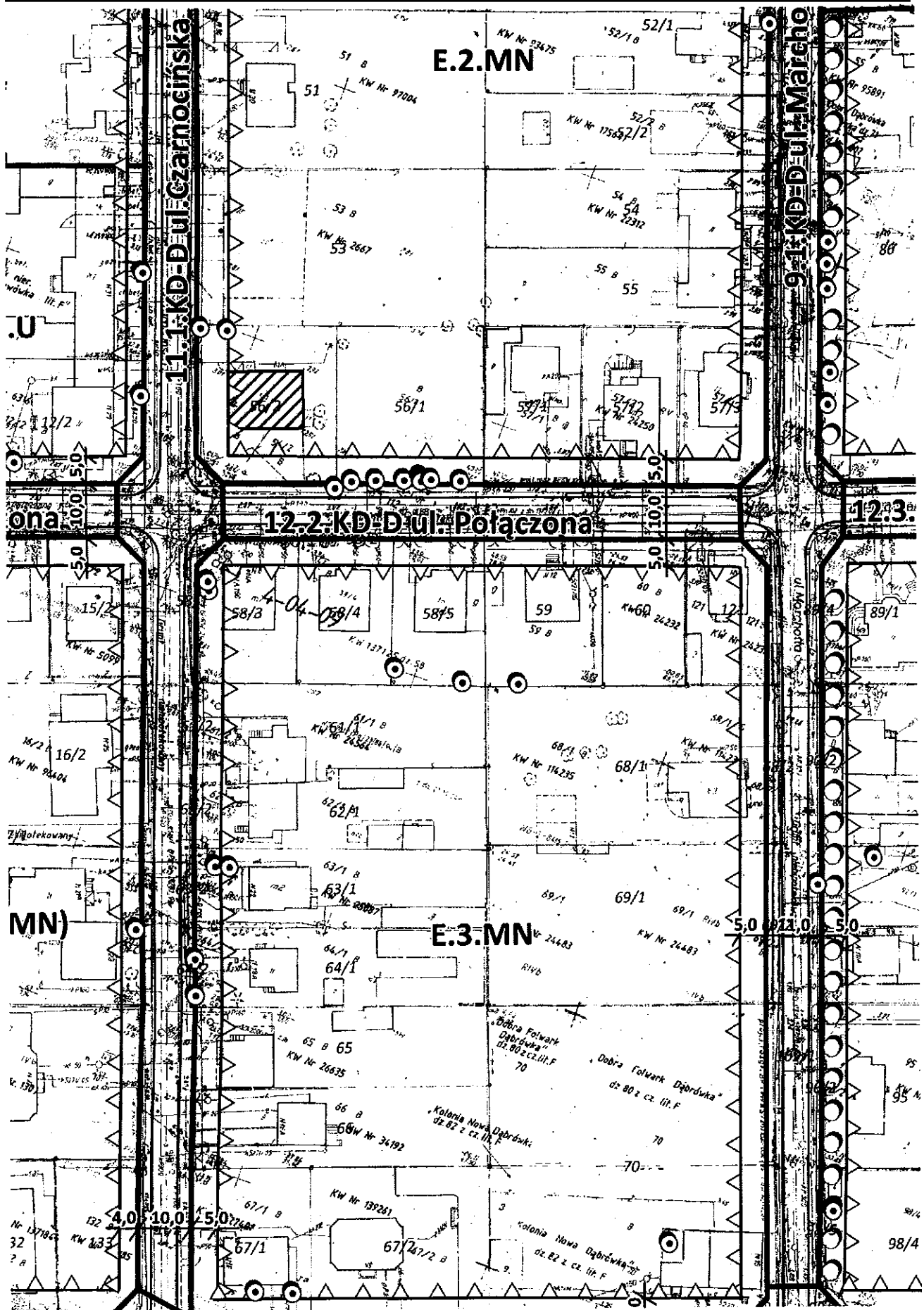




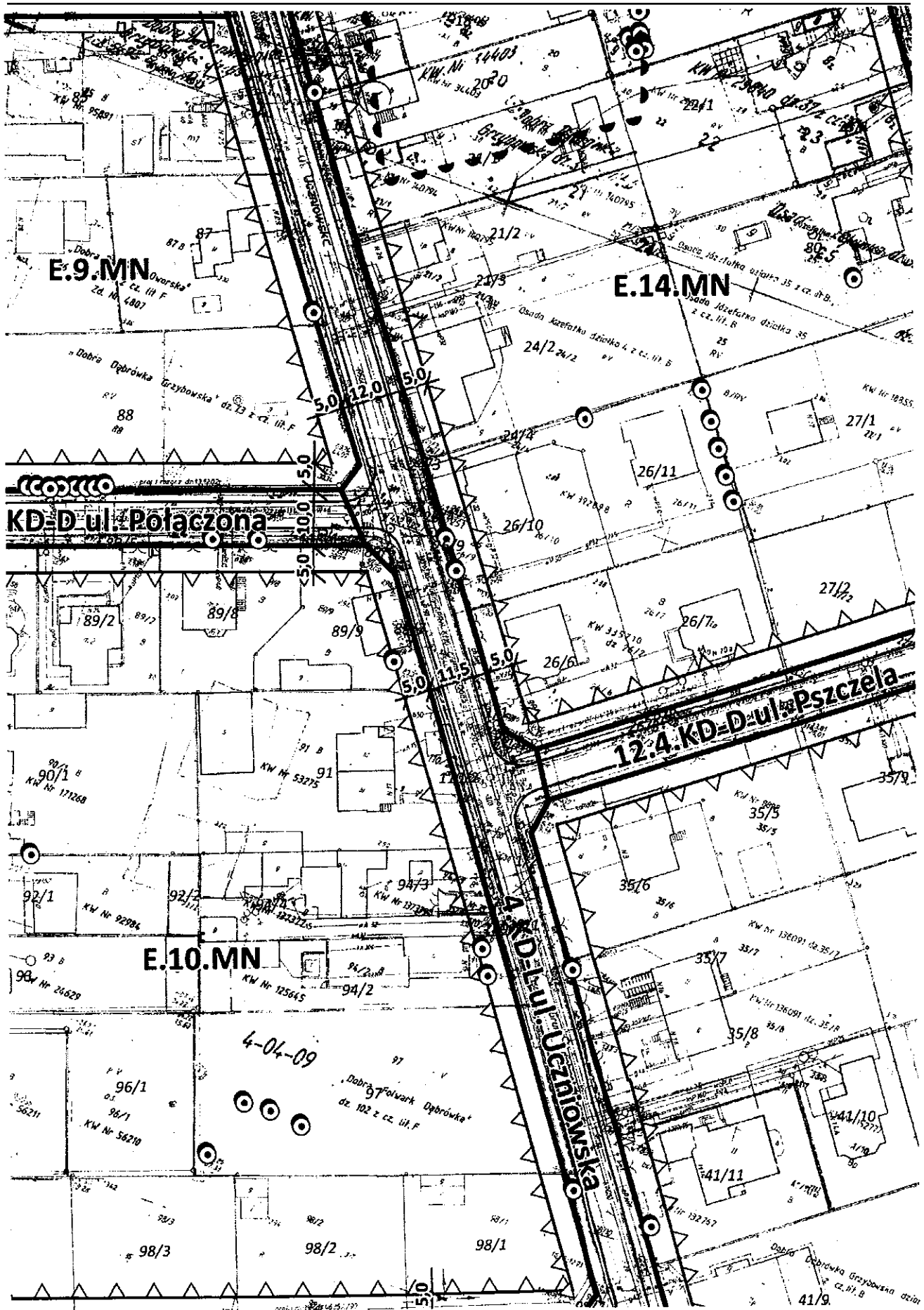


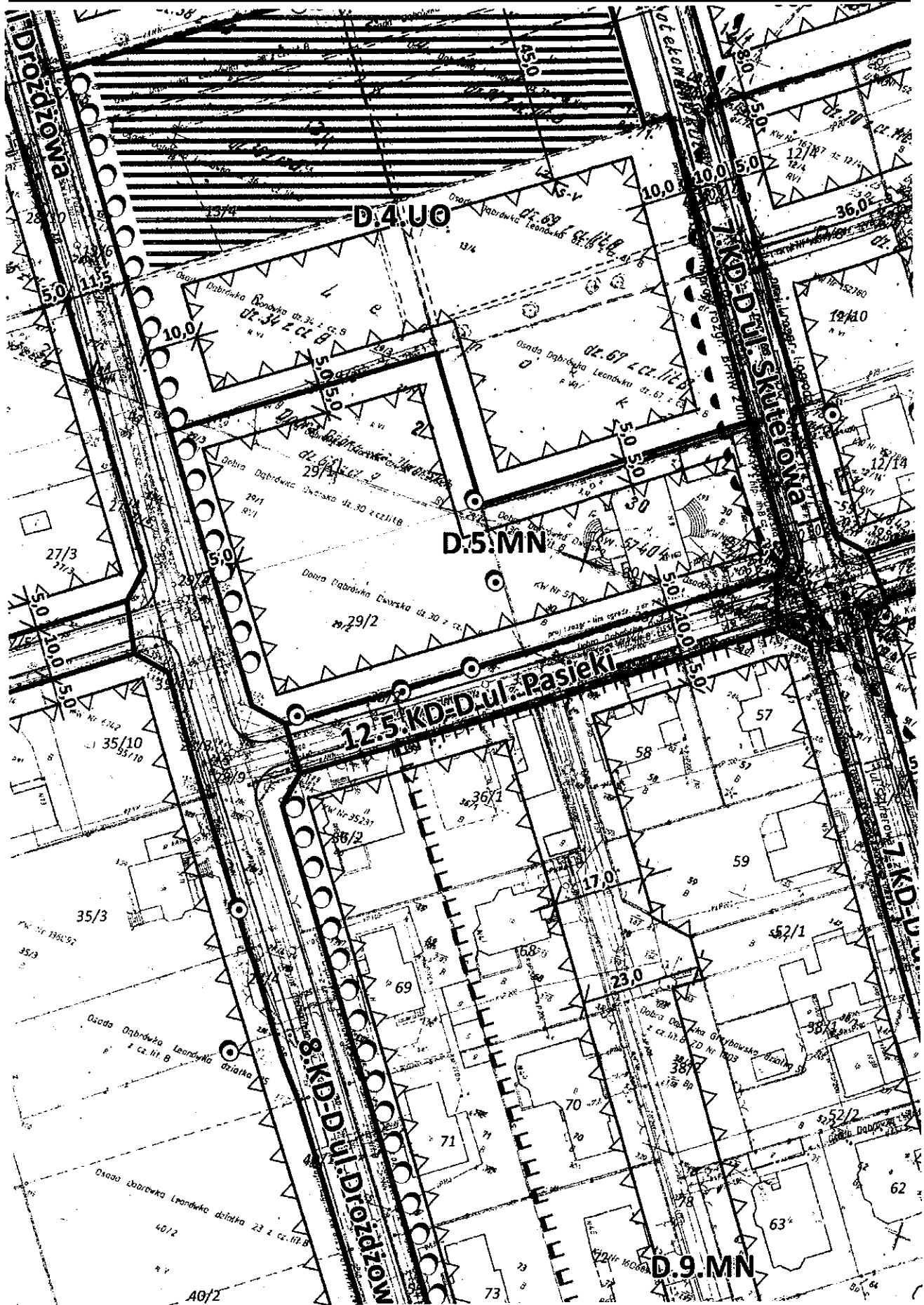


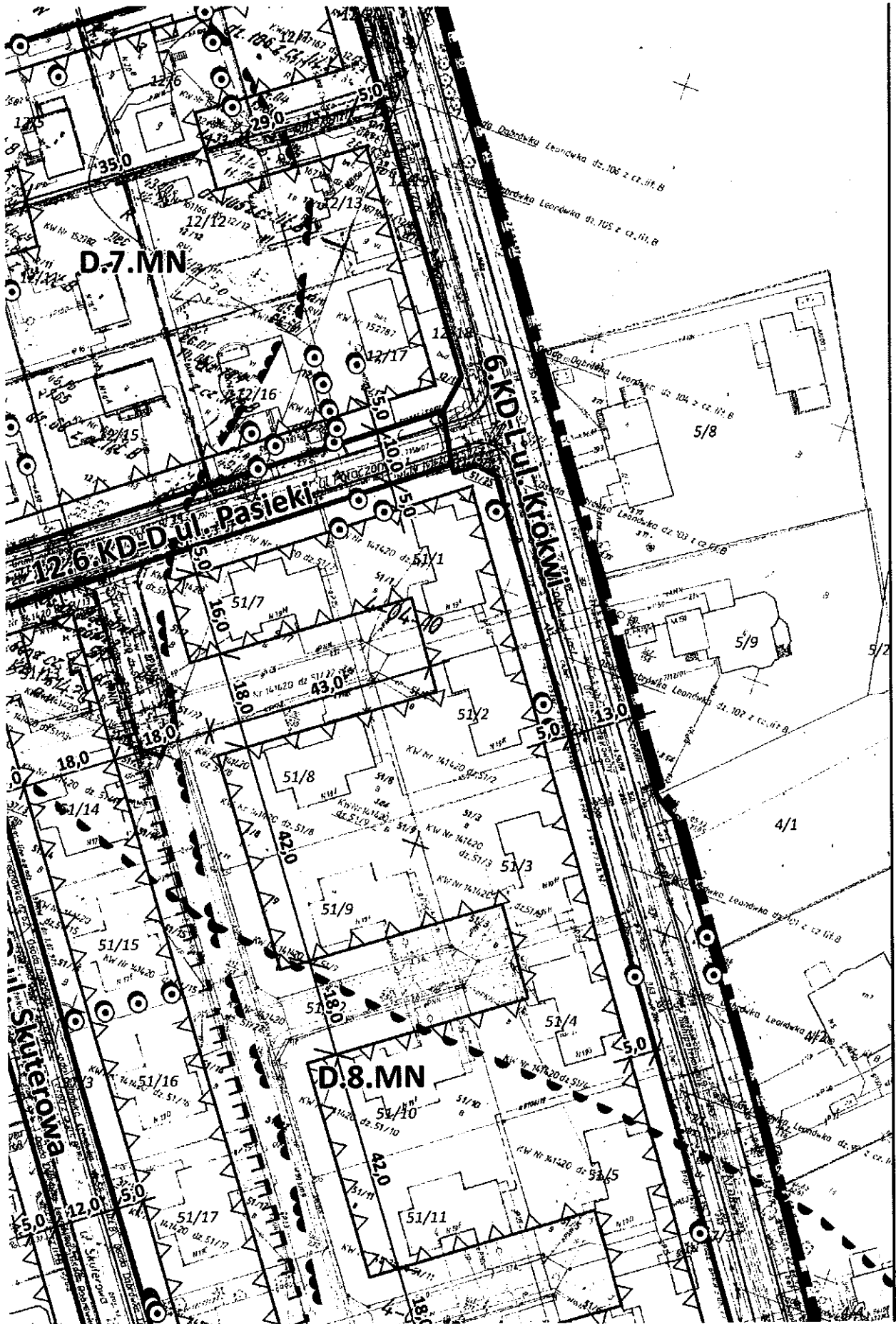


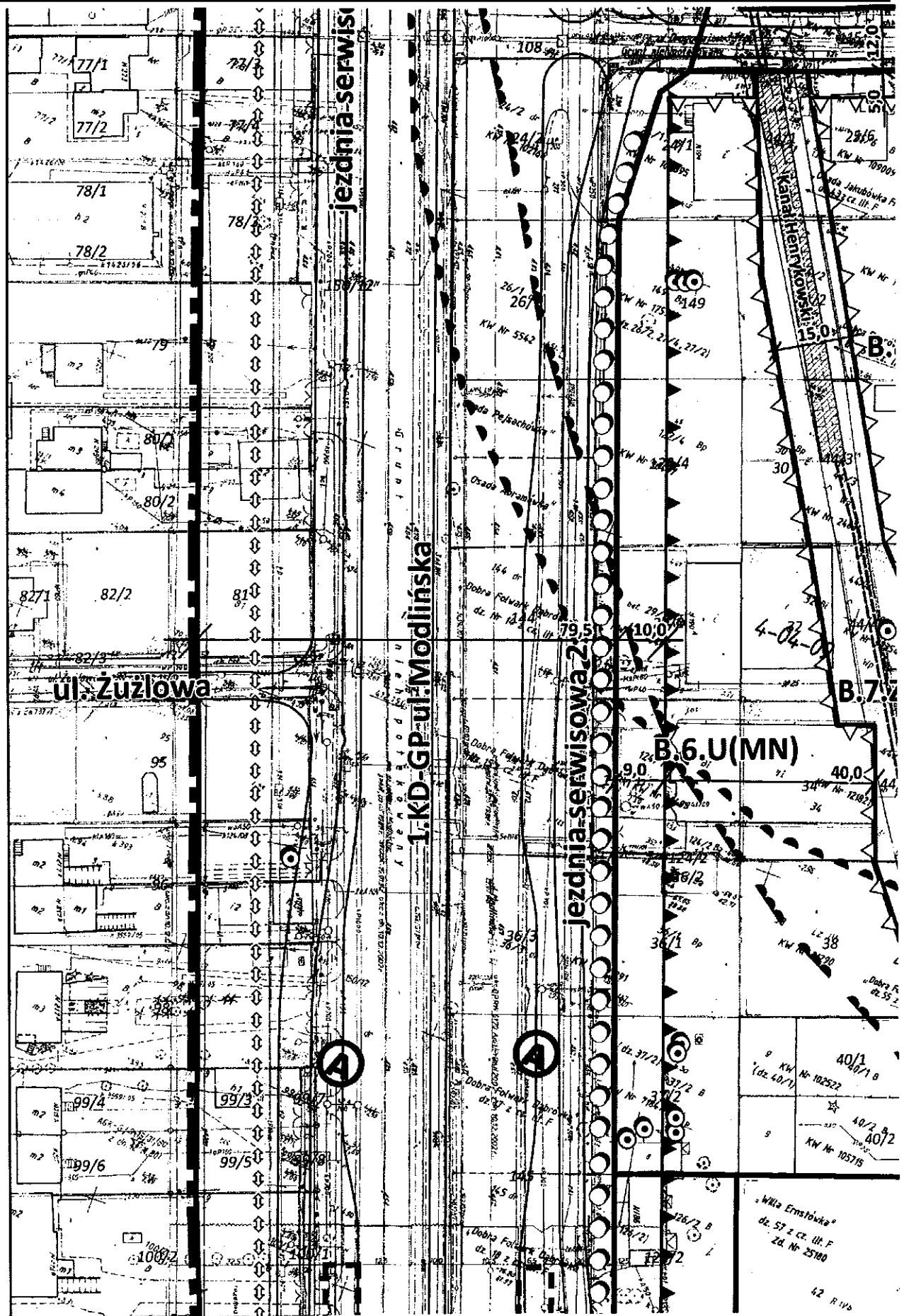


Arkusz 12

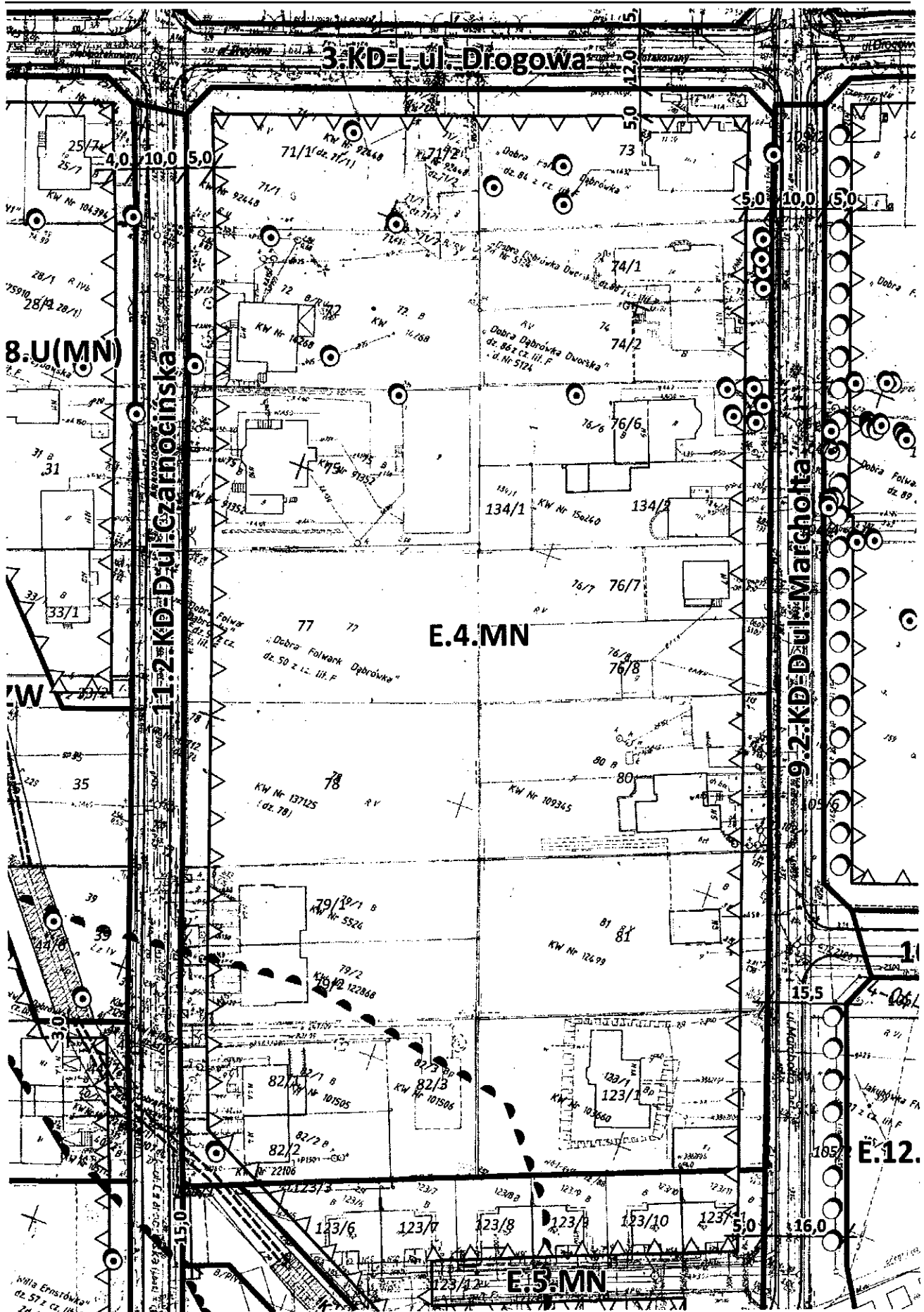




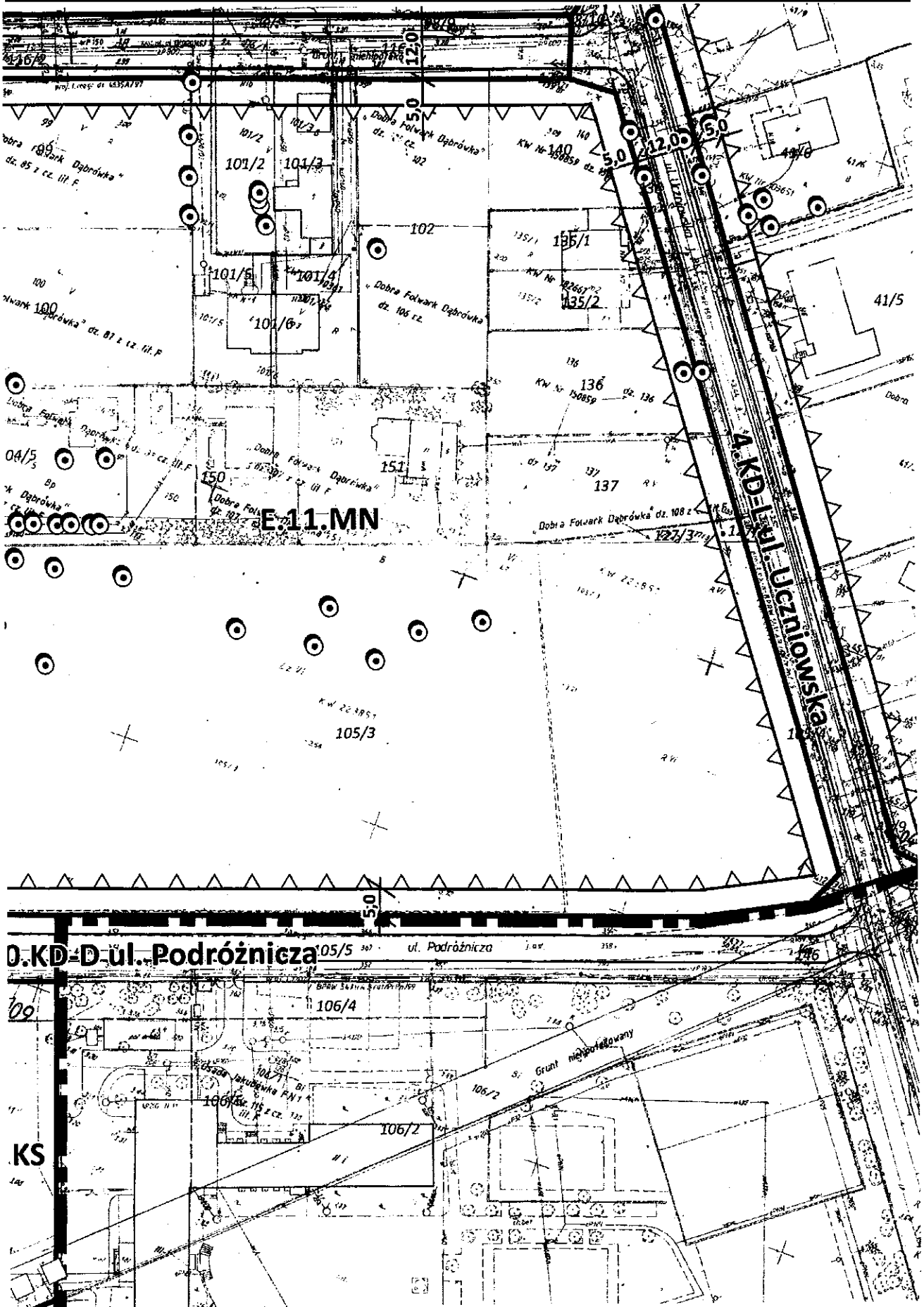


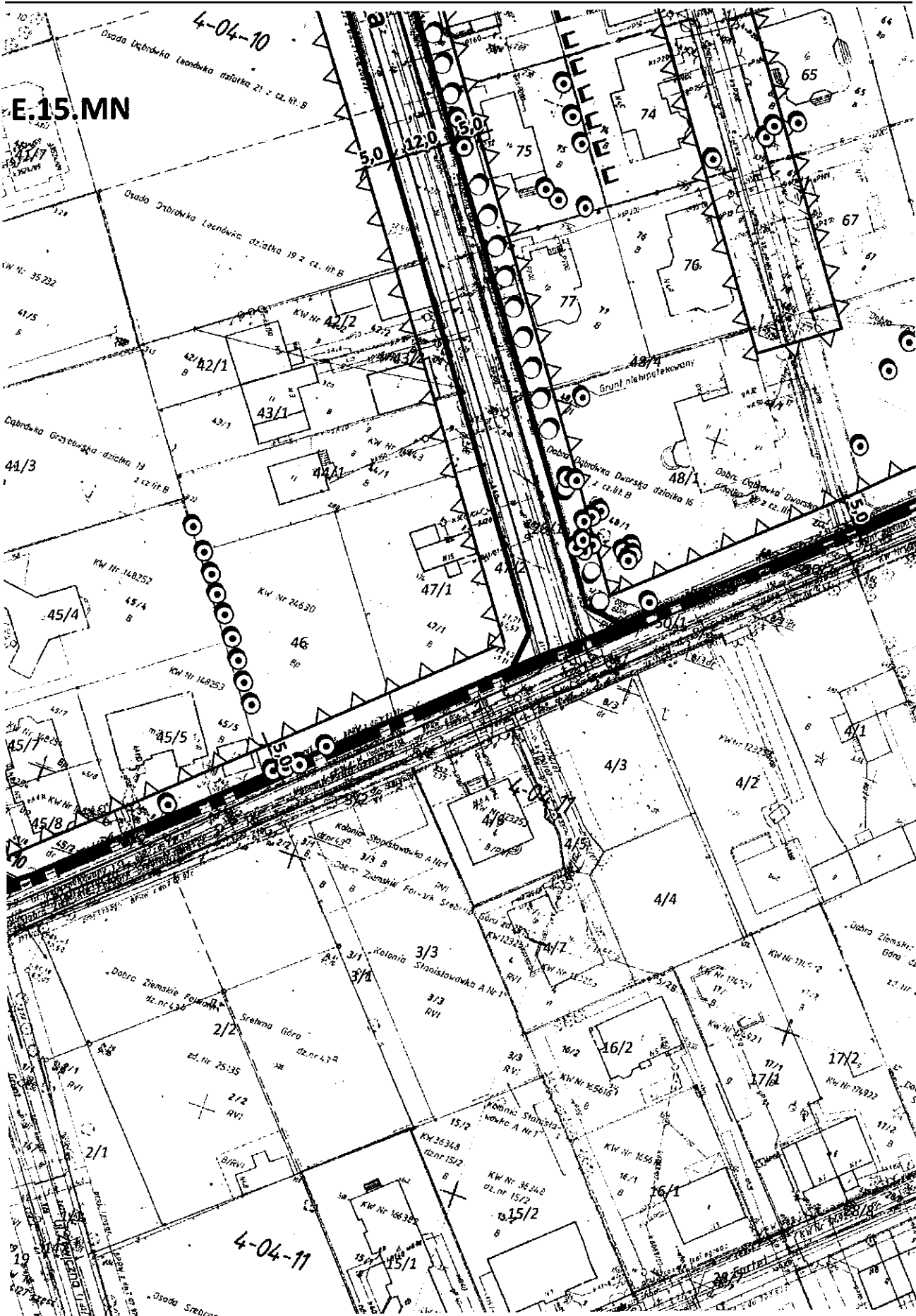


