

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru  
Plac Wojska Polskiego w Dzielnicy Wesoła**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. 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 Uchwałą Nr XL/1233/2008 z dnia 2 października 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Plac Wojska Polskiego w Dzielnicy Wesoła Rada m.st. Warszawy, stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy z późniejszymi zmianami, przyjętego uchwałą Rady m.st. Warszawy Nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r.<sup>3)</sup> - uchwała, co następuje:

**Rozdział 1  
Zakres obowiązywania planu**

**§ 1. 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Plac Wojska Polskiego, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar, którego granice wyznaczają:

- 1) od północy: północna granica dz. ewid. nr 2, 5/1, 3 i 5/6 z obrębem 01-01;
- 2) od wschodu: wschodnia granica dz. ewid. nr 5/6 z obrębem 01-01, wschodnia i południowa granica dz. ewid. nr 47 z obrębem 01-01, wschodnia granica dz. ewid. nr 5/9, 5/10, 5/29 i 5/11 z obrębem 01-01, następnie południowa granica dz. ewid. nr 5/29 do północno-wschodniego narożnika dz. ewid. nr 5/25 z obrębem 01-01, wschodnia granica dz. ewid. nr 5/25 z obrębem 01-01;
- 3) od południa: południowa granica dz. ewid. nr 5/25, 5/27, 5/29 i 5/23 z obrębem 01-01;
- 4) od zachodu: zachodnia granica dz. ewid. nr 5/23, 5/21, 76, 75, 74 i 2 z obrębem 01-01.

---

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 1318, z 2014 r. poz. 379, poz. 1072.

<sup>2)</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141 poz. 1492; z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087; z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635; z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413; z 2010 r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155 poz. 1043; z 2011 r. Nr 32 poz. 159, Nr 153 poz. 901; z 2012 poz. 951, poz. 1445; z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446; z 2014 r. poz. 379, poz. 768, poz. 1133, z 2015 r. poz. 22, poz. 443.

<sup>3)</sup> Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy zostało zmienione uchwałą Rady m.st. Warszawy Nr L/1521/2009 z dnia 26 lutego 2009 roku, uchwałą Rady m.st. Warszawy Nr LIV/1631/2009 z dnia 28 kwietnia 2009 roku oraz uchwałą Rady m.st. Warszawy Nr XCII/2689/2010 z dnia 7 października 2010 roku, uchwałą Rady m.st. Warszawy Nr LXI/1669/2013 z dnia 11 lipca 2013 roku, uchwałą Rady m.st. Warszawy Nr XCII/2346/2014 z dnia 16 października 2014 roku.

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

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie 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. Plan zawiera ustalenia merytoryczne dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy oraz procentowe wskaźniki terenów biologicznie czynnych;
- 7) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 8) warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawek procentowych służących naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości.

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

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Plac Wojska Polskiego, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym oraz o określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 4) przeznaczeniu terenu lub obiektu – należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu, które są dopuszczone na danym terenie lub w obiekcie; w planie określa się przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie dopuszczalne;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na terenie działki budowlanej albo na terenie bez prawa zabudowy; przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, z wyłączeniem powierzchni użytkowej garaży;
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na terenie działki budowlanej albo na terenie bez prawa zabudowy na warunkach określonych planem; przy czym powierzchnia użytkowa

- obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, chyba, że ustalenia planu stanowią inaczej, z wyłączeniem powierzchni użytkowej garaży;
- 7) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, w zasięgu obszarów Systemu Przyrodniczego Warszawy do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki;
  - 8) wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć najmniejszy procentowy udział terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej;
  - 9) obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na terenie linie usytuowania zewnętrznej, najbliższej w stosunku do linii rozgraniczającej terenu ściany budynku, bez uwzględniania: balkonów, loggii, werand, wykuszy, okapów i nadwieszonych wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz zadaszeń nad wejściami do budynków, schodów zewnętrznych i ramp i pochylni przy wejściach do budynków, wind zewnętrznych, kondygnacji podziemnych, wolnostojących altan śmietnikowych;
  - 10) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na terenie linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość, w jakiej może być usytuowany budynek w stosunku do linii rozgraniczającej ulicy, linii rozgraniczającej alei pieszej, linii rozgraniczającej placu, linii rozgraniczającej innego terenu, wnętrza podwórka lub innych obiektów i urządzeń; bez uwzględniania: balkonów, loggii, werand, wykuszy, okapów i nadwieszonych wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz zadaszeń nad wejściami do budynków, schodów zewnętrznych i ramp przy wejściach do budynków, wind zewnętrznych, kondygnacji podziemnych, wolnostojących altan śmietnikowych;
  - 11) maksymalnej długości elewacji frontowej budynku – należy przez to rozumieć największy, nieprzekraczalny wymiar poziomy elewacji budynku wyrażony w metrach, mierzony między skrajnymi narożnikami budynku;
  - 12) maksymalnej liczbie kondygnacji – należy przez to rozumieć największą, nieprzekraczalną liczbę kondygnacji użytkowych nadziemnych budynku;
  - 13) maksymalnej powierzchni zabudowy na działce budowlanej – należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni zajętej przez wszystkie budynki zlokalizowane na działce budowlanej w stanie wykończonym, bez tarasów, bez schodów zewnętrznych, bez ramp i podjazdów, oraz bez części podziemnych budynków niewystających ponad poziom terenu, do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
  - 14) miejscach publicznych – należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w ramach planu system przestrzeni ogólnodostępnych dla wszystkich użytkowników obszaru objętego planem;
  - 15) NCS (Natural Colour System) – należy przez to rozumieć system opisu barwy polegający na nadaniu jej tonacji 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;
  - 16) usługach – należy przez to rozumieć działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, realizowaną: na terenie, w obiektach wolnostojących lub w lokalach użytkowych

wbudowanych, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>; przy czym prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów, jakości środowiska poza terenem, na którym jest prowadzona;

- 17) usługach w parterach budynków – należy przez to rozumieć lokale usługowe zlokalizowane w parterze lub w dwóch najniższych nadziemnych kondygnacjach budynków, dostępne od ulicy, placu lub terenu drogi wewnętrznej;
- 18) kiosku – należy przez to rozumieć obiekt budowlany tymczasowy o funkcji handlowej lub handlowo-usługowej, posiadający maksymalnie jedną kondygnację nadziemną, o wysokości nie większej niż 3,5 m i o powierzchni użytkowej nie większej niż 15 m<sup>2</sup>;
- 19) słupie ogłoszeniowym – należy przez to rozumieć słup w formie walca o średnicy od 120 do 150 cm, wysokości od 270 do 440 cm i powierzchni ekspozycyjnej do 8,4 m<sup>2</sup> służący do umieszczania materiałów promocyjno-informacyjnych o imprezach (wydarzeniach) kulturalnych, oświatowych lub edukacyjnych oraz o patronach i sponsorach imprezy;
- 20) szyldzie ażurowym – należy przez to rozumieć szyld, gdzie elementy informacyjne, takie jak napis, czy znak graficzny są pozbawione tła i mają powierzchnię nie większą niż 60% powierzchni prostokąta opisanego na zewnętrznych krawędziach tej reklamy;
- 21) zwiastunie szyldu – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, umieszczone poza nieruchomością, na której ta działalność jest wykonywana; zwiastun szyldu może zawierać informację kierującą do siedziby firmy i może być umieszczony poza miejscem prowadzenia działalności, ale nie dalej niż 100 m (liczone wzdłuż drogi dojazdu);
- 22) kanale zbiorczym (tunelu wieloprzewodowym) – należy przez to rozumieć kanał technologiczny wraz z budowlami i urządzeniami eksploatacyjnymi, realizowany jako niezależny obiekt budowlany, służący umieszczeniu podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności kanał technologiczny, o którym mowa w art. 4 pkt 15a ustawy o drogach publicznych;
- 23) przepisach szczególnych lub odrębnych – należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
  2. przepisach szczególnych lub odrębnych – należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) granica terenu zamkniętego;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania odpowiadające kwalifikacji funkcjonalnej ulic;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 7) oznaczenia literowo-cyfrowe terenów, w tym przeznaczenie terenów:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) tereny usług,
  - c) tereny usług handlu,
  - d) tereny usług oświaty,
  - e) tereny parkingów i garaży z dopuszczeniem usług,

- f) tereny parków leśnych,
- g) tereny zieleni urządzonej,
- h) tereny ogródków działkowych,
- i) tereny lasów,
- j) teren ujęcia wody,
- k) teren stacja redukcyjna gazu i zieleni leśnej,
- l) tereny stacji transformatorowych i usług,
- m) tereny dróg publicznych - placów miejskich,
- n) tereny dróg publicznych - ulic, w tym: ciąg pieszo-rowerowy w drodze klasy głównej, drogi klasy lokalnej, drogi klasy dojazdowej i drogi klasy dojazdowej dla wspólnego ruchu pieszego i kołowego;
- 8) budynki objęte ochroną w planie;
- 9) podcienia;
- 10) pierzeje usługowe i eksponowane;
- 11) pomniki, miejsca pamięci, rzeźby;
- 12) miejsca lokalizacji kiosków;
- 13) wejścia główne do obiektów;
- 14) place i miejsca wymagające specjalnego opracowania posadzki;
- 15) szpalery drzew istniejące i projektowane;
- 16) tereny zieleni;
- 17) tereny podwórek z zielenią przy zabudowie mieszkaniowej i usługowej.