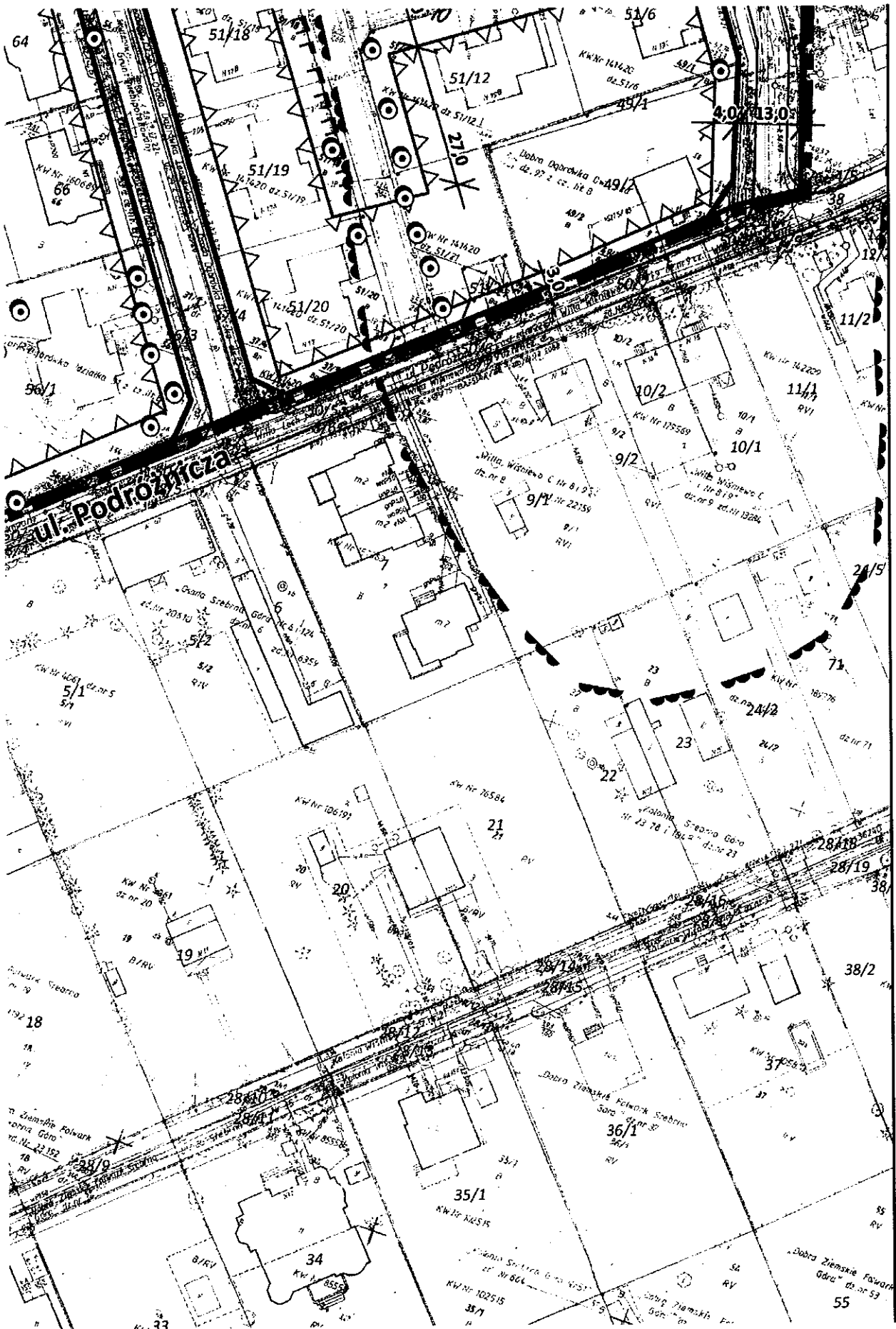
Arkusze 16

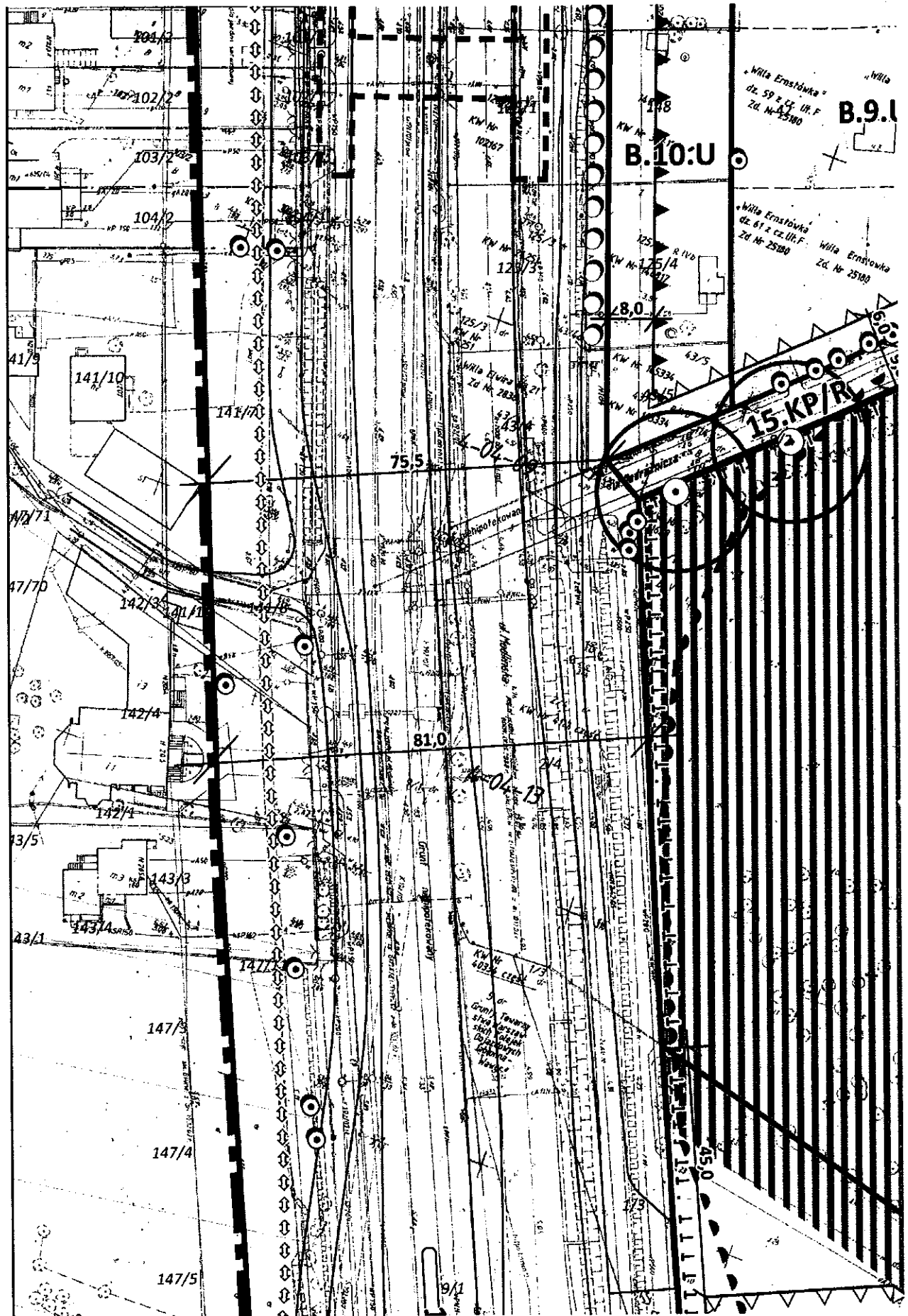




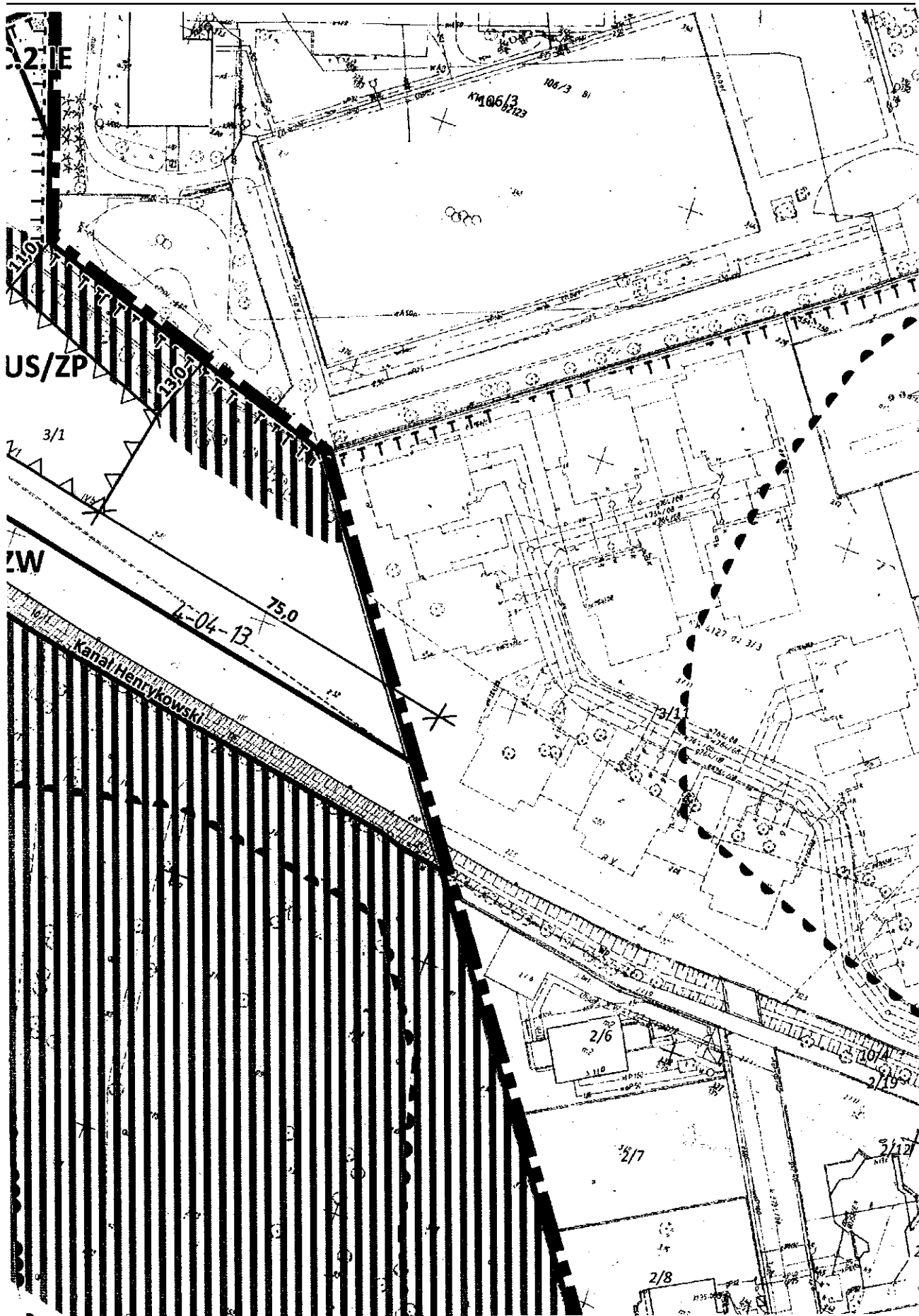


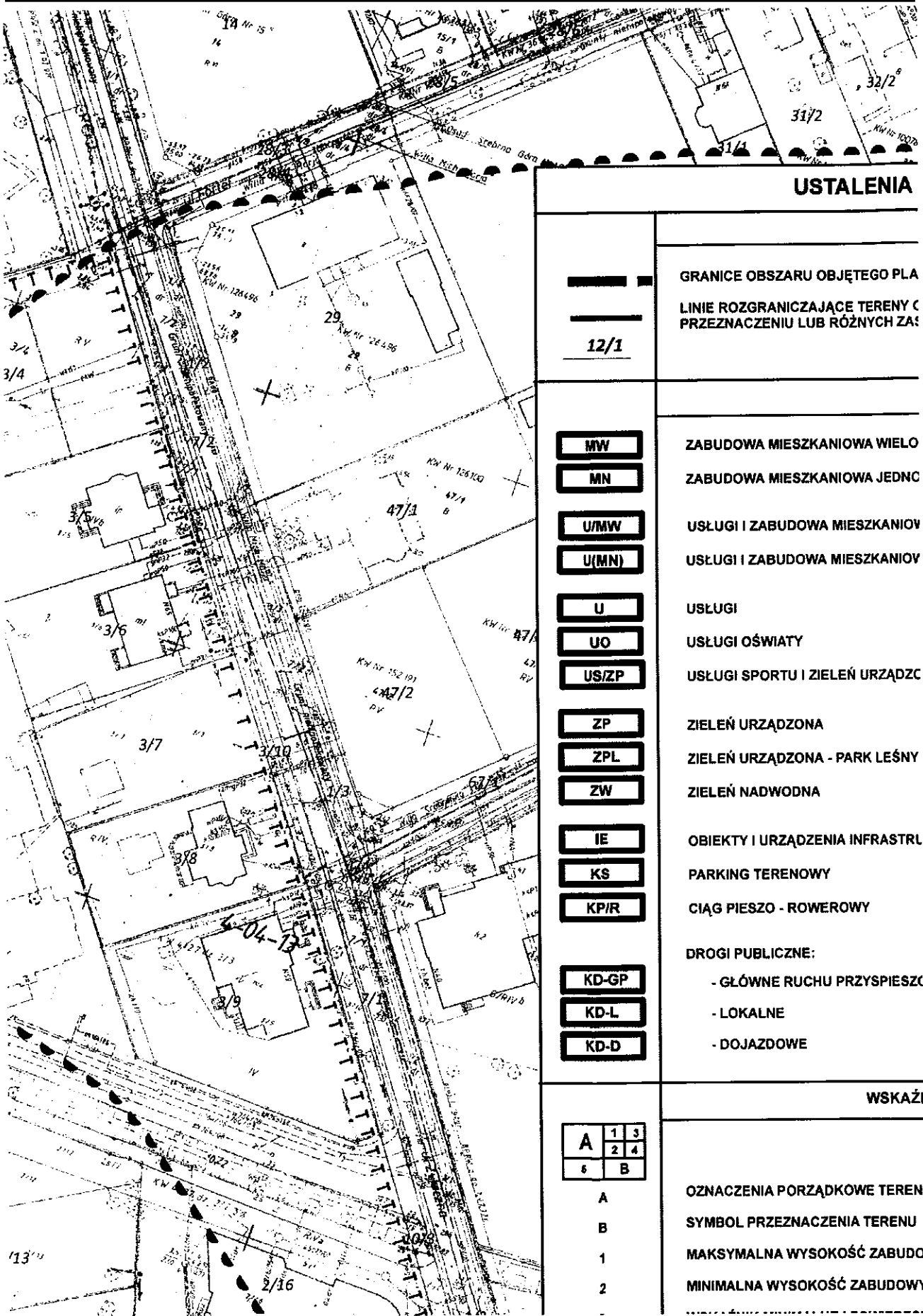












**USTALENIA**

**GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM**  
**LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASTOSOWANIACH**