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

## **Rozdział 2**

### **Przeznaczenie terenu**

**§ 4.** 1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania dla fragmentów obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, zwanych dalej terenami.

2. Ustala się przeznaczenie dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolem MW:

- 1) przeznaczenie podstawowe: mieszkalnictwo wielorodzinne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzona, usługi z zakresu handlu detalicznego (z wyjątkiem stacji paliw), biur, zdrowia, rzemiosła (z wyjątkiem warsztatów samochodowych), poczty i telekomunikacji oraz inne usługi związane z obsługą mieszkańców osiedla typu kosmetyczka, fryzjer, pralnia itp. wyłącznie w formie lokali usługowych wydzielonych w budynkach mieszkaniowych np. w parterach budynków, urządzenia infrastruktury technicznej, reklamy;
- 3) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2, za wyjątkiem funkcji związanych z przeznaczeniem podstawowym niewymienionych w pkt. 2, które mogą stanowić nie więcej niż 5% powierzchni użytkowej budynku;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny MW do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

3. Ustala się przeznaczenie dla terenów usług oznaczonych symbolem U:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi z zakresu handlu detalicznego (z wyjątkiem stacji paliw), gastronomii, rzemiosła (z wyjątkiem warsztatów samochodowych);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu zdrowia (z wyjątkiem szpitali i żłobków), biur, turystyki, kultury, obsługi finansowej, administracji, poczty i telekomunikacji oraz inne usługi związane z obsługą mieszkańców osiedla typu

kosmetyczka, fryzjer, pralnia itp., urządzenia infrastruktury technicznej, reklamy;

3) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2, za wyjątkiem funkcji związanych z przeznaczeniem podstawowym niewymienionych w pkt. 2, które mogą stanowić nie więcej niż 5% powierzchni użytkowej budynku;

4) terenów U nie zalicza się do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu.

4. Ustala się przeznaczenie dla terenów usług handlu oznaczonych symbolem UH:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi z zakresu: handlu detalicznego (z wyjątkiem stacji paliw);

2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu: gastronomii, rzemiosła (z wyjątkiem warsztatów samochodowych), zdrowia (z wyjątkiem szpitali i żłobków), biur, turystyki, kultury, obsługi finansowej, administracji, poczty i telekomunikacji oraz inne usługi związane z obsługą mieszkańców osiedla typu kosmetyczka, fryzjer, pralnia itp., urządzenia infrastruktury technicznej, reklamy;

3) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2, za wyjątkiem funkcji związanych z przeznaczeniem podstawowym niewymienionych w pkt. 2, które mogą stanowić nie więcej niż 5% powierzchni użytkowej budynku;

4) terenów UH nie zalicza się do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu.

5. Ustala się przeznaczenie dla terenów usług oświaty oznaczonych symbolem U-O:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi z zakresu oświaty – szkoły i przedszkola;

2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu kultury, zdrowia, sportu i rekreacji, zieleni urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2, za wyjątkiem funkcji związanych z przeznaczeniem podstawowym niewymienionych w pkt. 2, które mogą stanowić nie więcej niż 5% powierzchni użytkowej budynku;

4) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny U-O do terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

6. Ustala się przeznaczenie dla terenów parkingów i garaży z dopuszczeniem usług oznaczonych symbolem KG/U:

1) przeznaczenie podstawowe: budynki garażowe, parkingi;

2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu handlu detalicznego (z wyjątkiem stacji paliw), gastronomii, rzemiosła (z wyjątkiem warsztatów samochodowych), biur oraz inne usługi związane z obsługą mieszkańców osiedla typu kosmetyczka, fryzjer, pralnia itp., zieleni urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej, reklamy;

3) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2, za wyjątkiem funkcji związanych z przeznaczeniem podstawowym niewymienionych w pkt. 2, które mogą stanowić nie więcej niż 5% powierzchni użytkowej budynku; zakazuje się lokalizowania: stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów;

4) terenów KG/U nie zalicza się do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu.

7. Ustala się przeznaczenie dla terenów parków leśnych oznaczonych symbolem ZP-L:

1) przeznaczenie podstawowe: zieleni leśna, zieleni urządzona;

2) przeznaczenie dopuszczalne: komunikacja piesza i rowerowa, urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2, budynków, urządzeń reklamowych, tymczasowych obiektów budowlanych, obiektów i urządzeń uciążliwych oraz parkingów.

8. Ustala się przeznaczenie dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolem ZP:

1) przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzona, zieleni parkowa;

- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu gastronomii, sportu, rekreacji, wypoczynku i kultury w formie urządzeń i obiektów terenowych lub obiektów małej architektury, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny ZP do terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

9. Ustala się przeznaczenie dla terenów ogródków działkowych oznaczonych symbolem ZO:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń ogrodów działkowych, zieleń urządzona, zieleń parkowa, usługi z zakresu sportu, rekreacji, wypoczynku i kultury w formie urządzeń i obiektów terenowych lub obiektów małej architektury;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: altany i budynki gospodarcze na działkach w rodzinnych ogrodach działkowych, komunikacja piesza, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, reklam za wyjątkiem szyldów na obiektach usługowych, tymczasowych obiektów budowlanych, obiektów i urządzeń uciążliwych;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny ZO do terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

10. Ustala się przeznaczenie dla terenów lasów oznaczonych symbolem ZL:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń leśna, zieleń naturalna;
- 2) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt. 1, budynków, urządzeń reklamowych, tymczasowych obiektów budowlanych, obiektów i urządzeń uciążliwych oraz parkingów.

11. Ustala się przeznaczenie dla terenu ujęcia wody oznaczonych symbolem I-W:

- 1) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna – objekty, budynki i urządzenia ujęcia wody;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) wyklucza się lokalizowanie zabudowy i obiektów innych niż wymienione w pkt. 1.

12. Ustala się przeznaczenie dla terenu stacji redukcyjnej gazu i zieleni leśnej oznaczonych symbolem I-G/ZL:

- 1) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna – objekty, budynki i urządzenia stacji redukcyjnej gazu;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) wyklucza się lokalizowanie zabudowy i obiektów innych niż wymienione w pkt. 1, za wyjątkiem funkcji związanych z przeznaczeniem podstawowym niewymienionych w pkt. 2, które mogą stanowić nie więcej niż 5% powierzchni użytkowej budynku.

13. Ustala się przeznaczenie dla terenów stacji transformatorowych i usług oznaczonych symbolem I-E:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) urządzenia infrastruktury technicznej – objekty, budynki, pomieszczenia lub urządzenia stacji transformatorowej,
  - b) usługi z zakresu handlu detalicznego (z wyjątkiem stacji paliw), gastronomii, rzemiosła (z wyjątkiem warsztatów samochodowych);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzona, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) wyklucza się lokalizowanie zabudowy i obiektów innych niż wymienione w pkt. 1 i 2, za wyjątkiem funkcji związanych z przeznaczeniem podstawowym niewymienionych w pkt. 2, które mogą stanowić nie więcej niż 5% powierzchni użytkowej budynku.

14. Ustala się przeznaczenie dla terenów dróg publicznych - ulic oznaczonych symbolem KD:

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja kołowa, komunikacja piesza i komunikacja rowerowa oraz urządzenia techniczne związane z oświetleniem i odwodnieniem ulic;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej oraz przyłącza do budynków, zieleń przyuliczna, usługi gastronomii w formie ogródków kawiarnianych oraz usługi handlu w formie kiosków;
- 3) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2, zabudowy, (z wyjątkiem obiektów małej architektury będących elementami wyposażenia ulic), tymczasowych obiektów budowlanych i ogrodzeń wewnętrznych.

15. Ustala się przeznaczenie dla terenów dróg publicznych - placów miejskich oznaczonych symbolem KD-PM:

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja kołowa, komunikacja piesza, komunikacja rowerowa oraz urządzenia techniczne związane z oświetleniem i odwodnieniem placu;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej oraz przyłącza do budynków, zieleń przyuliczna, usługi gastronomii w formie ogródków kawiarnianych oraz usługi handlu w formie kiosków;
- 3) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2, zabudowy, (z wyjątkiem obiektów małej architektury będących elementami wyposażenia placów), tymczasowych obiektów budowlanych i ogrodzeń wewnętrznych.

### **Rozdział 3**

#### **Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego**

**§ 5.** 1. Obszar objęty planem w całości jest położony poza terenami zabudowy śródmiejskiej, w tym zabudowy śródmiejskiej uzupełniającej.

2. Określa się strukturę przestrzenną obszaru planu między innymi poprzez: wyznaczenie terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę, wyznaczenie zasięgu i kształtu miejsc i przestrzeni publicznych, wyznaczenie terenów zieleni urządzonej, parków leśnych i ogrodów działkowych oraz szpalerów drzew i grup zieleni, określenie zasady zagospodarowania dla poszczególnych terenów.

3. Wyznacza się istniejące i projektowane do nasadzeń szpalery drzew mające szczególne znaczenie dla kształtowania przestrzeni ulic placów i innych wnętrz urbanistycznych, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Określa się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy:

- 1) nowe budynki oraz budynki przebudowywane należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, z uwzględnieniem pkt. 2, 3, 4, 5, 6;
- 2) dopuszcza się zachowanie, remont, przebudowę, nadbudowę lub zmianę funkcji istniejących budynków usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, natomiast zakazuje się ich rozbudowy poza wyznaczone linie;
- 3) budynki z podcieniami w parterach należy lokalizować tak, aby zewnętrzna krawędź podcienia pokrywała się z obowiązującą linią zabudowy albo znajdowała się po wewnętrznej stronie nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) linie zabudowy nie odnoszą się do:
  - a) podziemnych części budynków, w tym parkingów podziemnych, które nie wystają ponad poziom terenu więcej niż 0,5 m,
  - b) innych budowli podziemnych, które nie wystają ponad poziom terenu,
  - c) ramp, pochylni, schodów itp. do budynków lub do kondygnacji podziemnych,
  - d) wind zewnętrznych,



- e) altan śmietnikowych przy zabudowie mieszkaniowej osiedla;
- 5) dla budynków lokalizowanych w obowiązujących liniach zabudowy przynajmniej 60% powierzchni elewacji budynku powinno znajdować się w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez linię zabudowy;
- 6) ustala się minimalną odległość lokalizowania zabudowy od linii rozgraniczających dróg publicznych - ulic (KD) oraz dróg publicznych - placów miejskich (KP-P), wynoszącą 4 m, jeżeli na rysunku planu nie wyznaczono linii zabudowy.

5. W ramach kształtowania elewacji zabudowy od strony miejsc publicznych wyznacza się na rysunku planu pierzeje usługowe i eksponowane oraz ustala się dla nich następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) wejścia do budynków lub strefy wejściowe powinny znajdować się od strony miejsc publicznych lub być widoczne z ulicy lub placu;
- 2) elewacje budynków powinny być wykonane ze szlachetnych materiałów wykończeniowych np. kamienia naturalnego, cegły elewacyjnej, ceramiki;
- 3) elewacje od strony ulic lub placów powinny mieć równą wysokość, bez uskoków.

6. Ustala się zasadę lokalizowania głównych wejść do projektowanych budynków usługowych od strony wyznaczonych w planie miejsc publicznych.

7. Ustala się zasady kształtowania kolorystyki elewacji budynków – na ścianach budynków o powierzchniach tynkowanych ustala się zastosowanie kolorów wg systemu NCS – barwy w zakresie od Y do R o odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nieprzekraczające 20% chromatyczności barwy; dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku nieprzekraczających 10% powierzchni danej elewacji, przy czym zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych; obowiązek określania kolorów w oparciu o wyżej wymieniony system nie dotyczy materiałów elewacyjnych o kolorach dla nich naturalnych, takich jak: aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, betonu, ceramiki, kamienia, cegły.

8. Na obszarze objętym planem należy stosować rozwiązania przestrzenne, architektoniczne i techniczne zapewniające dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób niepełnosprawnych i osób starszych.

## **Rozdział 4**

### **Zasady lokalizowania reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych**

§ 6. 1. Dopuszcza się sytuowanie na obszarze planu znaków informacyjnych i innych obiektów Miejskiego Systemu Informacji MSI oraz Płatnej Informacji Miejskiej.

2. Na terenie planu dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) słupów ogłoszeniowych;
- 2) reklam, w tym tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych, o powierzchniach nie większych niż 3 m<sup>2</sup>, w tym reklam dwustronnych o powierzchni każdej ze stron nie większej niż 3 m<sup>2</sup>, wyłącznie na terenach: ulic i placów, jak również na terenie działek przylegających do tych terenów;
- 3) szyldów o wysokości nie większej niż 0,8 m na nieruchomościach, w których prowadzona jest działalność;
- 4) szyldów ażurowych o wysokości nie większej niż 1/8 wysokości ściany budynku na nieruchomościach, w których prowadzona jest działalność.

3. Określa się zasady sytuowania reklam i słupów ogłoszeniowych w miejscach publicznych:

- 1) ustala się następujące minimalne odległości reklam i słupów ogłoszeniowych od innych obiektów i elementów zagospodarowania

Elementy zagospodarowania:	Reklamy o powierzchni nie większej niż 3 m <sup>2</sup>	Słupy ogłoszeniowe
1	2	3
Reklamy	50 m	20 m
Słupy ogłoszeniowe	20 m	50 m
Znaki drogowe i wolnostojące znaki Miejskiego Systemu Informacji	10 m	10 m
Skrzyżowania ulic miejskich (krawędź jezdni przy skrzyżowaniu)	20 m	10 m
Krawędź jezdni poza skrzyżowaniem	2,5 m	2,5 m
Przejście dla pieszych	10 m	5 m
Latarnie uliczne	2,5 m	2,5 m
Pień drzewa	3 m	3 m
Oś szpaleru drzew	3 m	3 m
Granica terenu zieleni urządzonej, terenu lasu, terenu zieleni ogrodów działkowych; ogrodzenie parku, skweru, terenu zieleni, ogrodu działkowego	10 m	10 m
Kamery wizyjne systemu monitoringu	30 m	30 m

- 2) zakazuje się umieszczania reklam i słupów ogłoszeniowych na terenach zieleni i terenach lasów wyznaczonych w planie;
- 3) nie dopuszcza się umieszczania reklam na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej, takich jak: szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, na słupach trakcji elektrycznych, stacjach transformatorowych, oraz na obiektach małej architektury, chyba że urządzenia i obiekty te są projektowane specjalnie jako nośniki reklamy;
- 4) dopuszcza się umieszczanie zwiastunów szyldów lub grup zwiastunów szyldów o powierzchni nieprzekraczającej łącznie 3 m<sup>2</sup> na wejściach do przejść i pasażów podziemnych;
- 5) reklamy świetlne - posiadające własne wewnętrzne źródło światła i podświetlane - posiadające własne zewnętrzne źródło światła oraz oświetlenie wystaw nie powinny być uciążliwe dla użytkowników sąsiadujących budynków oraz powodować oślepiania przechodniów i użytkowników jezdni; nośniki reklamowe ze zmienną ekspozycją obrazu lub oświetlenia, którego czas zmiany ekspozycji byłby krótszy niż 10 sekund (w tym obraz telewizyjny), mogą być umieszczane w odległości większej niż 50 metrów od krawędzi ulicy i 100 m od skrzyżowania ulic, przy czym zakazuje się stosowania nośników z wyświetlaczami elektronicznymi;
- 6) usytuowanie wolnostojących reklam musi być zgodne z przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa ruchu drogowego i przepisami prawa budowlanego.

#### 4. Określa się zasady umieszczania reklam i szyldów na kioskach:

- 1) dopuszcza się umieszczanie maksymalnie dwóch pól reklamowych o powierzchni łącznej nie większej niż 3 m<sup>2</sup> i nieprzekraczającej 15% powierzchni wszystkich ścian kiosku;
- 2) reklamy nie mogą wystawać poza obrys ściany o więcej niż 15 cm;

- 3) nie dopuszcza się umieszczania reklam na attyce kiosku lub jego dachu;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie szyldu wyłącznie na ścianie lub attyce, przy czym maksymalna wysokość szyldu nie powinna przekraczać proporcji 1:5 w stosunku do wysokości ściany;
- 5) wyklucza się umieszczanie szyldów semaforowych oraz szyldów na dachach.

5. Określa się zasady sytuowania reklam i nośników reklam oraz szyldów na działkach budowlanych i na budynkach:

- 1) reklamy umieszczane na elewacjach budynków i działkach budowlanych od strony miejsc publicznych należy lokalizować z zachowaniem odległości określonych w tabeli ust. 3 pkt 1;
- 2) ustala się następujące minimalne odległości reklam umieszczanych na elewacjach od elementów elewacji budynków

Elementy elewacji budynków:	Reklamy o powierzchni nie większej niż 3 m <sup>2</sup>
1	2
Znaki Miejskiego Systemu Informacji na budynkach i obiektach	1,2 m
Balustrady ażurowych balkonów i tarasów	1,2 m
Okna	1,2 m

- 3) wyklucza się umieszczania reklam na budynkach poza obrysem ścian w przekroju i w rzucie poziomym;
- 4) tymczasowe ogrodzenia placów budowy mogą być wykorzystywane do sytuowania reklam o powierzchni do 3 m<sup>2</sup>, bez ograniczania odległości między reklamami, na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy;
- 5) dla budynków mieszkaniowych szyldy należy umieszczać w obrębie parteru budynku; szyldy ażurowe mogą być umieszczone na elewacji lub na dachu budynku.

6. Dopuszcza się umieszczanie zwiastunów szyldów lub grup zwiastunów szyldów o powierzchni nieprzekraczającej łącznie 3 m<sup>2</sup> na terenie działki budowlanej, np. na ogrodzeniu, na ścianie budynku, przy wejściu na teren.

7. Określa się zasady sytuowania reklam:

- 1) płaszczyzny ekspozycyjne reklam należy sytuować prostopadle lub równolegle do elementów istniejącego zagospodarowania np. takich jak: oś lub krawędź jezdni, elewacje budynków, linia ogrodzenia;
- 2) reklamy o powierzchni do 3 m<sup>2</sup> powinny być umieszczane w układzie pionowym i zawieszane nie wyżej niż 1,5 m od powierzchni terenu do spodu reklamy.

## **Rozdział 5**

### **Zasady lokalizowania ogrodzeń**

§ 7. 1. Określa się zasady lokalizowania ogrodzeń:

- 1) dopuszcza się realizację ogrodzeń poszczególnych działek budowlanych i terenów oraz ogrodzeń wewnątrz terenów budowlanych, za wyjątkiem terenów parków leśnych, z uwzględnieniem warunków określonych w ust. 2, 3, 4;
- 2) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń wewnętrznych na terenach dróg publicznych - ulic (KD) oraz dróg publicznych - placów miejskich (KD-PM);
- 3) nie uważa się za ogrodzenia elementów małej architektury takich jak pacholki, słupki, pojemniki z zielenią, okresowe ogródki kawiarniane.