**12/1**

- MW** ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELO
- MN** ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNOCYFROWA
- U/MW** USŁUGI I ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELO
- U(MN)** USŁUGI I ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNOCYFROWA
- U** USŁUGI
- UO** USŁUGI OŚWIATY
- US/ZP** USŁUGI SPORTU I ZIELEŃ URZĄDZONA
- ZP** ZIELEŃ URZĄDZONA
- ZPL** ZIELEŃ URZĄDZONA - PARK LEŚNY
- ZW** ZIELEŃ NADWODNA
- IE** OBIEKTY I URZĄDZENIA INFRASTRUKTURY
- KS** PARKING TERENOWY
- KP/R** CIĄG PIESZO - ROWEROWY
- KD-GP** DROGI PUBLICZNE:  
- GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONY
- KD-L** - LOKALNE
- KD-D** - DOJAZDOWE

**WSKAŹNIKI**

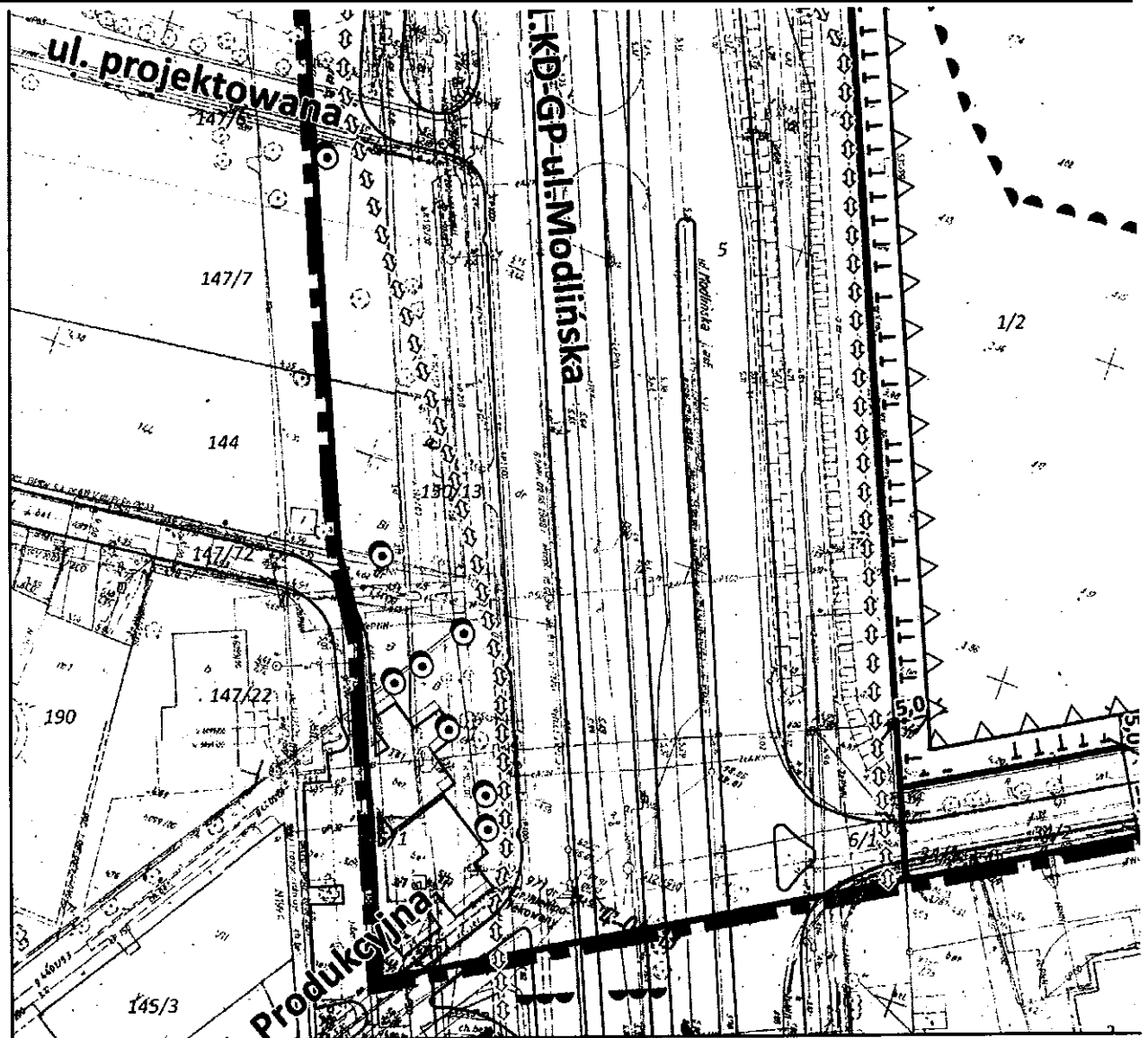
A	1	3
	2	4
5	B	

A  
B  
1  
2  
-

**OZNACZENIA PORZĄDKOWE TERENU**  
**SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU**  
**MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY**  
**MINIMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY**

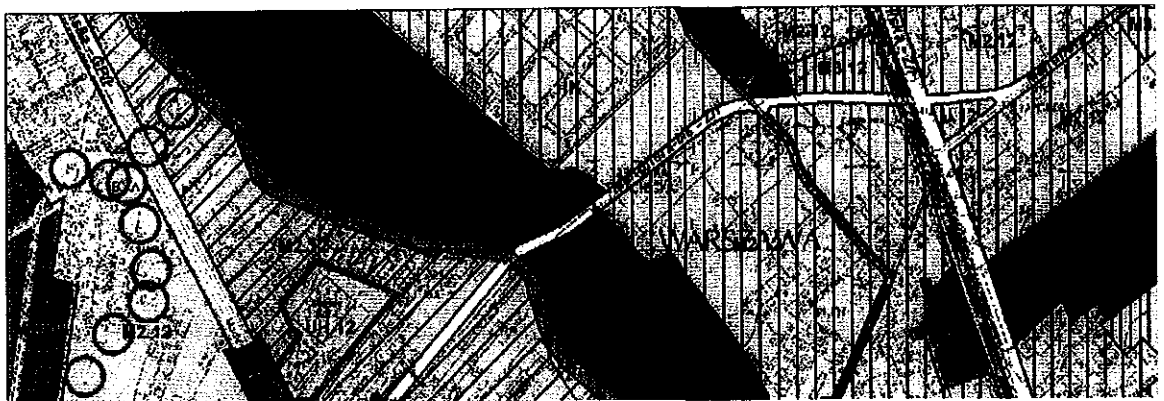


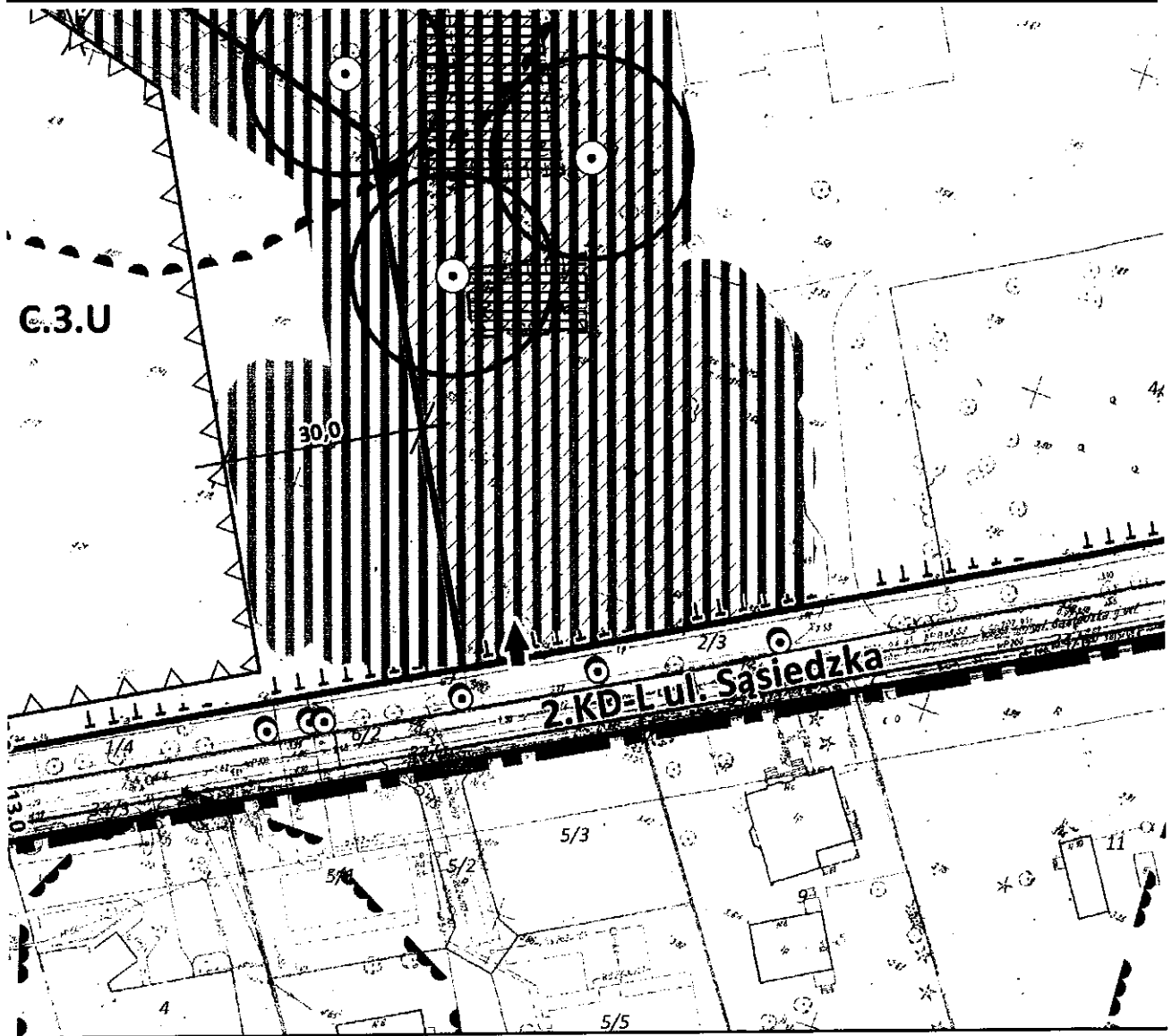


**W Y R Y S**

**ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR LXXXII/2746/2006r. Z DNIA 10 PAŹDZIERNIKA 200**

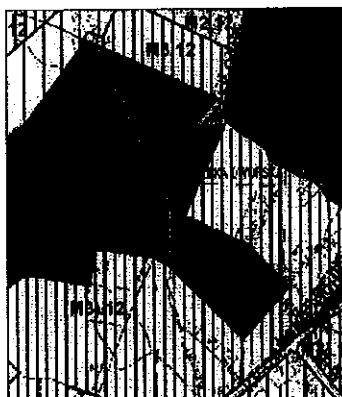
**RYS. NR 14: STRUKTURA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNA - KIERUNKI ZAGOSPODAROWAŃ  
SKALA 1 : 20 000**





O M.ST. WARSZAWY  
6r., z póź. zm.





**ANIA PRZESTRZENNEGO**



**LEGENDA - USTALENIA STUDIUM**

**STRUKTURA PRZESTRZENNA - KIERUNKI ZMIAN**

ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ I KRAJOBRAZ MIASTA

-  GŁÓWNE PRZESTRZENIE PUBLICZNE
-  GŁÓWNE PRZESTRZENIE O CHARAKTERZE REPREZENTACYJNYM
-  POWIĄZANIA GŁÓWNYCH PRZESTRZENI O CHARAKTERZE REPREZENTACYJNYM
-  CIĄGI MIEJSCOWYCH

-  TEREN W STR
  -  TEREN WEDŁ
  -  TEREN SPORT
  -  TEREN
- TERENY OBIEKTÓW I L



IY ZIELENI NADWIŚLAŃSKIEJ  
 EFIE PRZEDMIEŚĆ - PBC 90%  
 IY ZIELENI URZĄDZONEJ - % PBC  
 JG USTALEŃ TEKSTU STUDIUM  
 IY ZIELENI URZĄDZONEJ Z UDZIAŁEM TERENÓW  
 U REKREACJI - PBC 70%  
 IY CMENTARZY  
 IRZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY INŻYNIERYJNEJ

<b>A.1.</b>	-	70%
	-	-
2,80 ha		ZP

<b>A.2.</b>	14,0/ 16,0m	30%
	-	1,3
2,83 ha		U/MW

<b>B.1.</b>	-	90%
	-	-
0,21 ha		ZW

<b>B.2.</b>	12,0m	30%
	10,5m	0,7
0,56 ha		U(MN)

<b>B.3.</b>	1	
	1	
0,33 ha		

<b>B.6.</b>	12,0m	30%
	10,5m	0,7
0,90 ha		U(MN)

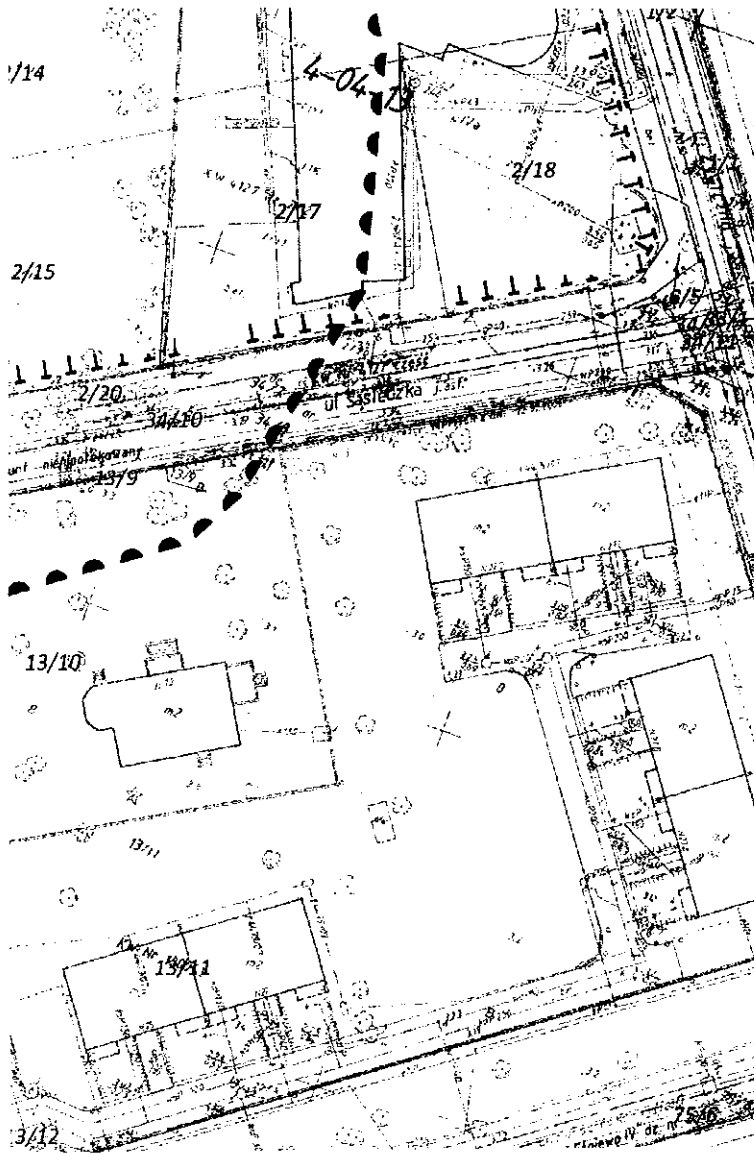
<b>B.7.</b>	-	90%
	-	-
0,33 ha		ZW

<b>B.8.</b>	1	
	1	
0,37 ha		

<b>C.1.</b>	-	90%
	-	-
6,57 ha		ZPL

<b>C.2.</b>	5,0m	10%
	-	0,6
0,01 ha		IE

<b>C.3.</b>		
1,22 ha		



2,0m	30%
0,5m	0,7
<b>U</b>	

<b>B.4.</b>	-	90%
	-	-
0,22 ha		<b>ZW</b>

<b>B.5.</b>	12,0m	30%
	10,5m	0,7
0,78 ha		<b>U(MN)</b>

2,0m	30%
-	0,7
<b>U(MN)</b>	

<b>B.9.</b>	12,0m	30%
	-	0,7
0,49 ha		<b>U</b>

<b>B.10</b>	17,0m	30%
	10,5m	1,6
0,25 ha		<b>U</b>

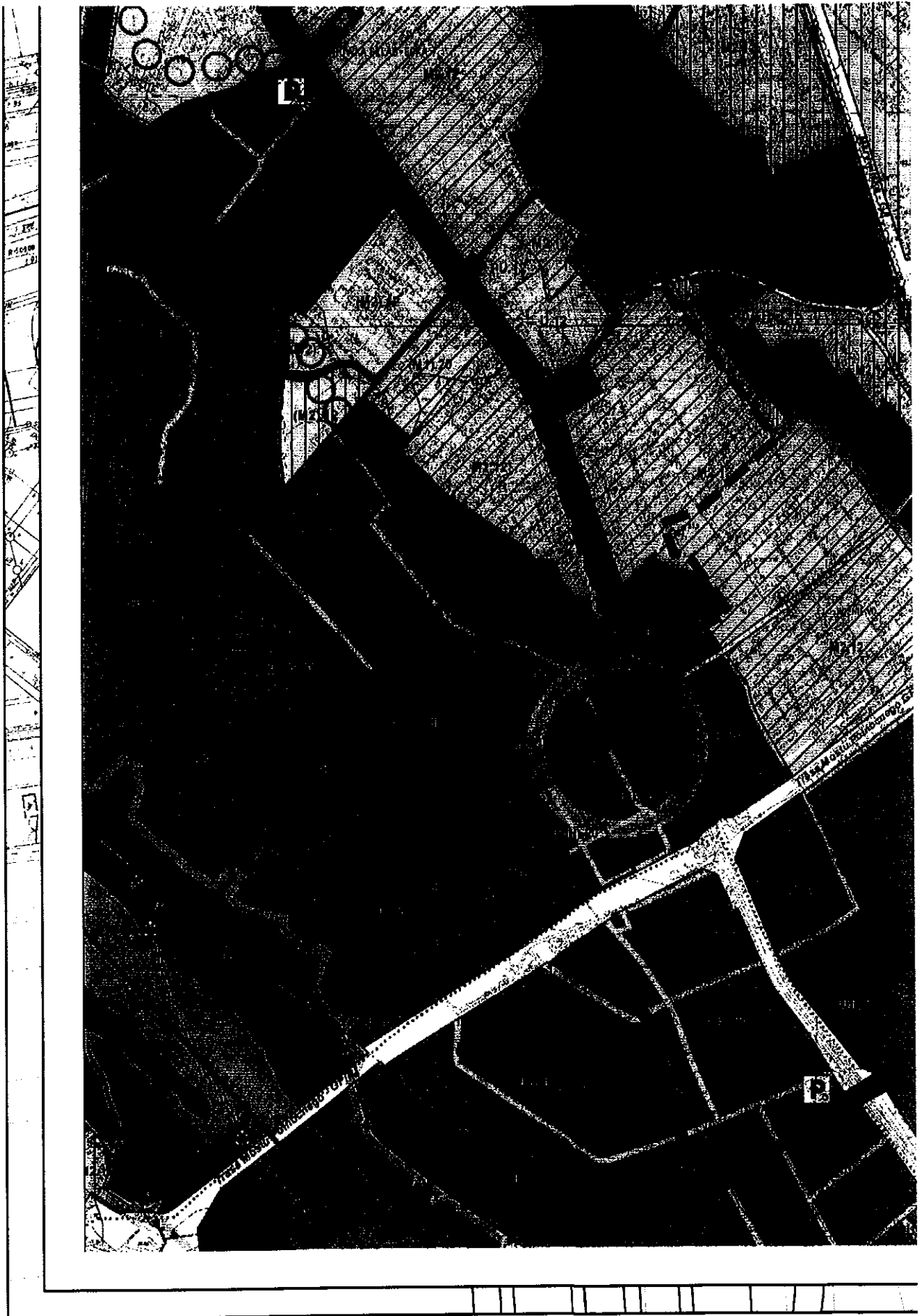
12,0m	60%
-	0,6
<b>U</b>	

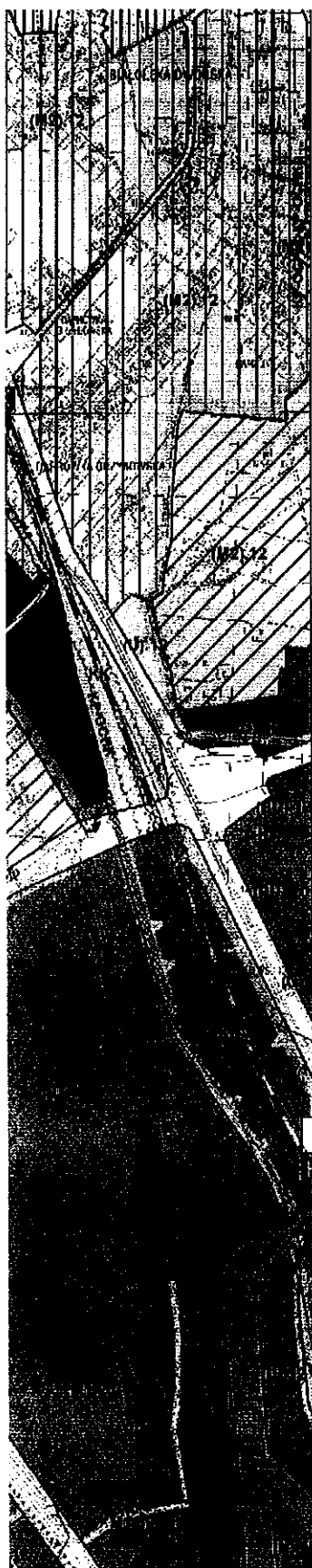
<b>C.4.</b>	11,0m	60%
	-	1,0
0,70 ha		<b>US/ZP</b>

<b>C.5.</b>	-	90%
	-	-
0,29 ha		<b>ZW</b>

3	WSKAZNIK MINIMALNEJ POWIERZCHNI
4	WSKAZNIK MAKSYMALNEJ INTENSY
5	
	OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	USŁUGI W PARTERACH
	DOMINANTA PRZESTRZENNĄ
	BUDYNKI OBJĘTE OCHRONĄ W PLANIE ZESPOŁU BUDOWLANEGO GORZELNI DREWNEJ BUDYNEK NR 1 - BUDYNEK PORTIERY BUDYNEK NR 2 - BUDYNEK PRODUKCJI BUDYNEK NR 3 - BUDYNEK MIESZKALNY
	REJON RELOKACJI BUDYNKU NR 1 O
	OŚ KOMPOZYCYJNA
	OBIEKT MAŁEJ ARCHITEKTURY
	PRZESTRZENIE PUBLICZNE WYMAGAJĄCE POSADZKI
	ZASIĘG OGÓLNODESTĘPNEGO PLACU
	REJON LOKALIZACJI PROJEKTOWANEGO PARKU
	REJON LOKALIZACJI PROJEKTOWANEGO KANAŁU HENRYKOWSKI
	ZESPOŁ STAWÓW DO ODTWORZENIA
	DRZEWA DO ZACHOWANIA
	RZĘDY DRZEW DO NASADZENIA
	STREFA ZIELENI URZĄDZONEJ
	GRUPY DRZEW DO ZACHOWANIA
	REJON OCHRONY RZĘBY TERENU
	ŚCIEŻKI ROWEROWE
	CIĄGI PIESZE
	REJON LOKALIZACJI BEZKOLIZYJNE
	TERENY I OBIEKTY O SZCZEGÓLNYM

<p><b>WARTOŚCI BIOLOGICZNE CZYNNEJ - w procentach</b> <b>WNOŚCI ZABUDOWY</b></p>	<p><b>POWIERZCHNIA TERENU (ha)</b></p>	
<p><b>ELEMENTY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:</b></p>		
<p><b>NY</b></p> <p><b>IIIE, WSPÓŁTWORZĄCE DROŻDZOWEJ "HENRYKÓW": NI CYJNY LNY</b></p> <p><b>BJĘTEGO OCHRONĄ W PLANIE</b></p> <p><b>WYKONANIE SPECJALNEGO OPRACOWANIA</b></p> <p><b>WYKONANIE FABRYCZNEGO</b></p> <p><b>WYKONANIE OGÓLNODOSTĘPNYCH WEJŚĆ</b></p> <p><b>WYKONANIE OGÓLNODOSTĘPNYCH WEJŚĆ W DROŻDZOWEJ "HENRYKÓW"</b></p> <p><b>WYKONANIE PRZEJŚCIA DLA PIESZYCH</b></p>	<p><b>REJON LOKALIZACJI DAWNEGO DWORU</b></p> <p><b>SKANALIZOWANE ODCINKI KANAŁU HENRYKOWSKIEGO</b></p> <p><b>JEZDNIE</b></p> <p><b>REJON LOKALIZACJI PRZYSTANKÓW AUTOBUSOWYCH</b></p>	
<p><b>WYKONANIE ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA, W TYM CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH</b></p>		
<p><b>GRANICE OBSZARU ARCHEOLOGICZNEGO WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO</b></p>		<p>24/6</p>





	TERENY WIELOFUNKCYJNE		TEREN ZBIORNI
	CENTRA DZIELNIC		TEREN KANAL
	CENTRA LOKALNE		TEREN SKŁAD
	UKŁAD HYDROGRAFICZNY	<b>TERENY OBIEKTÓW</b>	
<b>ELEMENTY WSPÓŁTWORZĄCE SYSTEM PRZYRODNICZY WARSZAWY</b>			TERENY KLA
	ZASIĘG SYSTEMU PRZYRODNICZEGO WARSZAWY		S - E
	GRANICE OBSZARÓW WYRÓŻNIONYCH W SPW JAKO KORYTARZE WYMIANY POWIETRZA		GP - G - C
	GŁÓWNE POWIĄZANIA PRZYRODNICZE POMIĘDZY OBSZARAMI SYSTEMU PRZYRODNICZEGO		Z - 2
	TERENY ZIELENI		TERENY TRAI
<b>MINIMALNY % UDZIAŁU POWIERZCHNI BIOLOGICZNEJ CZYNNEJ</b>		<b>OBIEKTY I URZĄDZENIA</b>	
	TERENY O MINIMALNYM UDZIALE 40-60 % POWIERZCHNI BIOLOGICZNEJ CZYNNEJ		ISTN
	TERENY O MINIMALNYM UDZIALE 60 % POWIERZCHNI BIOLOGICZNEJ CZYNNEJ		LOK
	TERENY O MINIMALNYM UDZIALE 70% POWIERZCHNI BIOLOGICZNEJ CZYNNEJ		TRA
	TERENY O MINIMALNYM UDZIALE 80% POWIERZCHNI BIOLOGICZNEJ CZYNNEJ		PRZ
<b>STREFY FUNKCJONALNE</b>		<b>OBSZARY OBJĘTE P</b>	
	STREFA MIEJSKA		KP-O
	STREFA PRZEDMIEŚĆ	<b>OBSZARY OBJĘTE PI</b>	
<b>STRUKTURA FUNKCJONALNA - PRZEZNACZENIE TERENÓW</b> (U), (M1), (ZP2),... TERENY PLANOWANEGO ROZWOJU			KZ-R
<b>TERENY WIELOFUNKCYJNE</b>		<b>OBSZARY NARAŻENI</b>	
	TERENY WIELOFUNKCYJNE		OB
	TERENY WIELOFUNKCYJNE Z DOPUSZCZENIEM FUNKCJI HANDLOWEJ O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M2		OB PR
<b>TERENY USŁUG</b>		<b>WYRÓŻNIENIE STRUKTURA FL</b>	
	TERENY USŁUG		GRANIC
	TERENY USŁUG HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO		GRANIC Z KTÓR WYDZIE
	TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI		TEREN
<b>TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ</b>			WYSO (zmiana)
	TERENY O PRZEWADZE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ	MINIMALNY % UDZIA (zmiana udziału % PB)	
	TERENY O PRZEWADZE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ		TEREN POWIEI
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ NA GRUNTACH LEŚNYCH		STREF
<b>TERENY PRODUKCYJNO-USŁUGOWE</b>		<b>INNE OZNACZENIA</b>	
	TERENY PRODUKCYJNO-USŁUGOWE		GRANIC
<b>TERENY ZIELENI</b>			
	TERENY ZIELENI LEŚNEJ		
	TERENY ZIELENI NADWIŚLAŃSKIEJ W STREFIE MIEJSKIEJ - PBC 90%		

IY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ  
 DWEGO ZAOPATRZENIA W WODĘ  
 IY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ  
 IZACJI ZBIOROWEJ  
 IY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ  
 OWANIA I UTYLIZACJI ODPADÓW  
**I URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI**  
 ENY DRÓG I ULIC PUBLICZNYCH  
 SY DRÓG I ULIC:  
 KSPRESOWA,  
 GŁÓWNA RUCHU PRZYSPIESZONEGO,  
 ŻŁÓWNA,  
 BIORCZA  
 ENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ  
 NSPORTU KOLEJOWEGO  
**NIA KOMUNIKACJI MIEJSKIEJ**  
 IIEJĄCE I PROJEKTOWANE STACJE I PRZYSTANKI KOLEJOWE  
 ALIZACJA PARKINGÓW DLA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH  
 SY TRAMWAJU WODNEGO  
 /STANKI KOMUNIKACJI WODNEJ  
**RAWNĄ OCHRONĄ PRZYRODY**  
 CHK - WARSZAWSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU  
**RAWNĄ OCHRONĄ KONSERWATORA ZABYTKÓW**  
 Z - OBSZARY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW  
**E NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI**  
 SZARY BEZPOŚREDNIEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ  
 SZARY POTENCJALNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ  
 ZY STANIE WÓD STULETNIH  
**MPROWADZONYCH ZMIAN**  
**INKCJONALNA I PRZESTRZENNA**  
 A ZMIANY  
 A ZMIANY W MIEJSCU WŁĄCZENIA DO TERENU PRZYLEGŁEGO,  
 YM TWORZY INTEGRALNĄ CAŁOŚĆ I STANOWI JEDNO  
 ILENIE W STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ  
 y np. M1 (zmiana według przeznaczenia terenu M1, M2, U, C/UH itd.)  
 OŚĆ ZABUDOWY np. .30  
 i według kategorii wysokości: 12, 20, 30, >30)  
 ŁU POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ:  
 C dla terenu)  
 Y O MINIMALNYM UDZIALE 40-60%  
 RZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ  
 A FUNKCJONALNA (zmiana zasięgu stref funkcjonalnych)  
**NIA**  
 CA MPZP HENRYKOWA

<b>D.1.</b>	13,0m	40%	<b>D.2.</b>	13,0m	25%	<b>D.3.</b>	
	-	1,0		-	1,1		
1,12 ha	<b>U</b>		4,01 ha	<b>MW</b>		1,49 ha	
<b>D.6.</b>	13,5m	25%	<b>D.7.</b>	11,0m	50%	<b>D.8.</b>	
	-	1,2		-	0,8		
1,86 ha	<b>MW</b>		1,36 ha	<b>MN</b>		2,17 ha	
<b>E.1.</b>	17,0m	10%	<b>E.2.</b>	11,0m	50%	<b>E.3.</b>	
	-	1,0		-	0,6		
0,17 ha	<b>UO</b>		1,74 ha	<b>MN</b>		1,58 ha	
<b>E.6.</b>	-	90%	<b>E.7.</b>	11,0m	50%	<b>E.8.</b>	
	-	-		-	0,7		
0,08 ha	<b>ZW</b>		0,13 ha	<b>MN</b>		0,44 ha	
<b>E.11.</b>	11,0m	50%	<b>E.12.</b>	-	1%	<b>E.13.</b>	
	-	0,6		-	-		
2,46 ha	<b>MN</b>		0,16 ha	<b>KS</b>		0,89 ha	

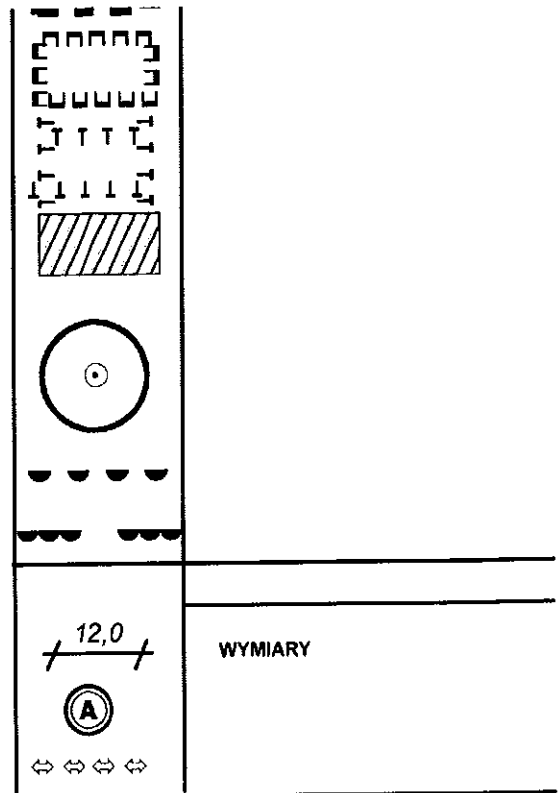
Niniejszą mapę sporządzono na podstawie zeskanowanej zasadniczej mapy miasta w skali 1:500 obejmującej sekcje:

3N7W2, 4N7W2, 5N7W2, 8N78W12,  
 8N7W2, 9N7W2, 10N7W2, 12N78W12,  
 13N7W2, 14N7W2, 15N7W2, 18N7W2,  
 19N7W2, 20N7W2, 23N7W2, 24N7W2

wydanej z państwowego zasobu geodezyjnego  
 i kartograficznego zamówieniem Nr AM/B/II/2/2/117/09  
 z dnia 16 czerwca 2009 r., Ks. Rob. 20414/09,  
 skalibrowanej przez MPPPI SR



13,5m   25% -   1,2 <b>MW</b>	<b>D.4.</b>   12,0m   40% -   0,6 0,91 ha   <b>UO</b>	<b>D.5.</b>   11,0m   50% -   0,6 0,47ha   <b>MN</b>
1,0m   50% -   0,6 <b>MN</b>	<b>D.9.</b>   11,0m   40% -   0,6 2,32 ha   <b>MN</b>	
1,0m   50% -   0,6 <b>MN</b>	<b>E.4.</b>   11,0m   50% -   0,6 2,30 ha   <b>MN</b>	<b>E.5.</b>   11,0m   40% -   0,7 0,33 ha   <b>MN</b>
6,0m   40% 13,5m   1,0 <b>MW</b>	<b>E.9.</b>   11,0m   50% -   0,6 0,66 ha   <b>MN</b>	<b>E.10.</b>   11,0m   50% -   0,6 1,62 ha   <b>MN</b>
6,0m   30% 13,5m   0,8 <b>U</b>	<b>E.14.</b>   11,0m   50% -   0,6 1,70 ha   <b>MN</b>	<b>E.15.</b>   11,0m   50% -   0,6 2,90 ha   <b>MN</b>



Oświadczam, że rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Henrykowa (wykonany w skali podstawowej 1:1000) został sporządzony na urzędowej kopii mapy zasadniczej, poświadczonej za zgodność z oryginałem przechowywanym w Państwowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej

podpis głównego projektanta planu

20/2

25/3 21/10

**ZAŁĄCZNIK NR 1**  
do Uchwały Nr XCII/2347/2014  
Rady m. st. Warszawy  
z dnia 16 października 2014 r.  
w sprawie

**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO HENRYKOWA**

**RYSUNEK PLANU**


SKALA 1 : 1000

KIERUJĄCY ZESPOŁEM PROJEKTOWYM  
mgr inż. Jolanta Fiszczyk - Wiktorowicz nr czł. OIU W

Publikacja dokonana w:  
Dz. U. Województwa Mazowieckiego Nr.....  
z dnia.....

37

	<p><b>GRANICE ZESPOŁU BUDOWLANEGO GORZELNI DROŹDZOWEJ "HENRYKÓW" UJĘTEGO W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW</b></p> <p><b>GRANICE OCHRONY UKŁADU DWORSKIEGO PARKU WIŚNIEWO UJĘTEGO W WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW</b></p> <p><b>BUDYNEK ZABYTKOWY- UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW</b></p> <p><b>POMNIKI PRZYRODY WRAZ Z 15m STREFĄ OCHRONNĄ</b></p> <p><b>REJON WYSTĘPOWANIA WÓD GRUNTOWYCH PŁYCEJ NIŻ 2m p.p.t.</b></p> <p><b>OBSZARY OBEJMUJĄCE TERENY NARAŻONE NA ZALANIE - ZASIĘG ZALEWU POTENCJALNEGO WODĄ STULETNIA, O PRAWDOPODOBIENSTWIE 1%</b></p>
<b>OZNACZENIA INNE</b>	
	<p><b>REJONY LOKALIZACJI PRZYSTANKÓW AUTOBUSOWYCH POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM</b></p> <p><b>ŚCIEŻKI ROWEROWE DWUKIERUNKOWE POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM</b></p>

	
Miejska Pracownia Planowania Przestrzennego i Strategii Rozwoju 00-801 Warszawa Plac Defilad 1 PKIN p. XIII TEL. 22 656 67 18	
TYTUŁ OPRACOWANIA:	<b>MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO HENRYKOWA</b>
TYTUŁ RYSUNKU:	RYSUNEK PLANU <span style="float: right;">SKALA: 1:1000</span>
ZLECENIODAWCA:	BIURO ARCHITEKTURY I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
OSOBA KIERUJĄCA ZESPOŁEM PROJEKTOWYM:	mgr inż. Jolanta Fiszczuk - Wiktorowicz nr czł. OIU WA - 372
ZESPÓŁ AUTORSKI:	<p><b>ZAGADNIENIA PRZESTRZENNE</b> mgr inż. arch. Magdalena Wrzesień mgr inż. arch. Błażej Kaliński tech. arch. Katarzyna Kamoji</p> <p><b>ZAGADNIENIA KOMUNIKACYJNE</b> inż. Tatiana Dańko inż. Łukasz Marek</p> <p><b>ZAGADNIENIA INŻYNIERSKIE</b> mgr inż. Stefan Parys</p> <p><b>ZAGADNIENIA ŚRODOWISKOWE</b> mgr inż. arch. kraj. Ewa Zakrzewska mgr inż. Andrzej Szymczyk</p> <p><b>ZAGADNIENIA SPOŁECZNO - EKONOMICZNE</b> dr Małgorzata Kowalska</p>
DYREKTOR:	mgr inż. arch. Jolanta Urbanowska nr czł. MOIA MA - 0044 nr czł. OIU WA - 290
DATA UKOŃCZENIA OPRACOWANIA:	sierpień 2014 r. <span style="float: right;">NR OPRACOWANIA: 136/09</span>

WAWIA

A - 372

72/27

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XCII/2347/2014  
Rady Miasta Stołecznego Warszawy  
z dnia 16 października 2014 r.

### **Rozstrzygnięcie Rady m.st. Warszawy o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Henrykowa**

#### **1. Uwaga złożona przez Pełnomocnika Prezydenta m.st. Warszawy ds. komunikacji rowerowej, w dniu 10.01.2014r.**

**Treść uwagi:** Zastosować zapisy wskazujące na konieczność uspokojenia ruchu na drogach klasy dojazdowej D np. poprzez rezygnację z wydzielania chodników na rzecz wspólnej przestrzeni dla wszystkich użytkowników drogi.

**ustalenie projektu planu:** brak

**rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona, bezzasadna, nie dotyczy problematyki planu. Zasady organizacji ruchu nie wchodzą w zakres ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

#### **2. Uwaga złożona przez RWE Stoen Operator Sp. z o.o., w dniu 21.01.2014 r.**

**Treść uwagi:** Nadanie brzmienia § 16 ust. 6 pkt. 1 lit. a: "dopuszcza zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i nowobudowanej sieci elektroenergetycznej".

**ustalenie projektu planu:**

„1) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z:

a) sieci elektroenergetycznej;”;

**rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona, bezpodstawna. Istniejące zapisy uwzględniają zasilanie zarówno z sieci istniejącej, jak i projektowanej.

#### **3. Uwaga złożona przez Pollena- Aroma Sp. z o. o., w dniu 03.02.2014 r.**

**3.1. Treść uwagi:** Zmienić teren relokacji budynku tzw. "portierni". Proponuje skreślenie z rysunku planu przyszłego miejsca pod ten budynek, zostawiając zarazem wymóg takiej inwestycji w tekście planu pod warunkiem, że obiekt będzie chroniony ostateczną i niezaskarżalną decyzją odpowiedniego organu administracji publicznej.

**ustalenie projektu planu:** § 20 ust. 2 pkt. 12):

„dla budynku nr 1 dopuszcza się relokację, zgodnie z oznaczonym na rysunku planu rejonem relokacji budynku nr 1 objętego ochroną w planie;”

Na rysunku planu: w liniach rozgraniczających terenu A.2.U/MW obszar oznaczony symbolem „rejon relokacji budynku nr 1 objętego ochroną w planie”;

**rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona - plan dopuszcza relokację przedmiotowego budynku portierni i jednocześnie ustala rejon jego relokacji uwzględniając historyczny układ funkcjonalno – przestrzenny zespołu dawnej drożdźowni „Henryków”, który jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków. Lokalizacja rejonu relokacji została uzgodniona z odpowiednimi służbami ochrony zabytków na etapie opiniowania i uzgodnień projektu planu.