2. Określa się warunki, jakie powinny spełniać ogrodzenia terenów mieszkaniowych, terenów usług i terenów usług handlu:

- 1) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 0,6 m od poziomu terenu; dla placów zabaw nie może przekraczać 1,2 m od poziomu terenu; ustalenie nie dotyczy ogrodzeń istniejących oraz ogrodzeń boisk sportowych;
- 2) ogrodzenie powinno być ażurowe od poziomu terenu;
- 3) dopuszcza się zachowanie, remont lub przebudowę istniejących ogrodzeń, w tym ogrodzeń wyższych niż określono w pkt. 1.

3. Określa się warunki, jakie powinny spełniać ogrodzenia terenów usług oświaty, terenów urządzeń technicznych oraz zieleni ogrodów działkowych:

- 1) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 m od poziomu terenu;
- 2) ogrodzenie należy lokalizować w linii rozgraniczającej ulicy lub terenu, przy dopuszczalnym miejscowym wycofaniu ogrodzenia w głąb terenu nie większym niż 2 m;
- 3) ogrodzenie powinno być ażurowe przynajmniej od wysokości 30 cm od poziomu terenu.

4. Określa się warunki, jakie powinny spełniać ogrodzenia terenów zieleni urządzonej:

- 1) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 0,6 m od poziomu terenu; ustalenie nie dotyczy ogrodzeń istniejących oraz ogrodzeń boisk lub obiektów sportowych;
- 2) ogrodzenie należy lokalizować w linii rozgraniczającej ulicy lub terenu, przy dopuszczalnym miejscowym wycofaniu ogrodzenia w głąb terenu nie większym niż 2 m;
- 3) ogrodzenie powinno być ażurowe od poziomu terenu;
- 4) w ogrodzeniach powinny znajdować się wejścia: bramy, furty lub wejścia niezamykane, nie mniej niż jedno od strony każdego miejsca publicznego.

5. Zakazuje się ogradzania terenów parków leśnych i lasów.

## **Rozdział 6**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

§ 8. 1. Cały obszar planu jest położony w zasięgu obszarów Systemu Przyrodniczego Warszawy.

2. Wyznacza się granice terenów parków leśnych (ZP-L), dla których:

- 1) ustala się ochronę istniejących wartościowych drzew i krzewów;
- 2) dopuszcza się uzupełniania zieleni nasadzeniami drzew i krzewów;
- 3) ustala się obowiązek utrzymania powierzchni biologicznie czynnych pokrytych roślinnością, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 4) ustala się obowiązek odprowadzania wód deszczowych bezpośrednio do ziemi;
- 5) ustala się zachowanie publicznej dostępności terenów zieleni.

3. Wyznacza się granice terenów zieleni urządzonej (ZP), dla których:

- 1) ustala się ochronę oraz obowiązek zachowania istniejących wartościowych drzew i krzewów;
- 2) ustala się obowiązek uzupełniania zieleni nasadzeniami drzew i krzewów, dopuszcza się wymianę drzew suchych, zamierających, chorych i zagrażających na nowe;
- 3) ustala się obowiązek zapewnienia powierzchni biologicznie czynnych pokrytych roślinnością, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie placów zabaw, miejsc gier, miejsc spotkań i wypoczynku,

boisk sportowych, placów sportowych, elementów małej architektury; jak również dopuszcza się wyznaczenie stref dostępnych dla zwierząt oraz wydzielenie tych stref od miejsc zabawy dla dzieci;

- 5) ustala się obowiązek odprowadzania wód deszczowych bezpośrednio do ziemi;
- 6) ustala się zachowanie publicznej dostępności terenów zieleni.

4. Dla terenów ulic i placów ustala się:

- 1) zachowanie i uzupełnienie istniejących drzew oraz nasadzenia drzew i szpalerów drzew, wyznaczonych na rysunku planu; lokalizacja szpaleru drzew w przekroju ulicy może podlegać zmianom; dopuszcza się wymianę drzew chorych i zamierających na nowe;
- 2) wydzielenie w posadzce chodnika trawników lub pasów zieleni niskiej o szerokości nie mniejszej niż 2 m dla szpaleru drzew albo powierzchni nie mniejszej niż kwadrat 1,5 m x 1,5 m wokół każdego drzewa; dopuszcza się stosowanie poziomych i pionowych osłon drzew, systemów nawadniających lub napowietrzających, barierek ochronnych o wysokości nieprzekraczającej 40 cm od poziomu chodnika;
- 3) zakaz lokalizowania innych obiektów, w szczególności miejsc parkingowych, elementów reklamowych i elementów MSI, na wydzielonych trawnikach, pasach zieleni i powierzchniach wokół drzew określonych w pkt. 2;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych przede wszystkim w miejscu ich powstawania, z wykorzystaniem powierzchni biologicznie czynnych, zgodnie z zasadami określonymi w § 15 ust. 4.

5. Dla terenów działek budowlanych ustala się:

- 1) ochronę istniejących wartościowych drzew i krzewów, szczególnie na terenach zabudowy mieszkaniowej i usług oświaty; przy czym dopuszcza się możliwość wycinki drzew i krzewów kolidujących z zabudową;
- 2) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych przede wszystkim w miejscu ich powstawania, z wykorzystaniem powierzchni biologicznie czynnych, zgodnie z zasadami określonymi w § 15 ust. 4;
- 3) nakaz stosowania urządzeń grzewczych zasilanych z sieci ciepłowniczej, gazowej, lub z odnawialnych źródeł energii oraz urządzeń kogeneracyjnych, zgodnie z zasadami określonymi w § 15 ust. 5.

6. W zakresie ochrony przed zanieczyszczeniami terenów przylegających do ulic Okuniewskiej (ulica główna) oraz położonych w sąsiedztwie linii kolejowej ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i usług oświaty na terenach bezpośrednio sąsiadujących z ulicą, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) zachowanie terenów zieleni leśnej oznaczonych na rysunku planu symbolami A4 ZP i A6 ZP-L, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) realizację nowej zabudowy zlokalizowanej od strony ulic, w sposób uwzględniający rzeczywisty poziom hałasu lub potencjalne zanieczyszczenia związane z hałasem i drganiem związane z planowaną budową lub rozbudową ulic, między innymi poprzez zastosowanie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych ograniczających uciążliwość akustyczną, a w szczególności przegród o wysokiej izolacyjności, w budynkach, obiektach i pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

7. Ustala się, że działalność usługowa lub techniczna nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska - w tym w zakresie emisji substancji do powietrza, pól elektromagnetycznych, hałasu - poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny.

8. Zachowuje się teren oznaczony na rysunku planu jako C10 ZL, jako teren lasu (ZL), dla którego:

- 1) dopuszcza się prowadzenie gospodarki leśnej;

- 2) ustala się obowiązek utrzymania powierzchni biologicznie czynnych pokrytych roślinnością, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) ustala się obowiązek odprowadzania wód deszczowych bezpośrednio do ziemi;
- 4) ustala się zachowanie publicznej dostępności terenów zieleni.

## **Rozdział 7**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej**

**§ 9.** 1. Ustala się zachowanie i ochronę zespołu budynków mieszkaniowych zrealizowanych w okresie międzywojennym położonych na terenie kwartałów A2MW i A5MW, oznaczonych na rysunku planu, w szczególności:

- 1) na terenach A2MW i A5MW zakazuje się realizacji nowej zabudowy;
- 2) dla budynków Plac Wojska Polskiego nr 11 (kwartał A2MW) i Plac Wojska Polskiego nr 12 (kwartał A5MW) ujętych w gminnej ewidencji zabytków:
  - a) ustala się ochronę i zachowanie istniejących budynków,
  - b) ustala się ochronę zachowanych oryginalnych: elewacji wykonanych z cegły silikatowej, detali podziałów elewacji, gzymsów, obramień okien i drzwi zewnętrznych, rozmieszczenia oraz podziałów okien i drzwi zewnętrznych,
  - c) ustala się zachowanie istniejących podcieni w parterach budynków od strony południowej oraz zakazuje się ich zabudowy, przy czym dopuszcza się przeszklenie podcieniu lub zachowanie istniejących wydzielen wykonanych z siatki,
  - d) zakazuje się nadbudowy i rozbudowy,
  - e) zakazuje się zewnętrznego ocieplania budynków, jeżeli naruszałoby to formę i wystrój elewacji budynku (zgodnie z przepisami odrębnymi Prawa Budowlanego i ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami dopuszczalny zakres przebudowy, dostosowany do formy i wystroju elewacji, może zostać określony w zaleceniach konserwatorskich); przy czym dopuszcza się zachowanie istniejącego docieplenia budynków,
  - f) dopuszcza się wymianę stolarki, pod warunkiem zachowania podziałów;
- 3) dla budynków Plac Wojska Polskiego nr 11, nr 14, nr 24, nr 25 i nr 49 (kwartał A2MW) zakazuje się nadbudowy.

2. Ustala się zachowanie charakteru osiedla – zespołu wolnostojących budynków wielorodzinnych z zielenią leśną oraz zielenią osiedlową.

3. Dopuszcza się zachowanie lub budowę elementów identyfikacji przestrzennej np. takich jak: pomniki, tablice pamiątkowe, krzyże.

## **Rozdział 8**

### **Zagospodarowanie miejsc publicznych**

**§ 10.** 1. Wyznacza się układ miejsc publicznych, w skład którego wchodzi: tereny dróg publicznych - ulic (KD), dróg publicznych - placów miejskich (KD-PM), tereny parków leśnych (ZP-L) oraz tereny zieleni urządzonej (ZP).

2. Zakazuje się lokalizowania na terenach wymienionych w ust. 1:

- 1) budynków;
- 2) tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, za wyjątkiem kiosków, o których mowa w ust. 9 sytuowanych na terenie dróg publicznych;
- 3) ogrodzeń wewnętrznych; przy czym nie uważa się za ogrodzenia obiektów małej architektury takich jak pachołki, słupki, pojemniki z zielenią, ogrodzenia tymczasowych ogródków kawiarnianych.

3. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury i mebli ulicznych na terenach dróg publicznych - ulic (KD), dróg publicznych - placów miejskich (KD-PM) tak, aby nie kolidowały z urządzeniami komunikacyjnymi.

4. Określa się zasady lokalizowania reklam, nośników reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych na terenach miejsc publicznych, zgodnie z ustaleniami § 6.

5. Dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej na terenach określonych w ust. 1, o ile nie kolidują z urządzeniami komunikacyjnymi i wartością zielenią, zgodnie z § 13.

6. Określa się zasady lokalizowania zieleni na terenach określonych w ust. 1 w formie szpalerów drzew, grup drzew i zieleni niskiej, zgodnie z § 8 ust. 2.

7. Wyznacza się place i miejsca wymagające specjalnego opracowania posadzki, oznaczone na rysunku planu:

- 1) ustala się opracowanie projektu architektonicznego dla całego terenu wyznaczonego w planie;
- 2) ustala się wydzielenie placów lub miejsc np. poprzez wprowadzenie posadzki wyróżniającej się kolorem, materiałem lub wzorem z posadzki chodników; dopuszcza się wprowadzenie zróżnicowanej posadzki w obrębie jezdni, parkingów itp.;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może przekraczać 40% powierzchni placów; ustalenie nie dotyczy zieleni w doniczkach i pojemnikach stanowiących elementy małej architektury;
- 4) ustala się lokalizację obiektów małej architektury, mebli ulicznych, oświetlenia i innych elementów urządzenia placu w sposób podkreślający formę przestrzenną i sposób użytkowania miejsca.

8. W zakresie dostępności miejsc publicznych dla osób niepełnosprawnych i osób starszych ustala się kształtowanie terenów dróg publicznych - ulic, ciągów pieszych wyznaczonych w liniach rozgraniczających innych terenów, terenów dróg publicznych - placów miejskich, dróg wewnętrznych, terenów zieleni urządzonej, terenów usług oświaty zgodnie z następującymi zasadami:

- 1) chodniki, aleje piesze, aleje piesze wyznaczone w liniach rozgraniczających innych terenów oraz inne powierzchnie utwardzone przeznaczone do ruchu pieszych powinny posiadać nawierzchnię równą, nieśliską, twardą i stabilną; na chodnikach należy zachować pasy wolne od przeszkód, wyłącznie dla ruchu pieszego o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m, a na ulicach dojazdowych i dojazdach o szerokości nie mniejszej niż 1 m;
- 2) jezdnie powinny posiadać nawierzchnię równą, nieśliską, twardą i stabilną, szczególnie w rejonach przejść dla pieszych;
- 3) na przejściach dla pieszych należy stosować krawężniki opuszczone - wtopione na całej szerokości przejścia oraz chodnik łagodną rampą obniżony do poziomu jezdni albo jezdnię podniesioną do poziomu chodnika tak, aby umożliwić zjazd i wjazd na chodnik osobie poruszającej się na wózku; w miejscach przecięć ulic, na których nie są wyznaczone przejścia dla pieszych należy stosować krawężniki opuszczone - wtopione na długości nie mniejszej niż 1,5 m oraz chodnik łagodną rampą obniżony do poziomu jezdni albo jezdnię podniesioną do poziomu chodnika tak, aby umożliwić zjazd i wjazd na chodnik osobie poruszającej się na wózku; przejścia z sygnalizacją świetlną powinny być wyposażone również w sygnalizację dźwiękową; na chodnikach przy przejściach dla pieszych należy stosować pas nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku;
- 4) miejsca publiczne powinny być oświetlone równomierne, latarnie i inne źródła światła nie powinny powodować oślepienia; latarnie powinny być lokalizowane w sposób niekolidujący z ruchem pieszym, w miarę możliwości blisko krawędzi jezdni;

- 5) wszystkie meble uliczne: ławki, kioski, wiaty, tablice i słupy informacyjne itp. powinny być dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych, a ich lokalizacja nie powinny kolidować z pasami dla ruchu pieszego; miejsca do wypoczynku - ławki należy lokalizować przy przystankach autobusowych oraz przy chodnikach, obok ławki należy przewidzieć miejsce do zatrzymania się osoby poruszającej się na wózku;
- 6) ogródki kawiarniane na chodnikach w drogach publicznych powinny być dostępne również dla osób poruszających się na wózkach, powinny być zabezpieczone poprzez odpowiednie tymczasowe ogrodzenie i nie powinny kolidować z pasami dla ruchu pieszego;
- 7) rampy, pochylnie i podnośniki przy budynkach mogą być lokalizowane na terenie ulic, placów lub dróg wewnętrznych, pod warunkiem zachowania pasa chodnika wyłącznie dla ruchu pieszego o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m, a na ulicach dojazdowych i dojazdach o szerokości nie mniejszej niż 1 m.

9. Określa się zasady dotyczące lokalizowania i kształtowania kiosków na terenach określonych w ust. 1:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejących kiosków na terenach dróg publicznych;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie kiosków na terenie dróg publicznych - placów (KD-PM) wyznaczonych na rysunku planu; w jednym miejscu (placu) dopuszcza się lokalizowanie nie więcej niż 2 kiosków, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, przy czym powinny one mieć jednakową formę architektoniczną i wystrój;
- 3) powierzchnia użytkowa kiosku nie powinna być większa niż 15 m<sup>2</sup>; rzut kiosku powinien być zwarty, bez przybudówek;
- 4) wysokość kiosku nie powinna być większa niż 3,5 m;
- 5) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, jednospadowych lub łukowatych o strzałce łuku nieprzekraczającej 1/10 rozpiętości, dachy dwuspadowe lub wielospadowe przy wielokątnym rzucie obiektu, z uwzględnieniem ustaleń § 12 ust. 2 pkt 3; dopuszcza się montaż daszku nad oknem sprzedaży, ruchomych markiz lub rolet; elementy wystające poza obrys kiosku takie, jak: okapy, daszki, markizy powinny być sytuowane na wysokości nie mniejszej niż 2,4 m nad poziomem ziemi; widoczna grubość dachu lub elementu maskującego dach nie powinna być większa niż 20 cm;
- 6) elewacje ścian powinny być wykonane z materiałów trwałych, o powierzchniach gładkich, dopuszcza się stosowanie wypełnień ze szkła matowego; zakazuje się stosowania blachy falistej lub trapezowej; widoczne profile konstrukcyjne powinny mieć szerokość nie większą niż 8 cm; przeszklenie elewacji kiosku powinno być nie mniejsze niż 40% powierzchni wszystkich elewacji, przy czym przeszklenie elewacji frontowej powinno być nie mniejsze niż 70% powierzchni tej elewacji;
- 7) umieszczanie reklam zgodnie z § 6 ust. 8; dopuszcza się umieszczanie szyldów w pasie o szerokości ok. 20 cm poniżej dolnej krawędzi dachu.

10. Określa się zasady zagospodarowania terenów podwórek z zielenią przy zabudowie mieszkaniowej i usługowej:

- 1) tereny podwórek z zielenią przy zabudowie mieszkaniowej i usługowej wyłączone z zabudowy wyznacza się w kwartałach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 2) ustala się poprawę jakości terenów podwórek poprzez uporządkowanie, urządzenie lub przebudowę przestrzeni niezabudowanych w zabudowie mieszkaniowej, wskazanych na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się łączenie niezabudowanych fragmentów działek budowlanych w celu urządzenie wspólnego podwórka – terenu rekreacyjnego dla kilku nieruchomości;
- 4) ustala się zakaz lokalizowania zabudowy na terenie oraz nad terenem podwórka, zakaz lokalizowania nadwieszni budynków, przy czym dopuszcza się lokalizację elementów



małej architektury oraz parkingów podziemnych, jeżeli ich lokalizacja nie koliduje z istniejącą wartościową zielenią;

- 5) ustala się zachowanie i uzupełnienie wartościowych drzew, krzewów, trawników, żywopłotów, klombów, rabat, zachowanie i przebudowę nawierzchni alejek pieszych i dojść do budynków, jak również zachowanie lub przebudowę dojazdów do budynków;
- 6) ustala się zachowanie, przebudowę lub budowę urządzeń rekreacyjnych, sportowych i placów zabaw dla dzieci.