**3.2. Treść uwagi:** W § 10 ust. 2 pkt. b wykreślenie 3 drzew z kategorii objętych ochroną planu;

**ustalenie projektu planu:**

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

2) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni:

b) ustala się zachowanie i ochronę istniejących drzew, oznaczonych na rysunku planu z zastrzeżeniem §38 ust. 2 pkt 10;”;

Na rysunku planu: w liniach rozgraniczających terenu A.2.U/MW oznaczono elementy zabudowy i zagospodarowania terenu symbolem „drzewa do zachowania”.

**rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona w zakresie usunięcia wszystkich, wskazanych na załączniku graficznym do uwagi, drzew. Na rysunku planu pozostawiono 2 drzewa, które charakteryzują się najlepszymi cechami wzrostowymi oraz stanem zdrowotnym.

**3.3. Treść uwagi:** W § 13 ust. 1 lit b - dotyczącym projektowanej drogi 9.KD-D nie został oznaczony wjazd na obszar A.2.U/MW.

**ustalenie projektu planu:** § 13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

„1) ustala się, że przestrzeniami publicznymi na obszarze objętym planem są:

... b) teren usługowo-mieszkaniowy oznaczony symbolem A.2.U/MW;”

teren A.2.U/MW - § 20 ust. 4 pkt. 1:

1) ustala się obsługę terenu od dróg: 5.KD-L ul. Działwy i 13.KD-D ul. Działwy;

2) dopuszcza się obsługę terenu od ul. Klasyków, drogi sąsiadującej z obszarem planu;”;

**rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona, bezprzedmiotowa, w wyniku uwzględnienia uwag usunięto teren projektowanej drogi publicznej klasy dojazdowej 9.KD-D. Ponadto w planie ustalono obsługę komunikacyjną terenu, natomiast miejsca zjazdów na teren ustalane są przez inwestora z zarządcą drogi na etapie projektu budowlanego. Zasady organizacji ruchu nie wchodzą w zakres ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**3.4. Treść uwagi:** W § 5 ust 6 lit. b rozszerzyć zakres usług nie ograniczając ich wymienienia tylko do usług kultury, ochrony zdrowia, oświaty tj. uwzględnić przeznaczenia wymienione w § 20 ust. 1 pkt 1 projektu planu (*z treści uwagi przyjmuje się, że uwaga dotyczy § 5 pkt. 6 lit b*).

**ustalenie projektu planu:** § 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

„...6) realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury społecznej do obsługi obszarów mieszkaniowych poprzez:

...b) realizację usług z zakresu kultury, ochrony zdrowia oraz oświaty w obrębie terenu oznaczonego symbolem A.2.U/MW oraz dopuszczenie realizacji usług kultury na terenie oznaczonym symbolem B.9.U – zgodnie z przepisami szczegółowymi dla tych terenów;”;

teren A.2.U/MW, § 20 ust. 1 pkt 1,2:

„1. Dla terenu A.2.U/MW ustala się przeznaczenie:

1) usługi z zakresu:

a) usługi biur i administracji,

b) usługi kultury, a w szczególności muzea, galerie, wystawiennictwo,

c) usługi oświaty,

d) usługi zamieszkania zbiorowego, a w szczególności hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy,

e) usługi handlu,

f) usługi gastronomii;

2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.”.

**rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona - w § 5 pkt. 6 lit. b przywołane zostały jedynie usługi z zakresu infrastruktury społecznej służące obsłudze terenów mieszkaniowych, gdyż ten pkt ustaleń planu określa zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w tym zakresie. Przeznaczenie terenu, w tym zakres usług realizowanych na poszczególnych terenach, określone zostały w przepisach szczegółowych dla terenów.

**3.5. Treść uwagi:** W § 5 ust. 7 zmniejszyć zakres układu placu fabrycznego i posadzki. Dodatkowo wyraźnie dopuścić przejazd przez posadzkę w obszarze wjazdów, aby umożliwić komunikację przyszłym mieszkańcom oraz ze względu na dość niski poziom wód od strony ulicy Klasyków - oznaczyć miejsca parkingowe (*z treści uwagi przyjmuje się, że uwaga dotyczy § 5 pkt. 7*).

**ustalenie projektu planu:**

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

„...7) wytworzenie układu ogólnodostępnych przestrzeni publicznych w obrębie zespołu budowlanego gorzelnii drożdżowej, podkreślających główną oś kompozycyjną układu, nawiązujących do dawnego placu fabrycznego, zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenu A.2.U/MW i zgodnie z rysunkiem planu;”

**rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmniejszenia układu placu fabrycznego i posadzki. Zasady realizacji placu wraz z układem przestrzeni publicznych, w tym wyznaczony na rysunku planu zasięg placu, odnoszą się do dawnego przemysłowego wykorzystania terenu, podziałów funkcjonalnych oraz stanowią ważny czynnik rewaloryzacji zespołu.

**3.6. Treść uwagi:** Wnosi, aby 3 budynki oznaczone w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru A.2.U/MW jako portiernia, budynek mieszkalny oraz budynek produkcyjny, nie były obejmowane w projekcie planu zagospodarowania ochroną, gdyż ich walory estetyczne nie zostały potwierdzone, a decyzja konserwatora zabytków o wpisaniu ich do rejestru zabytków została uchylona przez Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego decyzją z dnia 6 grudnia 2013 roku znak DOZ-OAiK -6700/857/13 - ML/104113.

**ustalenie projektu planu:** „§ 12. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

2) wskazuje się na rysunku planu granice zespołu budowlanego gorzelni drożdżowej „Henryków”, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, którego zagospodarowanie kształtuje się zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenu A.2.U/MW;

3) ustala się ochronę zespołu budowlanego gorzelni drożdżowej „Henryków”, który to zespół współtworzą obiekty oznaczone na rysunku planu:

- a) budynek nr 1 – budynek portierni,
- b) budynek nr 2 – budynek produkcyjny,
- c) budynek nr 3 – budynek mieszkalny

wraz ze strefą otoczenia w granicach, o których mowa w pkt 2, oznaczonych na rysunku planu;”;

**rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona gdyż teren wraz z obiektami ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków. Zgodnie z art. 7 ustawy o ochronie zabytków ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są jedną z form ochrony zabytków. Ustalenia zawarte w planie zostały uzgodnione z odpowiednimi służbami ochrony zabytków na etapie opiniowania i uzgodnień projektu planu.

**3.7. Treść uwagi:** W §7 ust. 2 pkt. 4 usunąć zakaz umieszczania reklam na obszarze A.2.U/MW, gdyż zespół gorzelni drożdżowej Henryków nie jest wpisany do rejestru zabytków, a działalność usługowa prowadzona na wskazanym obszarze będzie wymagała rozmieszczenia szyldów czy oznaczeń informacyjnych o wielkości np. do 3 metrów kwadratowych (*z treści uwagi przyjmuje się, że uwaga dotyczy § 7 pkt. 2 lit. d).*

**ustalenie projektu planu:** „§ 7. Zasady rozmieszczania reklam i szyldów:

2) zakazuje się umieszczania reklam:

d) na terenie A.2.U/MW w granicach zespołu budowlanego gorzelni drożdżowej „Henryków”;

**rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona, gdyż teren A.2.U/MW wraz z obiektami ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków. Zgodnie z art. 7 ustawy o ochronie zabytków ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są jedną z form i sposobów ochrony zabytków. Z uwagi na zabytkowy charakter terenu i obiektów zakaz umieszczania reklam w terenie A.2.U/MW zostaje utrzymany. Ustalenia planu nie zakazują jednak umieszczania szyldów.

**3.8. Treść uwagi:** W § 20 ust. 2 pkt 13 wnosi, aby przestrzeń posadzki uległa zmniejszeniu i aby na placu fabrycznym można było ustawiać obiekty małej architektury oraz zlokalizować miejsc parkingowe dla zagwarantowania odpowiedniego parytetu miejsc parkingowych dla rzeczonoego obszaru A.2.U./MW.

**ustalenie projektu planu:** w wyniku rozpatrzenia uwag obecne ustalenia planu to § 20 ust. 2 pkt 14: „14) dla części terenu oznaczonej jako ogólnodostępne przestrzenie publiczne wymagające specjalnego opracowania posadzki:

- a) nakazuje się realizację nawierzchni o indywidualnie opracowanym rysunku posadzki nawiązującym do poprzemysłowego charakteru terenu, jego podziału funkcjonalnego oraz elementów jego zagospodarowania, z zastrzeżeniem lit. d,
- b) ustala się realizację obiektów małej architektury, z zastrzeżeniem lit. d,
- c) ustala się zasięg ogólno-dostępnego placu fabrycznego, zgodnie z rysunkiem planu,
- d) ustala się zagospodarowanie ogólnodostępnego placu fabrycznego poprzez realizację nawierzchni, obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, respektujących i podkreślających – w swojej formie i

rozwiązaniach kompozycyjno – materiałowych – oś kompozycyjną zespołu budowlanego gorzelni drożdżowej „Henryków”, o przebiegu zgodnym z rysunkiem planu;

e) zakazuje się realizacji parkingów terenowych,

f) zakazuje się realizacji ogrodzeń, z zastrzeżeniem pkt 18,

g) dopuszcza się realizację przejazdów wyłącznie w rejonie zjazdów na teren od strony terenów dróg 5.KD-L i 14.KD-D;...”

...18) zakazuje się realizacji ogrodzeń na odcinkach linii rozgraniczających dróg publicznych, które przylegają do części terenu oznaczonej jako ogólnodostępne przestrzenie publiczne wymagające specjalnego opracowania posadzki oraz wewnątrz terenu za wyjątkiem ogrodzeń o przebiegu zgodnym z liniami zabudowy;

**rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona w zakresie lokalizacji miejsc postojowych w obrębie terenu oznaczonego jako „przestrzenie publiczne wymagające specjalnego opracowania posadzki” – lokalizacja miejsc postojowych stoi w sprzeczności z docelowym reprezentacyjnym charakterem zagospodarowania.

**3.9. Treść uwagi:** W § 20 ust. 5 - zmniejszyć wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku z wejściem w życie planu do 5%.

**ustalenie projektu planu:** § 20 ust.5:

„5. Dla terenu A.2.U/MW ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu: 30%.”

**rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona; zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art.15 ust 2 pkt 12) w planie określa się obowiązkowo stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4; opłaty dokonuje się w przypadku zbycia nieruchomości w okresie 5 lat od dnia uchwalenia planu, rzeczywisty wzrost lub obniżenie wartości nieruchomości określone zostaną zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami.

**3.10. Treść uwagi:** Ograniczyć normatyw działki z 3500 metrów do 2000 metrów – działka nr 21/4 ma powierzchnię 2381 m<sup>2</sup>;

**ustalenie projektu planu:** § 20 ust.2 pkt 4):

„ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 3500m<sup>2</sup>;”;

**rozstrzygnięcie:** Uwaga bezzasadna. Ustalenia przedmiotowego paragrafu dotyczą terenu A.2.U/MW, obejmującego działki ew. nr 21/6 i 6/2 z obrębu 4-04-05. Działka nr 21/4 znajduje się w liniach rozgraniczających terenu D.1.MW, dla którego ustalono minimalną powierzchnię działki na poziomie 1500 m<sup>2</sup>.

#### **4. Uwaga złożona przez Dom Development SA, w dniu 19.02.2014 r.**

**4.1. Treść uwagi:** Wykreślić z rysunku planu ul. 7.KD-D ul. Skuterowa na jej fragmencie pomiędzy obszarami D.3.MW i D.6.MW część, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do uwagi;

**ustalenie projektu planu:** rysunek planu

**rozstrzygnięcie:** Uwaga częściowo nieuwzględniona. Uwaga uwzględniona w zakresie wykreślenia z rysunku planu ulicy Skuterowej 7.KD-D (na jej fragmencie pomiędzy obszarami D.3.MW i D.6.MW). Uwaga częściowo nieuwzględniona - w celu zapewnienia ogólnodostępnych, prawidłowych powiązań komunikacyjnych pieszych i rowerowych między osiedlami zabudowy wielorodzinnej oraz terenem usług oświaty D.4.UO w planie ustalono ogólnodostępny ciąg pieszo - rowerowy 17.KP/R, którego przebieg nawiązuje do drogi wewnętrznej ustalonej w wydanym pozwoleniu na budowę.

**4.2. Treść uwagi:** Zmienić w projekcie planu kategorię projektowanej 7.KD-D ul. Skuterowej z drogi publicznej na drogę wewnętrzną (osiedlową) na jej fragmencie pomiędzy obszarami D.3.MW i D.6.MW część, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do uwagi;

**ustalenie projektu planu:** § 66 ust. 1:

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

**rozstrzygnięcie:** Uwaga częściowo nieuwzględniona. Uwaga uwzględniona w zakresie usunięcia ulicy Skuterowej 7.KD-D z kategorii dróg publicznych.

Uwaga częściowo nieuwzględniona - w celu zapewnienia ogólnodostępnych, prawidłowych powiązań komunikacyjnych pieszych i rowerowych między osiedlami zabudowy wielorodzinnej oraz terenem usług oświaty D.4.UO w planie ustalono ogólnodostępny ciąg pieszo - rowerowy 17.KP/R, którego przebieg nawiązuje do drogi wewnętrznej ustalonej w wydanym pozwoleniu na budowę.

**4.3. Treść uwagi:** Zlikwidować z rysunku planu na obszarach D.3.MW i D.6.MW drzewa przeznaczone do zachowania, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do uwagi;

**ustalenie projektu planu:** § 10 pkt. 2 lit. b:

„...b) ustala się zachowanie i ochronę istniejących drzew, oznaczonych na rysunku planu,”;

Na rysunku planu: w liniach rozgraniczających terenów D.3.MW i D.6.MW oznaczono elementy zabudowy i zagospodarowania terenu symbolem „drzewa do zachowania”.

**rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona w zakresie usunięcia wszystkich wskazanych w załączniku do uwagi drzew. Na rysunku planu na przedmiotowych terenach pozostawiono te drzewa, które charakteryzują się najlepszymi cechami wzrostowymi oraz stanem zdrowotnym.

**4.4. Treść uwagi:** W § 4 ust. 2 pkt. 1 - wykreślenie części terenu 7.KD-D, tj. na wysokości obszaru D.3.MW i części D.6.MW z katalogu inwestycji celu publicznego - dróg publicznych.

**ustalenie projektu planu:** § 4 ust. 2 pkt. 1:

„1) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.KD-GP, 2.KD-L, 3.KD-L, 4.KD-L, 5.KD-L, 6.KD-L, 7.KD-D, 8.KD-D, 9.1.KD-D, 9.2.KD-D, 10.KD-D, 11.1.KD-D, 11.2.KD-D, 12.1.KD-D – 12.6.KD-D, 13.KD-D, 14.KD-D oraz tereny ciągów pieszo – rowerowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 15.KP/R i 16.KP/R;”

**rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona – w celu zapewnienia poprawnego układu komunikacyjnego na obszarze planu, w szczególności w wyznaczonych kwartałach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej D.3.MW i D.6.MW (obejmujących działki Dom Development oraz działkę miejską nr 12/23 z obrębem 4-04-10) o łącznej powierzchni blisko 3 ha, jak również w celu zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenu usług oświaty D.4.UO w planie ustalono ogólnodostępną drogę publiczną 7.KD-D, której przebieg nawiązuje do drogi wewnętrznej ustalonej w wydanym pozwoleniu na budowę.

**4.5. Treść uwagi:** W § 6 pkt. 2 lit. a - zmiana maksymalnej wysokości ogrodzeń do 2,0 m od poziomu terenu.

**ustalenie projektu planu:** § 6 pkt. 2 lit. a:

„2) dla ogrodzeń od strony terenów wymienionych w pkt 1 ustala się:

a) maksymalną wysokość ogrodzeń:

- 3,5 m od poziomu terenu – dla terenu oznaczonego symbolem C.4.US/ZP w rejonie lokalizacji terenowych urządzeń sportowych,

- 1,8 m od poziomu terenu – dla pozostałych terenów,”

**rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona. W celu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w obszarze objętym projektem planu, ustalono jednakową wysokość ogrodzeń od strony terenów dróg publicznych, ciągów pieszo-rowerowych i lasów o maksymalnej wysokości 1,8 m jako odpowiedniej do grodzienia terenów mieszkaniowych. Dla terenów usług oświaty w rejonach boisk wysokość ogrodzeń została zwiększona ze względów bezpieczeństwa.

**4.6 Treść uwagi:** W § 7 pkt.1 b zmiana dopuszczalnej powierzchni reklamowej do 20m<sup>2</sup> - na terenie D.2.MW zrealizowano reklamy i szyldy o wnioskowanej powierzchni do 20m<sup>2</sup> na podstawie udzielonych pozwoleń na budowę.

**ustalenie projektu planu:** § 7 pkt.1 b:

„b) 3,0 m<sup>2</sup> – na terenach MW z zastrzeżeniem, że łączna powierzchnia reklamowa na jednym budynku nie może przekroczyć 6,0 m<sup>2</sup>, a reklamy muszą być ograniczone do związanych z działalnością prowadzoną w tych budynkach,”

**rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona - zapisy paragrafu 7 pkt. 1 lit. b ograniczają powierzchnię reklamową, a nie odnoszą się do szyldów; plan nie ingeruje w wydane pozwolenia na budowę.

**4.7. Treść uwagi:** Wykreślenie z katalogu przestrzeni publicznych terenu 5.KD-L.

**ustalenie projektu planu:** § 13 pkt. 1 lit a:

„§ 13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) ustala się, że przestrzeniami publicznymi na obszarze objętym planem są:

a) tereny dróg publicznych 1.KD-GP, ciąg dróg 13.KD-D i 5.KD-L, 2.KD-L, 4.KD-L, 8.KD-D oraz tereny ciągów pieszo – rowerowych 15.KP/R i 16.KP/R;”

**rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona w zakresie usunięcia terenu drogi 5.KD-L ul. Działwy z ustalonych w planie przestrzeni publicznych. W obszarze planu oprócz podstawowych funkcji komunikacyjnych, teren 5.KD-L zapewnia powiązania struktury funkcjonalno-przestrzennej, pełniąc jednocześnie rolę reprezentacyjną w tej strukturze.

**4.8. Treść uwagi:** W § 14 ust.1. pkt. 1 lit. d - zmiana minimalnej szerokości dróg wewnętrznych do 5,0 m, z ciągiem pieszo-jezdny 6,5 m.

**ustalenie projektu planu:** §14 ust.1 pkt 1 lit d:

„...d) minimalną szerokość dróg wewnętrznych: 8,0m;”

**rozstrzygnięcie:** Uwaga uwzględniona.

**4.9. Treść uwagi:** W §15 ust. 1 pkt. 1- wykreślenie z katalogu dróg publicznych części ul. 7.KD-D na jej fragmencie pomiędzy terenami D.3.MW i część D.6.MW.

**ustalenie projektu planu:** §15 pkt. 1 lit a:

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

- 1.KD-GP - klasy głównej ruchu przyspieszonego - ul. Modlińska,
- 2.KD-L - klasy lokalnej - ul. Sąsiedzka,
- 3.KD-L - klasy lokalnej - ul. Drogowa,
- 4.KD-L - klasy lokalnej - ul. Uczniowska,
- 5.KD-L - klasy lokalnej - ul. Działwy,
- 6.KD-L - klasy lokalnej - ul. Krokwi,
- 7.KD-D - klasy dojazdowej - ul. Skuterowa,
- 8.KD-D - klasy dojazdowej - ul. Drożdżowa,
- 9.1.KD-D - klasy dojazdowej - ul. Marchoła,
- 9.2.KD-D - klasy dojazdowej - ul. Marchoła,
- 10.KD-D - klasy dojazdowej - ul. Podróżnicza,
- 11.1.KD-D - klasy dojazdowej - ul. Czarnocińska,
- 11.2.KD-D - klasy dojazdowej - ul. Czarnocińska,
- 12.1.KD-D - klasy dojazdowej - ul. Połączona,
- 12.2.KD-D - klasy dojazdowej - ul. Połączona,
- 12.3.KD-D - klasy dojazdowej - ul. Połączona,
- 12.4.KD-D - klasy dojazdowej - ul. Pszczela,
- 12.5.KD-D - klasy dojazdowej - ul. Pasieki,
- 12.6.KD-D - klasy dojazdowej - ul. Pasieki,
- 13.KD-D - klasy dojazdowej - ul. Działwy,
- 14.KD-D - klasy dojazdowej - ul. Podróżnicza,...”;

**rozstrzygnięcie:** Uwaga uwzględniona.

**4.10. Treść uwagi:** §15 ust.3 pkt. b - ustalenie minimalnej szerokości chodnika na 1,5 m.

**ustalenie projektu planu:** §15 pkt 3 lit. b:

„b) ustala się minimalną szerokość chodnika wynoszącą 2,0 m;”

**rozstrzygnięcie:** Uwaga uwzględniona.

**4.11. Treść uwagi:** §15 ust. 5 pkt. c - wykreślenie tego zapisu.

**ustalenie projektu planu:** §15 pkt 5 lit. c:

„c) ustala się realizację miejsc postojowych dla samochodów osób niepełnosprawnych w liczbie nie mniejszej niż 5% potrzeb parkingowych obliczonych według wskaźników parkingowych dla danego terenu, przeznaczonego pod zabudowę usługową – realizowanych w ramach obliczonych potrzeb;”

**rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona - ustalenia dotyczące realizacji miejsc postojowych dla samochodów osób niepełnosprawnych nie zwiększają liczby miejsc postojowych dla terenu.