11. Wprowadza się ograniczenia w zakresie kształtowania nawierzchni dla ruchu pieszego lub rowerowego na terenie miejsc publicznych:

- 1) dla wydzielonych dróg rowerowych lub pasów dla ruchu rowerowego ustala się stosowanie nawierzchni bezspoinowych np. asfaltowych, mineralnych itp.;
- 2) dla chodników i ciągów pieszych zakazuje się stosowanie nawierzchni z drobnowymiarowej koski betonowej, przy czym ograniczenie nie dotyczy podjazdów, przejazdów i przejść bramowych; na chodnikach i ciągach pieszych dopuszcza się w szczególności stosowanie płyt betonowych lub kamiennych o krawędzi nie krótszej niż 0,3 m;
- 3) nawierzchnie nie mogą być wykonywane w kolorach jaskrawych, za wyjątkiem oznaczeń dla osób słabowidzących.

## **Rozdział 9**

### **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

§ 11. 1. Określa się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w odniesieniu do terenów o różnym przeznaczeniu i niewymienionych w ust. 1:

- 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi; nie ogranicza się minimalnej wysokości zabudowy na obszarze objętym planem;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi; nie ogranicza się minimalnej intensywności zabudowy na obszarze objętym planem; przy czym do powierzchni całkowitej nie wlicza się powierzchni otwartych takich jak balkony, loggie, tarasy, podcienia oraz powierzchni garaży podziemnych i kondygnacji podziemnych;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi; nie ogranicza się minimalnej powierzchni zabudowy na obszarze objętym planem;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi; przy czym średnio na terenach inwestycyjnych i terenach zieleni wyznaczonych na obszarze objętym planem zachowuje się co najmniej 60% powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 5) ustala się maksymalną długość elewacji poszczególnych budynków wyznaczoną liniami zabudowy;
- 6) ustala się minimalne szerokości frontów działek budowlanych zgodnie z istniejącą parcelacją, a dla nowych działek budowlanych nie mniejsze niż 20 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i 10 m dla zabudowy usługowej.

2. Ustala się zasady kształtowania geometrii dachu - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i stropodachów oraz dachów o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 10°.

3. Wyznacza się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 5 ust. 4.

4. W zakresie likwidowania barier architektonicznych oraz dostępności publicznych budynków i obiektów usługowych dla osób niepełnosprawnych ustala się kształtowanie: wejść do budynków i terenów oraz wewnątrz budynków:

- 1) główne wejścia do budynków należy sytuować w poziomie terenu przed wejściem bez progów i stopni tak, aby było ono dostępne dla osób poruszających się na wózkach, przy wejściach usytuowanych poniżej lub powyżej poziomu terenu należy stosować rampy (jeżeli nie jest to możliwe windy lub podnośniki) dostosowane do potrzeb osób poruszających się na wózkach; jeżeli główne wejście do budynku istniejącego nie jest możliwe do przystosowania dla osób niepełnosprawnych dopuszcza się dostosowanie innego wejścia, pod warunkiem jego czytelnego oznakowania;
- 2) drzwi powinny otwierać się automatycznie, być wyposażone w urządzenia ułatwiające otwieranie lub być wyposażone w wygodne uchwyty; urządzenia, takie jak: domofon, dzwonek, klamka, uchwyt powinny znajdować się na wysokości umożliwiającej użytkowanie przez osoby poruszające się na wózkach;
- 3) budynki i tereny publiczne powinny być projektowane i realizowane w sposób zapewniający dostępność dla osób niepełnosprawnych, w szczególności poprzez: wprowadzanie wind łączących wszystkie kondygnacje budynku, zachowanie odpowiednich szerokości korytarzy, drzwi oraz zachowanie przestrzeni manewrowych, lokalizację toalet dostosowanych do potrzeb osób poruszających się na wózkach;
- 4) w czasie przebudowy lub remontu istniejących budynków należy dostosować je w miarę możliwości do potrzeb osób niepełnosprawnych.

## **Rozdział 10**

### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 12. 1. Ustala się zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalne powierzchnie działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie powinny być mniejsze niż 100 m<sup>2</sup>;
  - 2) określa się kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających ulic i placów od 80° do 100°; ustalenia nie dotyczą narożnych działek;
  - 3) minimalne szerokości frontów działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie powinny być mniejsze niż 10 m.
2. Nie wyznacza się obszarów obowiązkowego scalenia i podziału nieruchomości.

## **Rozdział 11**

### **Zasady kształtowania systemów komunikacji i organizacji parkowania**

§ 13. 1. Określa się zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji na obszarze planu:

- 1) ustala się układ dróg publicznych obejmujących: tereny dróg publicznych - ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami KD i tereny dróg publicznych - placów miejskich oznaczonych na rysunku planu symbolami KD-PM;
- 2) ustala się przebieg linii rozgraniczających terenów komunikacji, określonych w pkt. 1 oraz klasyfikację funkcjonalną ulic i zasady obsługi komunikacyjnej terenów, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się urządzenie terenów ulic i placów miejskich m.in. poprzez: urządzenie posadzki lub nawierzchni, wprowadzenie elementów małej architektury i mebli ulicznych, oświetlenia, wyznaczenie miejsc parkingowych, zachowanie, uzupełnienie lub wprowadzanie zieleni wysokiej i niskiej; zasady zagospodarowania poszczególnych dróg publicznych - ulic oraz dróg publicznych - placów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) wyznaczone w planie place miejskie zalicza się do dróg publicznych o klasie zgodnej z klasą drogi, w której ciągu plac się znajduje, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. Ustala się zasady obsługi terenu objętego planem przez komunikację kołową:
- 1) ustala się układ komunikacji kołowej, w skład którego wchodzi drogi publiczne - ulice o klasach lokalnych, dojazdowych i dojazdowych dla wspólnego ruchu pieszego i kołowego oraz drogi publiczne - place miejskie, wyszczególnione w § 20;
  - 2) ustala się na obszarze planu wprowadzanie zasad ruchu uspokojonego, np. poprzez wyznaczanie stref ograniczonej prędkości do 30 km/h oraz stref zamieszkania;
  - 3) na terenie ulic lokalnych i dojazdowych oraz dróg wewnętrznych przy ich przebudowie, remoncie lub budowie należy wprowadzać fizyczne środki uspokajania ruchu np. takie jak: powierzchnie wyniesione, przejścia dla pieszych na powierzchniach wyniesionych do poziomu chodnika, podniesienie tarczy skrzyżowania, ostrzeżenia, bramy wjazdowe, miejscowe zwężenia jezdni lub miejscowe odgięcia jezdni;
  - 4) ustala się powiązania obszaru planu z terenami zewnętrznymi poprzez skrzyżowanie ulicy Plac Wojska Polskiego z ul. Okuniewską;
  - 5) ustala się realizację skrzyżowań jednopoziomowych.

3. W zakresie komunikacji pieszej ustala się zachowanie lub budowę: chodników w liniach rozgraniczających ulic, przestrzeni ulic o wspólnym ruchu pieszym i kołowym, placów oraz ciągów pieszych na terenach zieleni.

4. Wyznacza się tereny dla realizacji ciągu pieszo-rowerowego 1KDG(kp) wzdłuż północnej linii rozgraniczającej ul. Okuniewskiej.

5. W zakresie komunikacji rowerowej ustala się prowadzenie ruchu rowerowego w ramach jezdni, wydzielonych ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych oraz realizację parkingów rowerowych, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 14 ust. 2.

6. Ustala się zachowanie lub budowę dojeżdż do przystanków autobusowych w ul. Okuniewskiej oraz do przystanku kolejowego w rejonie skrzyżowania ul. Okuniewskiej i ul. 1-go Pułku Praskiego.

7. W drogach publicznych, w których są wyznaczone miejsca parkingowe oraz przy obiektach użyteczności publicznej należy wyznaczać i czytelnie oznakować miejsca parkingowe dla osób niepełnosprawnych; przy miejscach parkingowych dla osób niepełnosprawnych wyznaczonych w pasie jezdni należy stosować krawężniki opuszczone (wtopione) tak, aby umożliwić wjazd na chodnik osobie poruszającej się na wózku.

#### **§ 14. 1. Ustala się zasady lokalizowania parkingów i miejsc parkingowych:**

- 1) ustala się lokalizację miejsc parkingowych na terenie działek własnych poszczególnych inwestycji (tj. na działkach budowlanych oraz na terenie ulic i placów, jeżeli inwestycja je obejmuje) w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w ust. 2, z uwzględnieniem pkt. 2; ustalenie nie dotyczy miejsc parkingowych dla ogrodów działkowych, terenów zieleni i terenów parków leśnych;
- 2) dopuszcza się zachowanie, przebudowę, rozbudowę istniejących zespołów garażowych oraz miejsc parkingowych obsługujących istniejącą na terenie osiedla zabudowę wielorodzinną i usługową, w tym przyulicznych miejsc parkingowych;
- 3) dopuszcza się zachowanie i realizację miejsc parkingowych dla rowerów i samochodów na terenach dróg publicznych - ulic o klasie lokalnej (KDL) i dojazdowej (KDD, KDD-PJ) oraz dróg publicznych - placów miejskich (KD-PM); chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 4) dopuszcza się lokalizację parkingów podziemnych na działkach budowlanych oraz w liniach rozgraniczających dróg publicznych - ulic oraz dróg publicznych - placów miejskich;
- 5) zakazuje się lokalizowania miejsc parkingowych na wyznaczonych w planie terenach zieleni urządzonej (ZP) oraz terenach parków leśnych (ZP-L);

6) na terenach dróg publicznych dopuszcza się realizację publicznych placów parkingowych, dla potrzeb obsługi obiektów usługowych, terenów zieleni urządzonej, terenów parków leśnych oraz ogrodów działkowych.