**4.12. Treść uwagi:** §15 ust. 5 pkt. d: - wykreślenie tego zapisu.

**ustalenie projektu planu:** obszar planu, §15 pkt 5 lit. d:



„d) ustala się realizację miejsc postojowych ogólnodostępnych w liczbie nie mniejszej niż 10% potrzeb parkingowych obliczonych według wskaźników parkingowych dla danego terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub mieszkaniową wielorodzinną z usługami - realizowanych jako dodatkowe miejsca postojowe w stosunku do obliczonych potrzeb.”

**rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona - dodatkowe miejsca postojowe powinny być przeznaczone dla gości odwiedzających mieszkańców osiedla oraz mieszkańców osiedla, którzy nie wykupili miejsca postojowego lub posiadających więcej niż jeden samochód.

**4.13. Treść uwagi:** § 37 ust. 1 pkt. 2 - zmianę zapisu polegającą na wykreśleniu wyrażenia "w parterach".

**ustalenie projektu planu:** § 37 ust. 1 pkt. 2:

„2) przeznaczenie uzupełniające: usługi w parterach budynków o funkcji mieszkaniowej.,,

**rozstrzygnięcie:** Uwaga uwzględniona.

**4.14. Treść uwagi:** § 37 ust. 2 pkt. 1 - usunięcie zamkniętego katalogu dopuszczalnych usług celem rozszerzenia możliwości ich wyboru oraz wykreślenie wyrażenia "w parterach".

**ustalenie projektu planu:** § 37 ust. 2 pkt. 1:

„1) ustala się w parterach budynków od strony ulicy Klasyków, zgodnie z oznaczonymi na rysunku planu usługami w parterach, realizację usług w szczególności z zakresu:

a) handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup> na lokal,

b) gastronomii,

c) biur,

d) ochrony zdrowia wyłącznie typu: gabinety lekarskie lub dentystyczne,

e) usługi typu: urzędy pocztowe, zakłady fryzjerskie, zakłady fotograficzne, solaria, salony kosmetyczne, kluby fitness, punkty kserograficzne, wypożyczalnie filmów;”;

**rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona. Zawarty w § 37 ust. 2 pkt. 1 katalog funkcji jest katalogiem otwartym. W projekcie planu należy określić zasady i warunki lokalizowania przeznaczenia dopuszczalnego, kształtowania ładunku przestrzennego i harmonijnego łączenia funkcji.

**4.15. Treść uwagi:** § 37 ust. 4 pkt. 3 - wnosi o wykreślenie liter c) i d) z pkt. 3

**ustalenie projektu planu:** § 37 ust. 4 pkt. 3:

„3) pozostałe zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 15 pkt 5 lit. a, c i d;”

§ 15 pkt 5:

5) W zakresie parkowania:

(...) c) ustala się realizację miejsc postojowych dla samochodów osób niepełnosprawnych w liczbie nie mniejszej niż 5% potrzeb parkingowych obliczonych według wskaźników parkingowych dla danego terenu, przeznaczonego pod zabudowę usługową – realizowanych w ramach obliczonych potrzeb,

d) ustala się realizację miejsc postojowych ogólnodostępnych w liczbie nie mniejszej niż 10% potrzeb parkingowych obliczonych według wskaźników parkingowych dla danego terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub mieszkaniową wielorodzinną z usługami - realizowanych jako dodatkowe miejsca postojowe w stosunku do obliczonych potrzeb.”;

**rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona - ustalenia dotyczące realizacji miejsc postojowych dla samochodów osób niepełnosprawnych (pkt c) nie zwiększają liczby miejsc postojowych dla terenu; natomiast ustalenia dotyczące realizacji dodatkowych miejsc postojowych (pkt d) mają na celu zapewnienie miejsc postojowych przeznaczonych dla gości, odwiedzających mieszkańców osiedla oraz mieszkańców osiedla, którzy nie wykupili miejsca postojowego lub posiadają więcej niż jeden samochód.

**4.16. Treść uwagi:** § 37 ust. 4 pkt. 4- zmiana na 5 stanowisk postojowych dla rowerów na 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

**ustalenie projektu planu:** § 37 ust. 4 pkt. 4:

„4) nakazuje się realizację stanowisk postojowych dla rowerów w ilości nie mniej niż 10 stanowisk postojowych na 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.”

**rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona - wartość wskaźnika dla rowerów została przyjęta zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania m. st. Warszawy.

**4.17. Treść uwagi:** § 37 ust. 5- zmiana stawki na 15%.

**ustalenie projektu planu:** § 37 ust. 5:

„5. Dla terenu D.2.MW ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu: 30%.”

**rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona - zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art.15 ust 2 pkt 12) w planie określa się obowiązkowo „stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4”. Opłaty tej dokonuje się w przypadku zbycia nieruchomości w okresie 5 lat od dnia uchwalenia planu. Rzeczywisty wzrost lub obniżenie wartości nieruchomości określone zostaną zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami.

**4.18. Treść uwagi:** § 38 ust. 1 pkt. 2 - zmiana zapisu polegającą na wykreśleniu wyrażenia „w parterach”, dopuszczenie możliwości realizacji nieuciążliwych usług nie tylko w parterach budynków, ale także na innych kondygnacjach.

**ustalenie projektu planu:** § 38 ust. 1 pkt 2:

„2) przeznaczenie uzupełniające: usługi w parterach budynków o funkcji mieszkaniowej.”

**rozstrzygnięcie:** Uwaga uwzględniona.

**4.19. Treść uwagi:** § 38 ust. 2 pkt. 1 - usunięcie zamkniętego katalogu dopuszczalnych usług celem rozszerzenia możliwości ich wyboru oraz umożliwienie lokowania usług nie tylko w parterze.

**ustalenie projektu planu:** § 38 ust. 2 pkt 1:

„1) ustala się w parterach budynków od strony drogi 5.KD-L i 7.KD-D realizację usług w szczególności z zakresu:

- a) handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup> na lokal,
- b) gastronomii,
- c) biur i administracji,
- d) ochrony zdrowia wyłącznie typu gabinety lekarskie lub dentystyczne,
- e) usługi typu: urzędy pocztowe, zakłady fryzjerskie, zakłady fotograficzne, solaria, salony kosmetyczne, kluby fitness, punkty kserograficzne, wypożyczalnie filmów.”;

**rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona - katalog usług zawarty w ustaleniach planu jest katalogiem otwartym. W projekcie planu należy określić warunki lokalizowania przeznaczenia dopuszczalnego, kształtowanie ładu przestrzennego i harmonijnego łączenia funkcji

**4.20. Treść uwagi:** § 41 ust. 4 pkt. 1) - wykreślenie 7.KD-D ul. Skuterowej oznaczonej na rysunku planu symbolem planistycznym 7.KD-D. *(z treści uwagi przyjmuje się, że uwaga dotyczy § 38 ust. 4 pkt. 1)*

**ustalenie projektu planu:** § 38 ust. 4 pkt. 1:

„1) ustala się obsługę terenu od dróg: 5.KD-L ul. Działwy, 7.KD-D ul. Skuterowa lub 8.KD-D ul. Drożdżowa;”

**rozstrzygnięcie:** Uwaga uwzględniona.

**4.21. Treść uwagi:** § 38 ust. 4 pkt. 2 podpunkt d) - wykreślenie liter c i d.

**ustalenie projektu planu:** §38 ust. 4 pkt 2 lit d:

„d) pozostałe zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 15 pkt 5 lit. a, c i d;”  
§ 15 pkt 5:

„§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

5) W zakresie parkowania:

(...) c) ustala się realizację miejsc postojowych dla samochodów osób niepełnosprawnych w liczbie nie mniejszej niż 5% potrzeb parkingowych obliczonych według wskaźników parkingowych dla danego terenu, przeznaczonego pod zabudowę usługową – realizowanych w ramach obliczonych potrzeb,

d) ustala się realizację miejsc postojowych ogólnodostępnych w liczbie nie mniejszej niż 10% potrzeb parkingowych obliczonych według wskaźników parkingowych dla danego terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub mieszkaniową wielorodzinną z usługami - realizowanych jako dodatkowe miejsca postojowe w stosunku do obliczonych potrzeb.”;

**rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona - ustalenia dotyczące realizacji miejsc postojowych dla samochodów osób niepełnosprawnych (pkt c) nie zwiększają liczby miejsc postojowych dla terenu; natomiast ustalenia dotyczące realizacji dodatkowych miejsc postojowych (pkt d) mają na celu zapewnienie miejsc postojowych przeznaczonych dla gości, odwiedzających mieszkańców osiedla oraz mieszkańców osiedla, którzy nie wykupili miejsca postojowego lub posiadają więcej niż jeden samochód.

**4.22. Treść uwagi:** § 38 ust. 4 pkt. 3) - zmiana wskaźnika miejsc postojowych dla rowerów z 10 na 5 stanowisk postojowych dla rowerów na 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych

**ustalenie projektu planu:** §38 ust. 4 pkt 3:

„3) nakazuje się realizację stanowisk postojowych dla rowerów w ilości nie mniej niż 10 stanowisk postojowych na 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.;"

**rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona. Wartość wskaźnika dla rowerów została przyjęta zgodnie z ustaleniami i wytycznymi do planów miejscowych, określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania m. st. Warszawy.

**4.23. Treść uwagi:** § 38 ust. 5 - zmiana stawki na 15%

**ustalenie projektu planu:** §38 ust. 5:

„5. Dla terenu D.3.MW ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu: 30%.”

**rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art.15 ust 2 pkt 12) w planie określa się obowiązkowo stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4; opłaty dokonuje się w przypadku zbycia nieruchomości w okresie 5 lat od dnia uchwalenia planu, rzeczywisty wzrost lub obniżenie wartości nieruchomości określone zostaną zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami.

**4.24. Treść uwagi:** § 41 ust. 4 pkt. 1)- wykreślenie 7.KD-D ul. Skuterowa.

**ustalenie projektu planu:** § 41 ust. 4 pkt 1:

„1) ustala się obsługę terenu od dróg: 5.KD-L ul. Działwy, 6.KD-L ul. Krokwi lub 7.KD-D ul. Skuterowa.;"

**rozstrzygnięcie:** Uwaga uwzględniona.

**4.25. Treść uwagi:** § 41 ust. 4 pkt. 3) - wykreślenie podpunktów c) i d).

**ustalenie projektu planu:** § 41 ust. 4 pkt 3:

„3) pozostałe zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 15 pkt 5 lit. a, c i d.;"

§ 15 pkt 5:

„§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

5) W zakresie parkowania:

(...) c) ustala się realizację miejsc postojowych dla samochodów osób niepełnosprawnych w liczbie nie mniejszej niż 5% potrzeb parkingowych obliczonych według wskaźników parkingowych dla danego terenu, przeznaczonego pod zabudowę usługową – realizowanych w ramach obliczonych potrzeb;

d) ustala się realizację miejsc postojowych ogólnodostępnych w liczbie nie mniejszej niż 10% potrzeb parkingowych obliczonych według wskaźników parkingowych dla danego terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub mieszkaniową wielorodzinną z usługami - realizowanych jako dodatkowe miejsca postojowe w stosunku do obliczonych potrzeb.”

**rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona. Ustalenia dotyczące realizacji miejsc postojowych dla samochodów osób niepełnosprawnych (pkt c) nie zwiększają liczby miejsc postojowych dla terenu; natomiast ustalenia dotyczące realizacji dodatkowych miejsc postojowych (pkt d) mają na celu zapewnienie miejsc postojowych przeznaczonych dla gości, odwiedzających mieszkańców osiedla oraz mieszkańców osiedla, którzy nie wykupili miejsca postojowego lub posiadają więcej niż jeden samochód.

**4.26. Treść uwagi:** § 41 ust. 4 pkt. 4)- zmiana wskaźnika z 10 na 5 stanowisk postojowych rowerowych na 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

**ustalenie projektu planu:** § 41 ust. 4 pkt 4:

„4) nakazuje się realizację stanowisk postojowych dla rowerów w ilości nie mniej niż 10 stanowisk postojowych na 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.”

**rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona - wartość wskaźnika dla rowerów została przyjęta zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania m. st. Warszawy.

**4.27. Treść uwagi:** § 41 ust. 5- proponujemy zmianę stawki na 15%.

**ustalenie projektu planu:** teren D.6.MW, § 41 ust. 5:

„5. Dla terenu D.6.MW ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu: 30%.”

**rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona - zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art.15 ust 2 pkt 12) w planie określa się obowiązkowo stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4; opłaty dokonuje się w przypadku zbycia nieruchomości w okresie 5 lat od dnia uchwalenia planu, rzeczywisty wzrost lub obniżenie wartości nieruchomości określone zostaną zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami.

**4.28. Treść uwagi:** Skorygowanie granic planu i wyłączenie terenu 6.KD-L ul. Krokwi z zakresu niniejszego planu zagospodarowania.

**ustalenie projektu planu:** § 65 ust. 1:

„§ 65. 1. Dla terenu 6.KD-L – ul. Krokwi - ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej.”

**rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona, bezzasadna.

**4.29. Treść uwagi:** § 66. 1. Dla terenu 7.KD-D- ul. Skuterowa - zmiana przeznaczenia drogi na odcinku na wysokości terenów D.3.MW oraz D.6.MW z drogi publicznej na drogę wewnętrzną, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do uwagi.

**ustalenie projektu planu:** § 66 ust. 1:

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

**rozstrzygnięcie:** Uwaga częściowo nieuwzględniona. Uwaga uwzględniona w zakresie usunięcia ulicy Skuterowej 7.KD-D z kategorii dróg publicznych.

Uwaga częściowo nieuwzględniona - w celu zapewnienia ogólnodostępnych, prawidłowych powiązań komunikacyjnych pieszych i rowerowych między osiedlami zabudowy wielorodzinnej oraz terenem usług oświaty D.4.UO w planie ustalono ogólnodostępny ciąg pieszo - rowerowy 17.KP/R, którego przebieg nawiązuje do drogi wewnętrznej ustalonej w wydanym pozwoleniu na budowę.

**4.30. Treść uwagi:** § 64 ust. 2 pkt 3 lit b. - wykreślenie drogi 7.KD-D ul. Skuterowa.

**ustalenie projektu planu:** § 64 ust. 2 pkt. 3 lit. b:

„3) ustala się powiązania poprzez skrzyżowania z drogami:

a) 4.KD-L ul. Uczniowska,

b) 7.KD-D ul. Skuterowa,

c) 8.KD-D ul. Drożdżowa.”

**rozstrzygnięcie:** Uwaga uwzględniona.

**4.31. Treść uwagi:** § 64 ust. 2 pkt7 (*obecnie pkt 6*)- usunięcie wymogu wprowadzenia chodników po obu stronach jezdni na wysokości obszarów D.2.MW, D.3.MW, D.6.MW.

**ustalenie projektu planu:** § 64. ust. 2 pkt. 6:

„ustala się prowadzenie chodników po obu stronach jezdni,”

**rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona - w drogach klasy: lokalnej i dojazdowej, szczególnie przy zabudowie jedno lub wielorodzinnej, z uwagi na bezpośrednią obsługę przyległego zagospodarowania oraz bezpieczeństwo pieszych, chodniki powinny być zlokalizowane po obu stronach jezdni.

## 5. Uwaga złożona przez Bank Zachodni WBK S.A., w dniu 19.02.2014 r.

**5.1. Treść uwagi:** Na działce ewidencyjnej o numerze 1/2, na obszarze, na którym występuje użytek oznaczony, jako RV i RVb oraz na części działki ewidencyjnej o numerze 2/1, na obszarze, na którym występuje częściowo użytek oznaczony, jako Lz-Rv, a także na części działki ewidencyjnej o numerze 4/1, na obszarze, na którym występuje częściowo użytek oznaczony, jako Lz-RV w rejonie ulic: Modlińska- Sąsiedzka:

- a) dopuścić, jako przeznaczenie podstawowe lokalizację obiektów: szpitala (oznaczonego numerem 1 na załączonej *do uwagi* koncepcji zabudowy), usług rehabilitacji (oznaczonego numerem 2 na załączonej *do uwagi* koncepcji zabudowy) oraz usług lekarskich specjalistycznych i usług biurowo administracyjnych (oznaczonych numerem 7 na załączonej *do uwagi* koncepcji zabudowy),
- b) dopuścić, jako przeznaczenie równorzędne, lokalizację obiektów o funkcji handlu i usług oraz mieszkalnictwa wielorodzinnego, w tym handlu, gdzie powierzchnia sprzedażowa przekracza 2000 m<sup>2</sup>;

**ustalenie projektu planu:**

„§ 31. 1. Dla terenu C.1.ZPL ustala się przeznaczenie: zieleń urządzona - park leśny.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz wskaźniki zagospodarowania terenu C.1.ZPL:

- 1) ustala się edukacyjno – przyrodnicze i rekreacyjno – wypoczynkowe zagospodarowanie terenu wraz z rewaloryzacją dawnego dworskiego Parku Wiśniewo przy zachowaniu naturalnych form roślinności zapewniających zachowanie walorów przyrodniczych i różnorodności przyrodniczej terenu;
- 2) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 90%;
- 3) ustala się rejon lokalizacji projektowanych ogólnodostępnych wejść do Parku Wiśniewo, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się realizację obiektu małej architektury na osi kompozycyjnej ustalonej na rysunku planu, w obrębie rejonu lokalizacji dawnego dworu, zgodnie z rysunkiem planu, przy zachowaniu naturalnych warunków hydrogeologicznych i istniejących stosunków wodnych;
- 5) ustala się realizację powiązań pieszych łączących teren Parku Wiśniewo C.1.ZPL z terenem C.4.US/ZP poprzez teren C.5.ZW w formie nie więcej niż 2 kładek pieszych lub pieszo – rowerowych o maksymalnej szerokości wynoszącej 3,0 m, lokalizowanych w sposób nie naruszający cennych drzew;
- 6) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych, o nawierzchni przepuszczalnej z materiałów naturalnych, poza terenem oznaczonym na rysunku planu jako grupy drzew do zachowania, za wyjątkiem realizacji niezbędnych powiązań pieszych w formie ww. ścieżek:
  - a) w rejonie lokalizacji projektowanych ogólnodostępnych wejść do Parku Wiśniewo, wskazanych na rysunku planu,
  - b) w rejonie realizacji powiązań pieszych, o których mowa w pkt 5;
- 7) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury o charakterze rekreacyjnym, przy czym w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu jako grupy drzew do zachowania dopuszcza się realizację jedynie drewnianych koszy na śmieci i ławek;
- 8) nakazuje się ochronę rzeźby terenu w rejonie oznaczonym na rysunku planu z dopuszczeniem odtworzenia zespołu stawów oznaczonych na rysunku planu poprzez:
  - a) zachowanie naturalnych warunków hydrogeologicznych i istniejących stosunków wodnych, naturalnej formy rzeźby terenu, naturalnych brzegów stawów,
  - b) zachowanie wymogów ochrony pomników przyrody oznaczonych na rysunku planu,
  - c) zakaz wprowadzenia obudowy i umocnień dna i brzegów stawów;
- 9) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 10) zakazuje się realizacji obiektów związanych trwale z gruntem;
- 11) zakazuje się realizacji nawierzchni nieprzepuszczalnych dla wody;
- 12) zakazuje się realizacji inwestycji trwale zniekształcających naturalne formy rzeźby terenu;
- 13) zakazuje się realizacji ogrodzeń;”

„§ 33. 1. Dla terenu C.3.U ustala się przeznaczenie: usługi.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu C.3.U:

- 1) ustala się realizację usług z zakresu:
  - a) rekreacji i wypoczynku, w szczególności typu: kluby fitness, centra odnowy biologicznej,
  - b) handlu, realizowanych w kondygnacji parterowej w lokalach o maksymalnej powierzchni sprzedaży wynoszących 500 m<sup>2</sup> na lokal,
  - c) gastronomii;

2) zakazuje się realizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub usług zdrowia i pomocy społecznej związanych ze stacjonarnym lub całodobowym pobytem osób;...”

**rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona - ze względu na istniejące uwarunkowania przyrodnicze, funkcjonalno- przestrzenne przedmiotowych działek, bezpośrednie sąsiedztwo terenu 1.KD-GP drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego (ul. Modlińska) oraz wynikającą z tych faktów konieczność zapewnienia w ustaleniach planu kształtowania zrównoważonego rozwoju poprzez integrowanie działań gospodarczych z zachowaniem równowagi przyrodniczej jak również wymaganych prawem poziomów hałasu i norm w zakresie zanieczyszczeń powietrza, dla obszaru bezpośrednio sąsiadującego z ul. Modlińską wykluczono możliwość realizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub usług zdrowia i pomocy społecznej związanych ze stacjonarnym lub całodobowym pobytem osób oraz zabudowę mieszkaniową. W obszarach uznanych za cenne przyrodniczo ograniczono możliwość inwestowania. Odnośnie lokalizowania usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> – tego typu inwestycje wymagają wskazania terenów w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, dopuszczenie w/w usług byłoby niezgodne z ustaleniami obowiązującego suikzp m.st. Warszawy.

**5.2. Treść uwagi:** Na części działki ewidencyjnej o numerze 2/1 w rejonie ulicy Podróżniczej, na obszarze, na którym częściowo występuje użytek oznaczony jako Lz-RV i RVb dopuścić, jako przeznaczenie podstawowe lokalizację obiektów:

- żłobka oraz przedszkola (oznaczonego numerem 3 na załączonej *do uwagi* koncepcji zabudowy),
- mieszkalnictwo wielorodzinne na wynajem (oznaczonego numerem 5 na załączonej *do uwagi* koncepcji zabudowy) oraz usług biurowych (oznaczonego numerem 6 na załączonej *do uwagi* koncepcji zabudowy);

**ustalenie projektu planu:**

„§ 31. 1. Dla terenu C.1.ZPL ustala się przeznaczenie: zieleń urządzona - park leśny.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz wskaźniki zagospodarowania terenu C.1.ZPL:

1) ustala się edukacyjno – przyrodnicze i rekreacyjno – wypoczynkowe zagospodarowanie terenu wraz z rewaloryzacją dawnego dworskiego Parku Wiśniewo przy zachowaniu naturalnych form roślinności zapewniających zachowanie walorów przyrodniczych i różnorodności przyrodniczej terenu;...”

**rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona - z aktualnej informacji z rejestru gruntów wynika, że część działki o numerze 2/1 objęta jest "Uproszczonym planem urządzenia lasu na terenie m. st. Warszawy, Dzielnicy Białołęka, Os. Tarchomin" obowiązującym do 31.12.2014. Zgodnie z art. 20 ust. 2 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach „*W ewidencji gruntów i budynków uwzględnia się ustalenia planów urządzenia lasu i uproszczonych planów urządzenia lasu dotyczące granic i powierzchni lasu.*”

Ustalenia planu zdeterminowane są obiektywnymi uwarunkowaniami przyrodniczymi, oraz przepisami prawa wykluczającymi lokalizowanie w tym terenie wnioskowanego zagospodarowania. Przedmiotowy teren stanowi obszar o wysokiej wartości przyrodniczej, z cennym drzewostanem, w tym 14 pomnikami przyrody (dęby szypułkowe), a także stanowi potencjalny obszar kwalifikowany do programu Natura 2000 ze względu na występowanie gatunku priorytetowego (pachnica dębowa). Dla utrzymania bogactwa przyrodniczego terenu jedną z najistotniejszych kwestii jest utrzymanie obecnego poziomu wód gruntowych, których obniżenie może spowodować zamieranie zarówno pomnikowych, jak i innych wiekowych dębów, które są bardzo wrażliwe na wahania wód gruntowych. Powyższe spowodowało przeznaczenie terenu na zieleń urządzoną – park leśny, dla którego zasady zagospodarowania określono w § 31 projektu planu. Dopełnieniem przyjętego w projekcie planu sposobu zagospodarowania jest objęcie obszaru ochroną układu dworskiego Parku Wiśniewo (ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków) oraz jego walory historyczne.

**5.3. Treść uwagi:** Na części działki ewidencyjnej o numerze 4/1, na obszarze, na którym częściowo występuje użytek Lz-RV oraz na części działki o numerze ewidencyjnym 2/1, na obszarze, na którym częściowo występuje użytek Lz-RV w rejonie ulicy Sąsiedzkiej oraz rowu Henrykowskiego odwadniającego (*przyjmuje się: Kanału Henrykowskiego*) oznaczonego, jako WP działka ewidencyjna o numerze 10/1, dopuścić, jako przeznaczenie podstawowe lokalizację obiektów mieszkalnictwa

wielorodzinnego na wynajem oraz usług pensjonatowo-hotelowych (oznaczonych numerem 5 na załączonej *do uwagi* koncepcji zabudowy).

**ustalenie projektu planu:**

„§ 31. 1. Dla terenu C.1.ZPL ustala się przeznaczenie: zieleń urządzona - park leśny.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz wskaźniki zagospodarowania terenu C.1.ZPL:

1) ustala się edukacyjno – przyrodnicze i rekreacyjno – wypoczynkowe zagospodarowanie terenu wraz z rewaloryzacją dawnego dworskiego Parku Wiśniewo przy zachowaniu naturalnych form roślinności zapewniających zachowanie walorów przyrodniczych i różnorodności przyrodniczej terenu;...”;

„§ 35. 1. Dla terenu C.5.ZW ustala się przeznaczenie: zieleń nadwodna.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz wskaźniki zagospodarowania terenu C.5.ZW:

1) ustala się zagospodarowanie terenu zielenią, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodnej dla istniejących wód powierzchniowych;...”;

**rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona - z aktualnej informacji z rejestru gruntów wynika, że część działki o numerze 2/1 objęta jest "Uproszczonym planem urządzenia lasu na terenie m. st. Warszawy, Dzielnicy Białoleka, Os. Tarchomin" obowiązującym do 31.12.2014. Zgodnie z art. 20 ust. 2 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach „*W ewidencji gruntów i budynków uwzględnia się ustalenia planów urządzenia lasu i uproszczonych planów urządzenia lasu dotyczące granic i powierzchni lasu.*”

Ustalenia planu zdeterminowane są obiektywnymi uwarunkowaniami przyrodniczymi, oraz przepisami prawa wykluczającymi lokalizowanie w tym terenie wnioskowanego zagospodarowania. Przedmiotowy teren stanowi obszar o wysokiej wartości przyrodniczej, z cennym drzewostanem, w tym 14 pomnikami przyrody (dęby szypułkowe), a także stanowi potencjalny obszar kwalifikowany do programu Natura 2000 ze względu na występowanie gatunku priorytetowego (pachnica dębowa). Dla utrzymania bogactwa przyrodniczego terenu jedną z najistotniejszych kwestii jest utrzymanie obecnego poziomu wód gruntowych, których obniżenie może spowodować zamieranie zarówno pomnikowych, jak i innych wiekowych dębów, które są bardzo wrażliwe na wahania wód gruntowych. Powyższe spowodowało przeznaczenie terenu na zieleń urządzoną – park leśny, dla którego zasady zagospodarowania określono w § 31 projektu planu. Dopełnieniem przyjętego w projekcie planu sposobu zagospodarowania jest objęcie obszaru ochroną układu dworskiego Parku Wiśniewo (ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków) oraz jego walory historyczne.

**5.4. Treść uwagi:** Na działce ewidencyjnej o numerze 3/1 z obrębu 4-04-13, na której występuje użytek oznaczony, jako RVb oraz na działce o numerze 114/2 z obrębu 4-04-09, na której występuje użytek Bz, tj. na obszarze w rejonie ulicy Podróżniczej, dopuścić, jako przeznaczenie podstawowe, lokalizację obiektów mieszkalnictwa wielorodzinnego (oznaczonych numerem 4 na załączonej *do uwagi* koncepcji zabudowy).

**ustalenie projektu planu:**

„§ 32.1. Dla terenu C.2.IE ustala się przeznaczenie: obiekty i urządzenia infrastruktury elektroenergetycznej.”

„§ 34. 1. Dla terenu C.4.US/ZP ustala się przeznaczenie: usługi sportu i zieleń urządzona.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu C.4.US/ZP:

1) ustala się realizację zespołu sportowo – rekreacyjnego;

2) ustala się realizację zabudowy w formie jednego obiektu budowlanego;

3) dopuszcza się realizację usług handlu i gastronomii w kondygnacji parterowej budynku o funkcji sportowej w lokalach o maksymalnej powierzchni sprzedaży wynoszących 300 m<sup>2</sup> na lokal;

4) dopuszcza się realizację usług kultury w budynku o funkcji sportowej;

5) dopuszcza się realizację placów sportowych, kortu oraz terenowych urządzeń sportowo - rekreacyjnych;

6) ustala się realizację powiązań pieszych łączących teren C.4.US/ZP poprzez teren C.5.ZW z terenem Parku Wiśniewo C.1.ZPL lokalizowanych w sposób nie naruszający istniejących drzew;...”

**rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona - dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wiążącymi, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, są ustalenia studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy; z którymi plan musi być zgodny. Przedmiotowy teren w studium zlokalizowany jest w strefie funkcjonalnej przedmieść w terenach o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 40-60%. Ustalone w projekcie planu przeznaczenie w sposób poprawny wypełnia ustalenia studium oraz pojęcie ładu przestrzennego. Przeznaczenie przedmiotowego terenu pod usługi sportu wynika z potrzeb Dzielnicy oraz otaczających go kwartałów zabudowy mieszkaniowej.

**5.5. Treść uwagi:** a) Zmiana wysokości budynków, zgodnie z załączoną *do uwagi* koncepcją zabudowy, dla budynku:

- oznaczonego numerem 1 - 35 m,
- oznaczonego numerem 2 - 18 m,
- oznaczonych numerami 3 i 5- 11m,
- oznaczonego numerem 4- 15 m,
- oznaczonego numerem 6- 12 m ,
- oznaczonego numerem 7- 15 m i 12 m.

b) ustalić dachy płaskie dla projektowanej zabudowy,

c) układ komunikacji drogowej na obszarze projektowanej zabudowy powinien stanowić układ dróg wewnętrznych, jako rozwiązanie nieobligatoryjne w ustaleniach planu.

**ustalenie projektu planu:**

C.1.ZPL:

„§ 31.ust. 2. pkt:

9) zakazuje się realizacji zabudowy;

10) zakazuje się realizacji obiektów związanych trwale z gruntem;”;

C.2.IE:

„§ 32.ust. 2 pkt 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 5,0 m;”;

C.3.U:

„§ 33 ust. 2 pkt:

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

...12) dopuszcza się realizację dachu o dowolnej geometrii;”;

C.4.US/ZP:

„§ 34.ust. 2 pkt:

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

..12) dopuszcza się realizację dachów o dowolnej geometrii;”;

**rozstrzygnięcie:** Nieuwzględnienie uwagi stanowi konsekwencję rozstrzygnięć nr 5.1- 5.4. Określone w projekcie planu wskaźniki zabudowy, wynikają z ustaleń planu dotyczących przeznaczenia danych terenów, które to przeznaczenie zdeterminowane jest obiektywnymi uwarunkowaniami przyrodniczymi oraz przepisami prawa (opisanymi w rozstrzygnięciach do uwag nr 5.1 – 5.4), wykluczającymi lokalizowanie w przedmiotowych terenach zagospodarowania o wnioskowanych wskaźnikach i parametrach zabudowy.

**5.6. Treść uwagi:** a) Zmiana wskaźników powierzchni biologicznie czynnej (PBC) oraz wskaźników powierzchni zabudowy (PZ):

- dla terenu C.1.ZPL, C.3.U (zgodnie z opisem w pkt 5.1) – PBC - 40 %, PZ - 60 %,
  - dla terenu C.1.ZPL (zgodnie z opisem w pkt 5.2) – PBC - 60 %, PZ - 40 %,
  - dla terenu C.1.ZPL, C.5.ZW (zgodnie z opisem w pkt 5.3) – PBC - 50%, PZ - 50 %,
  - dla terenu C.2.IE, C.4.US/ZP (zgodnie z opisem pkt 5.4) – PBC - 50%, PZ - 50 %,
- b) nie ustalać minimalnej powierzchni działki na obszarze projektowanej zabudowy.

**ustalenie projektu planu:**

C.1.ZPL:

„§ 31 ust. 2 pkt:

..2) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 90%;

..9) zakazuje się realizacji zabudowy;

..10) zakazuje się realizacji obiektów związanych trwale z gruntem;...”



C.2.IE:

„§ 32.ust. 2 pkt:

..2) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 10%;

3) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,6;...”

C.3.U:

„§ 33 ust. 2 pkt:

...6) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 60%;

7) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,6;

8) ustala się wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 20%;...”

C.4.US/ZP:

„§ 34.ust. 2 pkt:

...7) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 60%;

8) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,0;...”

**rozstrzygnięcie:** Nieuwzględnienie uwagi stanowi konsekwencję rozstrzygnięć nr 5.1- 5.4 Określone w projekcie planu wskaźniki zabudowy, wynikają z ustaleń planu dotyczących przeznaczenia danych terenów, które to przeznaczenie zdeterminowane jest obiektywnymi uwarunkowaniami przyrodniczymi oraz przepisami prawa (opisanymi w rozstrzygnięciu do uwag nr 5.1 – 5.4), wykluczającymi lokalizowanie w przedmiotowych terenach zagospodarowania o wnioskowanych wskaźnikach i parametrach zabudowy.

**5.7. Treść uwagi:** Zmiana wskaźnika miejsc parkingowych:

a) dla terenu C.1.ZPL, C.3.U (zgodnie z opisem w pkt 5.1): 10 m. p. na każde 100 łóżek szpitalnych oraz 1 m. p. na każdy gabinet rehabilitacyjny i gabinet lekarski, 30m. p. na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej handlu i usług, 1 m. p. na każde mieszkanie,

b) dla terenu C.1.ZPL (zgodnie z opisem w pkt 5.2): 5 m. p. na każde 50 dzieci w żłobku i w przedszkolu, 1 m. p. na każde mieszkanie oraz 15 m. p. na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej

c) dla terenu C.1.ZPL, C.5.ZW (zgodnie z opisem w pkt 5.3): 18 m. p. na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz 1 m. p. na każde mieszkanie,

d) dla terenu C.2.IE, C.4.US/ZP (zgodnie z opisem w pkt 5.4): 1 m. p. na każde mieszkanie.

**ustalenie projektu planu:** tereny : C.2.IE - brak ustaleń;

C.1.ZPL,

§ 31 ust. 4 pkt:

2) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w rejonie południowej linii rozgraniczającej z terenem 2.KD-L ul. Sąsiedzka poza terenem oznaczonym na rysunku planu jako grupy drzew do zachowania, w liczbie nie większej niż 20 miejsc postojowych.”

C.3.U:

§ 33 ust. 4 pkt:

„... 2) ustala się wskaźniki parkingowe: nie mniej niż 35 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej handlu i pozostałych usług;”

C.4.US/ZP:

„§ 34.ust. 4 pkt

.. 2) ustala się wskaźnik miejsc postojowych: nie mniej niż 45 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;”:

**rozstrzygnięcie:** Nieuwzględnienie uwagi stanowi konsekwencję odrzucenia uwag nr 5.1- 5.4. Niemniej, w wyniku rozpatrzenia uwag przepisy szczegółowe dla terenu C.1.ZPL otrzymały brzmienie:

„§ 31.ust. 4 pkt 2 dopuszcza się realizację miejsc postojowych w rejonie południowej linii rozgraniczającej z terenem 2.KD-L ul. Sąsiedzka poza terenem oznaczonym na rysunku planu jako grupy drzew do zachowania, w liczbie nie większej niż 20 miejsc postojowych.”

**5.8. Treść uwagi:** Proponuje się, aby dla poszczególnych obszarów zabudowy plan ustalał następujące wartości wzrostu wartości gruntu na skutek uchwalenia planu (tzw. renta planistyczna):

- a) dla terenów C.1.ZPL, C.3.U, C.5.ZW (zgodnie z opisem w pkt 5.1, 5.2, 5.3)- nie więcej niż 5 %, a w przypadku realizacji obiektów handlu i usług, nie więcej niż 20 %,
- b) dla terenów C.2.IE, C.4.US/ZP (zgodnie z opisem w pkt 5.4)-nie więcej niż 20 %.

**ustalenie projektu planu:****C.1.ZPL:**

„§ 31 ust.5. Dla terenu C.1.ZPL nie ustala się wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.”

**C.2.IE:**

„§ 32.ust. 5. Dla terenu C.2.IE nie ustala się wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.”

**C.3.U:**

„§ 33 ust. 5. Dla terenu C.3.U ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu: 30%.”

**C.4.US/ZP:**

„§ 34.ust. 5. Dla terenu C.4.US/ZP nie ustala się wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.”

**rozstrzygnięcie:** Nieuwzględnienie uwagi stanowi konsekwencję rozstrzygnięć nr 5.1- 5.4.

**6. Uwaga złożona przez Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Białoleka, w dniu 21.02.2014r.**

**6.1. Treść uwagi:** W pasach drogowych ulic: Działwy i Krokwi dopuścić parkowanie przyuliczne i zrezygnować ze ścieżki rowerowej - w chwili obecnej wydana została decyzja o pozwoleniu na budowę ul. Działwy odc. Krokwi - Drożdżowa z uwzględnieniem prostopadłych miejsc parkingowych. Istniejące zagospodarowanie terenu os. Klasyków i projektowanej ulicy Działwy nie pozwala na lokalizację ścieżki rowerowej.

**ustalenie projektu planu:**

„§ 64. 1. Dla terenu 5.KD-L – ul. Działwy - ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej.”

„§ 65. 1. Dla terenu 6.KD-L – ul. Krokwi - ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej.”

**rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona w zakresie dopuszczenia parkowania przyulicznego. Droga 5.KD-L ul. Działwy, o szerokości w liniach rozgraniczających 13,0 m, według obowiązujących przepisów powinna posiadać jezdnię o szerokości 6,0 m (2 pasy ruchu) oraz z uwagi na sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz bezpieczeństwo ruchu pieszego, chodniki po obu stronach jezdni o szerokości 2,0 m. W związku z powyższym w liniach rozgraniczających wyżej wymienionej drogi pozostaje wolny pas o szerokości 3,0 m wystarczający na parkowanie równoległe. Dopuszczenie w przekroju ulicy parkowania prostopadłego wymagałoby poszerzenia jej linii rozgraniczających do 15,0 m.

**6.2. Treść uwagi:** Ulica Skuterowa na odcinku od ul. Działwy do wysokości terenu D.7.UO powinna być zlikwidowana i zakończona zawrotką.

**ustalenie projektu planu:**

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

**rozstrzygnięcie:** Uwaga uwzględniona.

**6.3. Treść uwagi:** Teren zieleni urządzonej - park leśny C.1.ZPL zmienić na zielen parkową C.1.ZP.

**ustalenie projektu planu:** „§ 31. 1. Dla terenu C.1.ZPL ustala się przeznaczenie: zielen urządzonej - park leśny.”;

**rozstrzygnięcie:** Uwaga została odrzucona z powodu uzyskania decyzji na zmianę przeznaczenia dla części tego terenu (gruntu leśnego) na cele nieleśne pod przeznaczenie zielen urządzonej - park leśny C.1.ZPL. W uzasadnieniu do wniosku podnoszono kwestie zachowania istniejącego drzewostanu oraz jedynie zmianę formalną, czego wyrazem jest park leśny. Uwagi okolicznych mieszkańców oraz Pierwszej Warszawskiej Agencji 21 dotyczyły tego, by zachować leśny charakter tego terenu.

**6.4. Treść uwagi:** Wnosi uwagę dotyczącą lokalizacji miejsc parkingowych dla usług w parterach budynków wielorodzinnych, które muszą być ogólnodostępne, zlokalizowane na terenie działki

inwestycyjnej z bezpośrednim dostępem z dróg publicznych (poza liniami rozgraniczającymi) tj. miejsca postojowe dla usług nie mogą być zlokalizowane na terenie zamkniętym np. w parkingu podziemnym.

**ustalenie projektu planu:** „§ 15 pkt 5 lit:

„d) ustala się realizację miejsc postojowych ogólnodostępnych w liczbie nie mniejszej niż 10% potrzeb parkingowych obliczonych według wskaźników parkingowych dla danego terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub mieszkaniową wielorodzinną z usługami - realizowanych jako dodatkowe miejsca postojowe w stosunku do obliczonych potrzeb.”;

**rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona. Sposób realizacji miejsc parkingowych zostanie ustalony na etapie pozwolenia na budowę.

**6.5. Treść uwagi:** Dla terenu A.2.U/MW dopuścić parkingi terenowe od strony ul. Kłasyków i ul. Działwy.

**ustalenie projektu planu:**

„§20 ust. 2 pkt:

...13) dla części terenu oznaczonej jako ogólnodostępne przestrzenie publiczne wymagające specjalnego opracowania posadzki:

...e) zakazuje się realizacji parkingów terenowych,”

**rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona w części zachowania zakazu realizacji parkingów terenowych w obrębie oznaczonych na rysunku planu przestrzeni publicznych. Z uwagi na zabytkowy charakter zespołu dawnej gorzelnii drożdżowej w planie utrzymuje się wyznaczone przestrzenie publiczne wymagające specjalnego opracowania posadzki z zakazem realizacji parkingów terenowych.

**6.6. Treść uwagi:** Nie wskazywać drzew do nasadzeń w pasach drogowych.

**ustalenie projektu planu:** obszar planu, rysunek planu;

**rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona - w projekcie planu w obrębie terenów dróg publicznych wskazano drzewa do nasadzeń w miejscach, gdzie nie występuje kolizja z infrastrukturą techniczną, a projektowane nasadzenie nie wpłynie na pogorszenie bezpieczeństwa użytkowników ruchu drogowego.

## **7. Uwaga złożona przez Wydział Estetyki Przestrzeni Publicznej Biura Architektury i Planowania Przestrzennego, w dniu 25.02.2014 r.**

**7.1. Treść uwagi:** Definicja systemu NCS jest niepełna, wnosi o wprowadzenie następującego zapisu: NCS (Natura/ Colour System) - system opisu barwy polegający na nadaniu jej notacji określającej procentową zawartość podstawowych kolorów: żółci, czerwieni, błękitu i zieleni oraz stopnia szernienia i chromatyczności. Dwie pierwsze cyfry z numerycznego zapisu barwy świadczą o procentowej zawartości czerni, a dwie kolejne o stopniu chromatyczności, również wyrażonym w procentach. Końcowa część zapisu podaje odcień barwy przez określenie podobieństwa do odpowiednich kolorów podstawowych: żółci - Y, czerwieni - R, błękitu - B i zieleni - G, lub N w przypadku kolorów achromatycznych.

**ustalenie projektu planu:** ustalenia ogólne:

„§ 2. pkt

14) 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;”

**rozstrzygnięcie:** Uwaga bezzasadna. Konstrukcja zasad kolorystyki elewacji budynków w § 9 jest kompatybilna z definicją systemu NCS w § 2 pkt. 14.

**7.2. Treść uwagi:** Uściślić kluczowe różnice między pojęciami szyldu i reklamy. Szyld powinien być rozumiany jako komunikat przede wszystkim informacyjny o towarach, usługach lub prowadzeniu działalności gospodarczej na terenie nieruchomości, na której szyld jest umieszczany, zaś reklama jako komunikat przede wszystkim perswazyjny o towarach, usługach i markach, zachęcający do ich nabycia także poza nieruchomością, na której jest umieszczany. Precyzyjne określenie granic tych dwóch pojęć ułatwia formułowanie dalszych zapisów ich dotyczących.

**ustalenie projektu planu:**

„§ 2. pkt:

12) reklamie – należy przez to rozumieć przekaz informacyjny o towarach i usługach, w jakiegokolwiek wizualnej formie, eksponowany za pomocą:

a) specjalnych nośników, w szczególności bilbordy, banneru, tablicy, gabloty, słupa ogłoszeniowego, masztu,

b) grafik naniesionych bezpośrednio na budynki lub inne elementy zagospodarowania terenu, takich jak malowane lub naklejane grafiki na ścianach i oknach budynków, na chodnikach, na ogrodzeniach;

... 15) szyldzie – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca prowadzenia działalności;”

**rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona. Uwzględnienie uwagi wymagałoby zmiany treści zapisów zarówno definicji jak i ustaleń projektu planu, podczas gdy meritum zapisu pozostałoby bez zmian. Z ustaleń projektu planu wynika bowiem, że dopuszcza się umieszczanie reklamy informującej wyłącznie o towarach i usługach dostępnych na nieruchomości, na której reklama ta jest umieszczana. Składający uwagę postuluje osiągnięcie tego samego skutku, proponując jednak użycie innych słów. Zmiana polegająca na zastąpieniu jednego zestawu pojęć innym nie ma uzasadnienia.

**7.3. Treść uwagi:** Z uwagi na charakter obszaru objętego planem, nie dostrzegamy przesłanek do umieszczania przekazów reklamowych na obiektach o funkcjach innych niż czysto usługowe; nie ma natomiast przeciwwskazań do umieszczania szyldów wszędzie poza terenami zieleni; proponujemy odpowiednie przeformułowanie pkt. 1 §7.

**ustalenie projektu planu:**

„§7. Zasady rozmieszczania reklam i szyldów:

1) zakazuje się realizacji reklam o powierzchni większej niż:

a) 3,0 m<sup>2</sup> – na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem MN z zastrzeżeniem, że na jednym budynku możliwa jest realizacja tylko jednej reklamy, związanej z działalnością prowadzoną w tym budynku,

b) 3,0 m<sup>2</sup> – na terenach MW z zastrzeżeniem, że łączna powierzchnia reklamowa na jednym budynku nie może przekroczyć 6,0 m<sup>2</sup>, a reklamy muszą być ograniczone do związanych z działalnością prowadzoną w tych budynkach,

c) 6,0 m<sup>2</sup> - na terenach B.2.U(MN), B.3.U, B.5.U(MN), B.6.U(MN), B.8.U(MN), B.9.U, B.10.U, E.1.UO oraz w terenach C.3.U, C.4.US/ZP i w terenie D.4.UO z zastrzeżeniem, że na jednym budynku możliwa jest realizacja pojedynczej reklamy związanej z działalnością prowadzoną w tym budynku,

d) 10,0 m<sup>2</sup> - na terenie E.13.U z zastrzeżeniem, że na jednym budynku możliwa jest realizacja pojedynczej reklamy typu logo związanej z działalnością prowadzoną w tym budynku;...”

**rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona. Uwzględnienie uwagi wymagałoby zmiany treści zapisów zarówno definicji jak i ustaleń projektu planu, podczas gdy meritum zapisu pozostałoby bez zmian. Z ustaleń projektu planu wynika bowiem, że dopuszcza się umieszczanie reklamy informującej wyłącznie o towarach i usługach dostępnych na nieruchomości, na której reklama ta jest umieszczana. Składający uwagę postuluje osiągnięcie tego samego skutku, proponując jednak użycie innych słów. Zmiana polegająca na zastąpieniu jednego zestawu pojęć innym nie ma uzasadnienia.

**7.4. Treść uwagi:** Wprowadzić zapisy nakazujące stosowanie gładkiej nawierzchni dla ścieżek rowerowych. W odniesieniu do ciągów pieszych w pasach dróg wprowadzić zapis wprowadzający zakaz stosowania płyt betonowych o krawędzi krótszej niż 0,3 m.

**ustalenie projektu planu:** brak ustaleń

**rozstrzygnięcie:** Uwaga bezzasadna. Nie dotyczy problematyki planu; proponowane zapisy nie wchodzą w zakres ustaleń planu.

**7.5. Treść uwagi:** Rekomendacja do wprowadzenia szpalerów drzew do odpowiednio szerokich ciągów ulicznych, m.in. na ul. Skuterowej (zarówno na istniejącym, jak i planowanym odcinku), na ul. Działwy (na planowanym odcinku) względnie uzupełnienie zaproponowanych czy istniejących

nasadzeń, jak np. na ul. Krokwi (na całej długości), na ul. Modlińskiej (po stronie zachodniej) i na ul. Sądzińskiej (po stronie północnej).

**ustalenie projektu planu:** ustalenia ogólne, rysunek planu

**rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona. Przekroje proponowanych ciągów ulicznych nie spełniają parametrów do wprowadzenia nasadzeń szpalerów, tj. podwójnych rzędów drzew.

#### **8. Uwaga złożona przez Karolinę Karłowicz , w dniu 26.02.2014r.**

**Treść uwagi:** W§7: znieść zakaz umieszczania reklam wolnostojących na terenie B.10.U. Działka 43/5 – ogranicza dysponowanie własnością.

**ustalenie projektu planu:** §7 pkt 1 lit. c:

„1) zakazuje się realizacji reklam o powierzchni większej niż:

c) 6,0 m<sup>2</sup> - na terenach B.2.U(MN), B.3.U, B.5.U(MN), B.6.U(MN), B.8.U(MN), B.9.U, B.10.U oraz w terenach C.3.U, C.4.US/ZP z zastrzeżeniem, że na jednym budynku możliwa jest realizacja pojedynczej reklamy związanej z działalnością prowadzoną w tym budynku,...”

§7 pkt 2 lit. a, i:

„...2) zakazuje się umieszczania reklam:

a) wolnostojących, z zastrzeżeniem lit. i tiret trzecie,(...)

i) na terenach przeznaczonych pod drogi publiczne, za wyjątkiem:

- wiat przystanków komunikacji zbiorowej, dla których dopuszcza się realizację dwu nośników reklamowych o jednostkowej powierzchni do 3,0 m<sup>2</sup>,

- kiosków,

- słupów ogłoszeniowych, przy czym dopuszcza się realizację maksymalnie jednego słupa wyłącznie w rejonie każdego skrzyżowania dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego z drogami lokalnymi,(..)”

**rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona - zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art.15 ust 2 pkt 2) w planie określa się obowiązkowo zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego; w planie dla całego obszaru przyjęto zakaz realizacji reklam wolnostojących; zgodnie też z art. 6 ust 1, 2 u.p.z.p. „*Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości*”.

#### **9. Uwaga złożona przez Katarzynę Kuryłowicz, w dniu 26.02.2012r.**

**9.1. Treść uwagi:** Dla terenu B.10.U, dz. ew. 148 z obrębu 4-04-09 ustalić maksymalną intensywność zabudowy: 2,0.

**ustalenie projektu planu:** §30 ust. 2 pkt 5:

„5) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,6;...”;

**rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona w zakresie zwiększenia wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy do 2,0. Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, z którymi plan musi być zgodny, dla przedmiotowego terenu studium ustala średni wskaźnik intensywności zabudowy 0,6 bilansowany w ramach wydziałów obszarowych studium. Z uwagi na konieczność zbilansowania w/w wydziałów obszarowych w miejscowym planie, wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może przekraczać 1,6.

**9.2. Treść uwagi:** Dla terenu B.10.U, dz. ew. 148 z obrębu 4-04-09 ustalić powierzchnię biologicznie czynną: 10%.

**ustalenie projektu planu:** §30 ust. 2 pkt 4:

„4) ustala się wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 30%;...”;

**rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona; wiążącymi dla mpzp zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, z którymi plan musi być zgodny, dla przedmiotowego terenu studium ustala przeznaczenie: tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 40-60%, bilansowanym w ramach wydziałów obszarowych studium. Należy podkreślić, że ustalona w projekcie planu wartość wskaźnika minimalnej powierzchni

biologicznie czynnej dla terenu B.10.U stanowi kontynuację spójnych zapisów dla terenów usługowych i usługowo – mieszkaniowych, które wraz z terenami zieleni nadwodnej i Kanałem Henrykowskim stanowią łącznik pomiędzy dwoma cennymi przyrodniczo terenami zieleni, tj. Parkiem Wiśniewo i Parkiem Henrykowskim.

**10. Uwaga złożona przez Alfonsa Certa reprezentowanego przez pełnomocnika radcę prawnego Edytę Sieniawską pełnomocnika substytucyjnego adwokata Bogdana Chudoby, Chudoba Lewiński Capiński Adwokaci s.c., w dniu 03.03.2014 r. (data stempla pocztowego 26.02.2014 r.)**

**10.1. Treść uwagi:** zmiana § 7 pkt. 1 d) poprzez nadanie mu następującego brzmienia: 10,0 m<sup>2</sup> - na terenie E.13.U z zastrzeżeniem, że na jednym budynku możliwa jest realizacja pojedynczej reklamy typu logo związanej z działalnością prowadzoną w tym budynku, przy czym w przypadku gdy działalność usługowa prowadzona jest jako przedstawicielstwo kilku różnych podmiotów dla każdego podmiotu oddzielnie;

**ustalenie projektu planu:** §7 pkt 1 lit. d:

„1) zakazuje się realizacji reklam o powierzchni większej niż:

...d) 10,0 m<sup>2</sup> - na terenie E.13.U;”

**rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona w części zmiany ustalenia w proponowanym brzmieniu. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy ustalić zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych przy uwzględnieniu zwłaszcza wymogów ładu przestrzennego, tj. należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. W związku z powyższym, dla terenu usługowego E.13.U, położonego w rejonie sąsiadującym z zabudową mieszkaniową wielo- i jednorodziną, wprowadzono i utrzymano ograniczenie powierzchni maksymalnej reklam do 10m<sup>2</sup>.

**10.2. Treść uwagi:** zmiana § 7 pkt. 2) a) poprzez nadanie mu następującego brzmienia:

"wolnostojących, za wyjątkiem obszaru oznaczonego symbolem E.13.U, z zastrzeżeniem lit. h,";

**ustalenie projektu planu:** §7 pkt 2 lit. a:

„2) zakazuje się umieszczania reklam:

a) wolnostojących, z zastrzeżeniem lit. h, (w związku z omyłką pisarską: dotyczy lit. i nie lit. h), tj.:

„i) na terenach przeznaczonych pod drogi publiczne, za wyjątkiem:

- wiat przystanków komunikacji zbiorowej, dla których dopuszcza się realizację dwu nośników reklamowych o jednostkowej powierzchni do 3,0 m<sup>2</sup>,

- kiosków,

- słupów ogłoszeniowych, przy czym dopuszcza się realizację maksymalnie jednego słupa wyłącznie w rejonie każdego skrzyżowania dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego z drogami lokalnymi;”

**rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona; zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy ustalić zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych przy uwzględnieniu zwłaszcza wymogów ładu przestrzennego, tj. należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Na całym obszarze objętym planem utrzymano zakaz realizacji reklam wolnostojących, za wyjątkiem słupów ogłoszeniowych zlokalizowanych w terenach dróg publicznych, dopuszczając realizację maksymalnie jednego słupa wyłącznie w rejonie skrzyżowania dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego z drogami lokalnymi.

**10.3. Treść uwagi:** zmiana załącznika graficznego pt. Rysunek Planu w zw. z § 10 pkt. 2) d) projektu planu poprzez ograniczenie obowiązku realizacji nasadzeń wyłącznie do szerokości działek nr 6/3, 6/4 i 5/5 z pominięciem działki 5/6,

**ustalenie projektu planu:** rysunek planu, § 10 pkt 2 lit. d:

„d) ustala się nasadzenie rzędów drzew, wskazanych na rysunku planu, zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów,”

**rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona w zakresie usunięcia ustalenia nasadzeń rzędu drzew od strony linii rozgraniczającej z terenem E.14.MN dla działki 5/6; ustalenie nasadzeń rzędu drzew stanowi sposób zagospodarowania terenu na styku terenów o różnych sposobach użytkowania i zagospodarowania oraz ma stwarzać zapewnienie ochrony funkcji mieszkaniowej przed uciążliwościami funkcji usługowej.

**10.4. Treść uwagi:** zmiana § 57 ust. 2 pkt. 6) poprzez dostosowanie wskaźnika powierzchni zabudowy do aktualnego stanu zagospodarowania działek o numerach: 3/1, 3/3, 4/1, 4/2,

**ustalenie projektu planu:** § 57 ust. 2 pkt 6:

„6) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,8;”

**rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona – zgodnie z przepisami, nieruchomości mogą być zagospodarowane i użytkowane w sposób dotychczasowy, niezależnie od ustaleń planu; plan dopuszcza utrzymanie i przebudowę istniejącego zagospodarowania.

**10.5. Treść uwagi:** zmiana § 57 ust. 2 pkt 9) poprzez nadanie mu następującego brzmienia:

"dopuszcza się realizację maksymalnie dwóch kondygnacji podziemnych, przy czym ustala się obowiązek zastosowania rozwiązań uwzględniających wysoki poziom wód gruntowych", zgodnie z wymogami wynikającymi z ostateczną decyzją Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr 12/B/2008 z dnia 25 stycznia 2008 roku, znak: AMD-11-7331/3102/UI-408/B/2006/07.

**ustalenie projektu planu:** § 57 ust. 2 pkt 9:

„9) dopuszcza się realizację maksymalnie jednej kondygnacji podziemnej, przy czym ustala się obowiązek zastosowania rozwiązań uwzględniających wysoki poziom wód gruntowych;”

**rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona – z uwagi na wysoki stan wód gruntowych w przedmiotowym terenie, pobliskie sąsiedztwo terenu zieleni parkowej oraz ograniczenie możliwości zagłębiania się budowli do 1 kondygnacji podziemnej na sąsiednich terenach, celem polityki przestrzennej przyjętej w planie, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, jest zrównoważone zagospodarowanie.

**10.6. Treść uwagi:** zmiana § 57 ust. 4 pkt 2) poprzez dostosowanie wymogów w zakresie minimalnej ilości miejsc parkingowych do warunków zabudowy ustalonych ostateczną decyzją Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr 12/B/2008 z dnia 25 stycznia 2008 roku, znak: AMD-11-7331/3102/UI-408/B/2006/07 tj. nadanie nowego następującego brzmienia :

- "ustala się wskaźniki parkingowe:
- od 5 do 45 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur i urzędów, powierzchni użytkowej handlu i pozostałych usług,
  - od 2 do 25 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej."

**ustalenie projektu planu:** § 57 ust. 4 pkt 2:

„2) ustala się wskaźniki parkingowe:

- nie mniej niż 35 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur i urzędów,
- nie mniej niż 45 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej handlu i pozostałych usług;”;

**rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona w zakresie przyjęcia proponowanych wskaźników ponieważ są one niezgodne z wskaźnikami parkingowymi ustalonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania m. st. Warszawy (str. 145 tabela 24 plansza 19)– strefa III przedmieść. Występuje również rozbieżność zapisów w wydanej decyzji i studium, które „...Dopuszcza możliwość stosowania innych niż zalecane wskaźników parkingowych dla budownictwa o charakterze socjalnym, w zależności od specyfiki i struktury zabudowy.” Inwestor nie uzyskał pozwolenia na budowę.

## **11. Uwaga złożona przez Mariolę Rabczon, Radną Miasta Stołecznego Warszawy, w dniu 26.02.2014 r.**

**Treść uwagi:** Dla terenu A.2.U/MW: Przeznaczenia BUD.NR 3 oraz terenu zaznaczonego na załączonej do uwagi mapie [pas terenu zawarty między liniami zabudowy, wyprowadzony od

*otoczenia Budynku nr 3 w kierunku Parku Henrykowskiego]* na cele publiczne - stworzenie na tym terenie Centrum Kultury Białoleka połączone z Muzeum Polleny.

**ustalenie projektu planu:**

„§ 20. 1. Dla terenu A.2.U/MW ustala się przeznaczenie:

1) usługi z zakresu:

- a) usługi biur i administracji,
  - b) usługi kultury, a w szczególności muzea, galerie, wystawiennictwo,
  - c) usługi oświaty,
  - d) usługi zamieszkania zbiorowego, a w szczególności hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy,
  - e) usługi handlu,
  - f) usługi gastronomii;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu A.2.U/MW:

...10) dla budynków zlokalizowanych w granicach zespołu budowlanego gorzelni drożdżowej „Henryków”, wpisanych do rejestru zabytków województwa mazowieckiego, oznaczonych na rysunku planu numerami od 1 do 3:

- a) ustala się realizację funkcji usługowej, przy czym dla budynku nr 2 dopuszcza się wprowadzenie funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej za wyjątkiem dwóch pierwszych kondygnacji nadziemnych,
- b) ustala się zachowanie i remont, przy czym dopuszcza się dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- c) zakazuje się nadbudowy,
- d) ustala się zachowanie geometrii dachu,
- e) ustala się zachowanie oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej lub wymianę przy zachowaniu pierwotnych podziałów oraz rozwiązań materiałowych,
- f) ustala się zachowanie lub odtworzenie pierwotnej kompozycji i wystroju elewacji, w tym detali architektonicznych, przy zastosowaniu oryginalnych materiałów elewacyjnych, a w szczególności cegły układanej w wąż krzyżowy,
- g) dopuszcza się odtworzenie substancji budowlanej;”

**rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona - projekt planu ustala dla terenu, na którym zlokalizowany jest przedmiotowy budynek, realizację usług, w tym umożliwiają realizację wnioskowanych inwestycji; z uwagi na fakt, iż budynek nr 3 stanowi jeden z obiektów wchodzących w skład zespołu budowlanego gorzelni drożdżowej „Henryków”, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, w celu spójnego zagospodarowania tego zespołu zgodnie z ustaleniami planu, linie rozgraniczające pozostają bez zmian – postulowany teren wokół budynku nr 3 nie zostanie wyodrębniony

Przewodnicząca Rady m.st. Warszawy

**Ewa Malinowska-Grupińska**



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XCII/2347/2014  
Rady Miasta Stołecznego Warszawy  
z dnia 16 października 2014 r.

**Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Henrykowa 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:**

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,

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

Zadanie 1.1.4.3 Rozwój infrastruktury systemu rowerowego – budowa spójnej sieci dróg rowerowych.

Przewidziane w planie inwestycje mogą być realizowane w różnych formach organizacyjno prawnych np. poprzez powołanie jednostek organizacyjnych, działających na zasadach partnerstwa publiczno-prywatnego, zgodnie z Ustawą z dnia 28 lipca 2005 roku o partnerstwie publiczno-prywatnym (Dz. U. z 2005r. Nr 169, poz.1420). 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**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Henrykowa obejmuje tereny położone w centralnej części dzielnicy Białołęka o powierzchni ok. 67,69 ha. Jego charakterystyczną cechą jest przeważająca ekstensywna zabudowa jednorodzinna. Sieć uliczna oraz wodno-kanalizacyjna na obszarze planu wymaga w wielu miejscach budowy lub przebudowy, co determinuje stosunkowo wysokie koszty realizacji planu.

Finansowanie inwestycji podlega przepisom ustawy o finansach publicznych.

Projekt planu przewiduje budowę i przebudowę dróg na odcinku o długości **1,6 km**, uzupełniających istniejącą siatkę ulic i zapewniających właściwą obsługę komunikacyjną terenu objętego planem.

Planowana jest również budowa ścieżek rowerowych o długości **1,3 km**. Oszacowany koszt inwestycji z zakresu infrastruktury komunikacyjnej wynikający z ustaleń planu miejscowego wyniesie około **6,5 mln zł**.

Z zakresu realizacji infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, niezbędna jest budowa przewodów o łącznej długości **2,6 km**, którą oszacowano na kwotę **2,8 mln zł**.

Linie rozgraniczające nowych i istniejących poszerzanych dróg publicznych objęły **42882 m<sup>2</sup>** gruntów prywatnych, za które wartość odszkodowania wyniesie około **41,1 mln zł**.

Ponadto, na terenie D.4.UO plan ustala przeznaczenie - usługi oświaty, z możliwością realizacji przedszkola lub żłobka lub innej placówki oświatowo – wychowawczej. Szacunkowy koszt budowy placówki oświatowej wyniesie około **8,4 mln zł**.

W celu częściowego zmniejszenia kosztów realizacji ustaleń planu miejscowego należy rozpatrzyć możliwość zbycia wskazanych w prognozie skutków finansowych działek ewidencyjnych.

Oszacowany dochód z ewentualnej sprzedaży gruntów stanowiących własność miasta wynosi **13,4 mln zł.**

W Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Stołecznego Warszawy na lata 2014-2042, z dnia 12 grudnia 2013 roku zarezerwowano kwotę na inwestycję ogólnomiejską - "Budowa ścieżek rowerowych i chodników wraz z wykupem gruntów - etap II" realizowaną przez Dzielnicę Białołęka. Realizacja ustaleń planu jest procesem wieloletnim o nieokreślonym horyzoncie czasowym, szeroko uwarunkowanym, dlatego przewidziane wydatki w dłuższej perspektywie czasowej będą pokrywane z wpływów do budżetu miasta, jakie pojawią się w wyniku możliwości realizacji inwestycji budowlanych na obszarze planu. Zarówno wydatki jak również wpływy do budżetu mogą rozkładać się na przestrzeni wielu lat.

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

Przewodnicząca Rady m.st. Warszawy

**Ewa Malinowska-Grupińska**