2. Ustala się następujące wskaźniki parkingowe:

- 1) Wskaźnik parkingowe dla samochodów osobowych – miejsca postojowe terenowe, w parkingach podziemnych, w garażach itp.:
  - a) dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych i pomieszczeń mieszkalnych - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na mieszkanie, nie mniej jednak niż 1 miejsce parkingowe na 60 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkania w budynku,
  - b) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: biur, administracji i obsługi finansowej, poczty i łączności - nie mniej niż 18 i nie więcej niż 30 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej budynków,
  - c) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: handlu i gastronomii oraz usług związanych z obsługą mieszkańców osiedla - nie mniej niż 25 i nie więcej niż 38 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej budynków i pomieszczeń,
  - d) dla budynków i pomieszczeń usługowych z zakresu: oświaty, zdrowia, kultury, sportu i rekreacji, albo innych nie wymienionych w ppkt. b) i c) - nie mniej niż 10 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej budynków lub pomieszczeń;
- 2) Wskaźniki parkingowe dla rowerów – stojaki lub schowki:
  - a) dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych i pomieszczeń mieszkalnych nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na mieszkanie - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na mieszkanie,
  - b) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: biur, administracji i obsługi finansowej, poczty i łączności - nie mniej niż 5 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków, nie mniej jednak niż 5 miejsc parkingowych,
  - c) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: handlu i gastronomii oraz usług związanych z obsługą mieszkańców osiedla - nie mniej niż 10 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków, nie mniej jednak niż 2 miejsca parkingowe,
  - d) dla budynków i pomieszczeń usługowych z zakresu: oświaty, zdrowia, kultury, sportu i rekreacji, albo innych nie wymienionych w ppkt b) i c) - nie mniej niż 6 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków, nie mniej jednak niż 2 miejsca parkingowe.

## **Rozdział 12**

### **Uzbrojenie terenu**

**§ 15. 1.** Określa się następujące zasady przebudowy, rozbudowy lub budowy systemów infrastruktury na obszarze objętym planem:

- 1) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich przebudowę, rozbudowę, zmianę usytuowania lub rozbiórkę, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;
- 2) ustala się sytuowanie infrastruktury technicznej na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg publicznych - ulic, dróg publicznych - placów miejskich oraz dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m i w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych;
- 3) dopuszcza się sytuowanie infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi

dróg publicznych - ulic i dróg publicznych - placów miejskich w taki sposób, aby zminimalizować występowanie kolizji z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu;

- 4) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych (tuneli wieloprzewodowych) dla sieci infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych dla celów bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych z istniejącego ujęcia wody na terenie C5 I-W i lokalnej sieci wodociągowej lub z miejskiej sieci wodociągowej (po jej wybudowaniu); przy czym ustala się docelowe podłączenie lokalnej sieci wodociągowej do miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) ustala się zachowanie i ochronę istniejącego ujęcia wody na terenie C5 I-W oraz dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących indywidualnych ujęć wody;
- 3) po podłączeniu lokalnej sieci wodociągowej do sieci miejskiej lub wybudowaniu miejskiej sieci wodociągowej zakazuje się realizacji nowych indywidualnych lub lokalnych ujęć wody, za wyjątkiem ujęć wody na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpanych oraz obiektów usług zdrowia.

3. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków ze wszystkich obiektów budowlanych do lokalnej sieci kanalizacyjnej i istniejącej poza obszarem planu lokalnej oczyszczalni ścieków lub do miejskiej sieci kanalizacyjnej;
- 2) zakazuje się budowy indywidualnych systemów odprowadzania i gromadzenia lub oczyszczania ścieków, za wyjątkiem lokalnej sieci kanalizacyjnej; istniejące bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe lub przydomowe oczyszczalnie ścieków dopuszcza się użytkować wyłącznie na potrzeby istniejących obiektów budowlanych.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób dotychczasowy;
- 2) dla nowej zabudowy wody opadowe lub roztopowe należy w pierwszej kolejności zagospodarować w miejscu ich powstawania; wody te należy odprowadzać do ziemi lub na powierzchnię ziemi, na własny teren nieutwardzony w granicach działki budowlanej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem wielkości powierzchni biologicznie czynnej; dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do powierzchniowych cieków wodnych, zbiorników wodnych lub studni chłonnych;
- 3) w przypadku braku możliwości technicznych odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu działki lub obiektu budowlanego do ziemi za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia, dopuszcza się ich odprowadzenie do kanalizacji zbiorczej, na warunkach technicznych uzgodnionych w dysponentem kanalizacji;
- 4) wody opadowe i roztopowe z powierzchni jezdni i utwardzonych placów i zatok parkingowych, po podczyszczeniu należy odprowadzać do ziemi, dopuszcza się ich odprowadzenie do kanalizacji zbiorczej, na warunkach technicznych uzgodnionych w dysponentem kanalizacji;
- 5) wymaga się kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed wpływem z nich wód opadowych i roztopowych na tereny działek sąsiednich.

5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło, w tym ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody, z urządzeń zasilanych z miejskiej sieci ciepłowniczej, sieci gazowej lub z sieci elektroenergetycznej;

- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z lokalnej sieci ciepłowniczej i lokalnych ciepłowni zasilanych z sieci gazowej;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z odnawialnych źródeł energii oraz urządzeń kogeneracyjnych;
- 4) zakazuje się wytwarzania ciepła w nowych urządzeniach spalających węgiel, inne paliwa stałe i paliwa ropopochodne;
- 5) dopuszcza się wytwarzanie ciepła w istniejących indywidualnych urządzeniach wykorzystujących energię elektryczną lub mieszaninę propan-butan.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dla wszystkich obiektów budowlanych ustala się zaopatrzenie w gaz z miejskiej sieci gazowej;
- 2) ustala się zachowanie, przebudowę, budowę lub rozbudowę istniejącej stacji redukcyjnej gazu na terenie A7 I-G/ZL.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z indywidualnych odnawialnych źródeł energii lub urządzeń kogeneracyjnych zasilanych z sieci gazowej lub ogniwi paliwowych;
- 3) dopuszcza się użytkowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz dopuszcza się realizację nowych kablowych linii elektroenergetycznych;
- 4) dopuszcza się użytkowanie istniejących stacji transformatorowych 15/0,2kV oraz ich przebudowę w ramach wyznaczonych terenów inwestycyjnych; dopuszcza się budowę wewnątrzowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV;
- 5) dopuszcza się realizację kablowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia wzdłuż ul. Okuniewskiej.

8. W zakresie dostępu do telefonicznych połączeń kablowych i sieci teletechnicznych:

- 1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną obiektów na terenie objętym planem z istniejącej sieci telekomunikacyjnej lub z innych sieci telekomunikacyjnych;
- 2) zabrania się lokalizowania na terenie objętym planem nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych.

9. W zakresie radiowych sieci telekomunikacyjnych dopuszcza się zachowanie, przebudowę, rozbudowę, budowę urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, pod warunkiem, że nie będą one przekraczały dopuszczalnych norm ochrony środowiska.

10. W zakresie usuwania odpadów:

- 1) ustala się obowiązek wyposażania zabudowanych nieruchomości w odpowiednie urządzenia i miejsca służące do zbierania odpadów, w tym zbieranych selektywnie;
- 2) dopuszcza się zachowanie i przebudowę istniejących śmietników obsługujących osiedle; dopuszcza się zmianę lokalizacji śmietników na terenie osiedla;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń do zbierania lub segregacji odpadów (kosze, pojemniki), na terenach dróg publicznych - ulic, dróg publicznych - placów miejskich oraz na terenach zieleni;
- 4) ustala się obowiązek wywożenia odpadów systemem zorganizowanym przez podmioty posiadające stosowne decyzje;
- 5) dopuszcza się lokalizację zbiorczych miejsc do gromadzenia odpadów komunalnych dla kilku nieruchomości pod warunkiem, że są one administrowane przez jednego właściciela nieruchomości.

## **Rozdział 13**

### **Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów**

§ 16. 1. Dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie.

2. Dopuszcza się sytuowanie tymczasowych ogródków kawiarnianych, zgodnie z ustaleniami planu.

3. Dopuszcza się sytuowanie kiosków nie związanych trwale z gruntem, zgodnie z ustaleniami planu.

4. Dopuszcza się użytkowanie, przebudowę lub remont istniejących budynków garażowych na terenach B2 KG/U, B3 KG/U i B4 KG/U.

## **Rozdział 14**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 17. Ustalenia dla obszaru A:

1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu A1 MW:

- 1) symbol na rysunku planu – A1 MW;
- 2) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z § 4 ust. 2;
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy - 17 m, nie więcej niż 5 kondygnacji,
  - b) minimalna wysokość zabudowy - nie ogranicza się,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej - 1,3,
  - d) minimalna intensywność zabudowy - nie ogranicza się,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 30%,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej - 60%,
  - g) geometria dachu – wg § 11 ust. 2,
  - h) ogrodzenia – wg § 7 ust. 1 i 2,
  - i) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 4;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - a) zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 5,
  - b) zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, szyldów, wg § 6 ust. 1, 2, 5, 6, 7,
  - c) zasady zagospodarowania terenów podwórek z zielenią przy zabudowie mieszkaniowej i usługowej, wg § 10 ust. 10;
- 5) warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów, wg § 15 ust. 1-9;
- 6) zasady obsługi terenu – komunikacja:
  - a) obsługa komunikacyjna od strony 3KDL, 1KDD-PJ i 1KD-PM,
  - b) wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 14 ust. 1 i 2;
- 7) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16.

2. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu A2 MW:

- 1) symbol na rysunku planu – A2 MW;
- 2) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z § 4 ust. 2;
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy - 11 m, nie więcej niż 3 kondygnacje; przy czym dopuszcza się zachowanie, remont, przebudowę, rozbudowę istniejącego budynku czterokondygnacyjnego Plac Wojska Polskiego nr 14,
  - b) minimalna wysokość zabudowy - nie ogranicza się,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej - 1,0,

- d) minimalna intensywność zabudowy - nie ogranicza się,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 30%,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej - 60%,
  - g) geometria dachu – wg § 11 ust. 2,
  - h) ogrodzenia – wg § 7 ust. 1 i 2,
  - i) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 4;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 5,
  - b) zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, szyldów, wg § 6 ust. 1, 2, 5, 6, 7,
  - c) ustala się zachowanie i ochronę budynków mieszkaniowych zrealizowanych w okresie międzywojennym – wg § 9 ust. 1,
  - d) zasady zagospodarowania terenów podwórek z zielenią przy zabudowie mieszkaniowej i usługowej, wg § 10 ust. 10;
- 5) warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów, wg § 15 ust. 1-9;
- 6) zasady obsługi terenu – komunikacja:
- a) obsługa komunikacyjna od strony 1KDL, 2KDL, 3KDL, 1KDD-PJ,
  - b) wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 14 ust. 1 i 2;
- 7) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16.3. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu A3 U:
- 1) symbol na rysunku planu – A3 U;
  - 2) przeznaczenie terenu – tereny usług, zgodnie z § 4 ust. 3;
  - 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) maksymalna wysokość zabudowy - 8 m, nie więcej niż 2 kondygnacje,
    - b) minimalna wysokość zabudowy - nie ogranicza się,
    - c) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej - 0,8,
    - d) minimalna intensywność zabudowy - nie ogranicza się,
    - e) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 40%,
    - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej - 40%,
    - g) geometria dachu – wg § 11 ust. 2,
    - h) ogrodzenia – wg § 7 ust. 1 i 2,
    - i) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 4; pierzeje usługowe i eksponowane od strony placu 2KD-PM i ul. Okuniewskiej;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 5 i 6,
  - b) zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, szyldów, wg § 6 ust. 1, 2, 5, 6, 7,
  - c) zasady zagospodarowania terenów podwórek z zielenią przy zabudowie mieszkaniowej i usługowej, wg § 10 ust. 10;
- 5) warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów, wg § 15 ust. 1-9;
- 6) zasady obsługi terenu – komunikacja:
- a) obsługa komunikacyjna od strony 1KDL, 2KD-PM,
  - b) wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 14 ust. 1 i 2;
- 7) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16.4. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu A4 ZP-L:
- 1) symbol na rysunku planu – A4 ZP-L;
  - 2) przeznaczenie terenu – tereny urządzonej parków leśnych, zgodnie z § 4 ust. 7;
  - 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:



- a) zakazuje się lokalizowania zabudowy,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna na gruncie rodzimym - 100%,
  - c) zakazuje się realizacji ogrodzenia terenu oraz ogrodzeń wewnętrznych;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 1, 2,
  - b) zakazuje się umieszczania reklam, słupów ogłoszeniowych i szyldów,
  - c) ustala się zachowanie istniejącego krzyża;
- 5) warunki odprowadzenia wód opadowych, oświetlenia i usuwania odpadów – wg § 15 ust. 1, 4, 7, 10;
- 6) zasady obsługi terenu – komunikacja: dojście od strony 1KDG(kp), 1KDL, 2KDL;
- 7) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16.
5. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu A5 MW:
- 1) symbol na rysunku planu – A5 MW;
- 2) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z § 4 ust. 2;
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) maksymalna wysokość zabudowy - 17 m, nie więcej niż 5 kondygnacji,
  - b) minimalna wysokość zabudowy - nie ogranicza się,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej - 1,5,
  - d) minimalna intensywność zabudowy - nie ogranicza się,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 50%,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej - 40%,
  - g) geometria dachu – wg § 11 ust. 2,
  - h) ogrodzenia – wg § 7 ust. 1 i 2,
  - i) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 4;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 5,
  - b) zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, szyldów, wg § 6 ust. 1, 2, 5, 6, 7,
  - c) ustala się zachowanie i ochronę budynków mieszkaniowych zrealizowanych w okresie międzywojennym – wg § 9 ust. 1;
- 5) warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów, wg § 15 ust. 1-9;
- 6) zasady obsługi terenu – komunikacja:
- a) obsługa komunikacyjna od strony 2KDL, 1KD-PM,
  - b) wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 14 ust. 1 i 2;
- 7) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16.
6. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu A6 ZP-L:
- 1) symbol na rysunku planu – A6 ZP-L;
- 2) przeznaczenie terenu – tereny urządzonej parków leśnych, zgodnie z § 4 ust. 7;
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zakazuje się lokalizowania zabudowy,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna na gruncie rodzimym - 100%,
  - c) zakazuje się realizacji ogrodzenia terenu oraz ogrodzeń wewnętrznych;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 1, 2,
  - b) zakazuje się umieszczania reklam, słupów ogłoszeniowych i szyldów;
- 5) warunki odprowadzenia wód opadowych, oświetlenia i usuwania odpadów – wg § 15 ust. 1, 4, 7, 10;

- 6) zasady obsługi terenu – komunikacja: dojście od strony 2KDL, 4KDL, 1KD-PM;
- 7) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16.  
7. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu A7 I-G/ZL:
  - 1) symbol na rysunku planu – A7 I-G/ZL;
  - 2) przeznaczenie terenu – teren stacji redukcyjnej gazu i zieleni leśnej, zgodnie z § 4 ust. 12;
  - 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) maksymalna wysokość zabudowy - 2,5 m,
    - b) minimalna wysokość zabudowy - nie ogranicza się,
    - c) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej - 0,2,
    - d) minimalna intensywność zabudowy - nie ogranicza się,
    - e) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 20%,
    - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej - 80%,
    - g) geometria dachu – wg § 11 ust. 2,
    - h) ogrodzenia – wg § 7 ust. 1 i 2;
  - 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
    - a) zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 5,
    - b) zakazuje się umieszczania reklam, słupów ogłoszeniowych i szyldów;
  - 5) warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów, wg § 15 ust. 1-9;
  - 6) zasady obsługi terenu – komunikacja: obsługa komunikacyjna od strony ul. Okuniewskiej;
  - 7) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16.

#### **§ 18. Ustalenia dla obszaru B:**

1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu B1 ZO:
  - 1) symbol na rysunku planu – B1 ZO;
  - 2) przeznaczenie terenu – tereny ogródków działkowych, zgodnie z § 4 ust. 9;
  - 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) dopuszcza się budowę altan i budynków gospodarczych zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
    - b) dopuszcza się zachowanie, remont, przebudowę, rozbudowę istniejących budynków,
    - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 70%,
    - d) maksymalna wysokość zabudowy - 5 m,
    - e) minimalna wysokość zabudowy - nie ogranicza się,
    - f) maksymalna intensywność zabudowy na działce na terenie rodzinnego ogrodu działkowego – 0,25,
    - g) minimalna intensywność zabudowy - nie ogranicza się,
    - h) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce - 25%, nie więcej niż 35 m<sup>2</sup> dla jednej działki;
  - 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
    - a) zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 5,
    - b) zakazuje się umieszczania reklam i szyldów;
  - 5) warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów, wg § 15 ust. 1-9;
  - 6) zasady obsługi terenu – komunikacja: obsługa komunikacyjna od strony 3KDL, 1KD-PM, 2KDD, 3KDD, 2KDD-PJ i 4KDD-PJ;

7) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16.

2. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów B2 KG/U, B3 KG/U, B4 KG/U:

- 1) symbol na rysunku planu – B2 KG/U, B3 KG/U, B4 KG/U;
  - 2) przeznaczenie terenu – tereny parkingów i garaży z dopuszczeniem usług, zgodnie z § 4 ust. 6;
  - 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) maksymalna wysokość zabudowy - 8 m, nie więcej niż 2 kondygnacje,
    - b) minimalna wysokość zabudowy - nie ogranicza się,
    - c) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej - 1,0,
    - d) minimalna intensywność zabudowy - nie ogranicza się,
    - e) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 50%,
    - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej - 10%,
    - g) geometria dachu – wg § 11 ust. 2,
    - h) ogrodzenia – wg § 7 ust. 1 i 2,
    - i) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 4, pierzeje usługowe i eksponowane od strony ulicy 3KDL;
  - 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
    - a) zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 5,
    - b) zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, szyldów, wg § 6 ust. 1, 2, 5, 6, 7;
  - 5) warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów, wg § 15 ust. 1-9;
  - 6) zasady obsługi terenu – komunikacja:
    - a) obsługa komunikacyjna od strony 3KDL, 2KDD-PJ,
    - b) wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 14 ust. 1 i 2;
  - 7) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16.
3. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu B5 ZP:

- 1) symbol na rysunku planu – B5 ZP;
- 2) przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej, zgodnie z § 4 ust. 9;
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zakazuje się lokalizowania zabudowy,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna na gruncie rodzimym - 90%,
  - c) zakazuje się realizacji ogrodzenia terenu oraz ogrodzeń wewnętrznych, za wyjątkiem określonych w § 7 ust. 4;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - a) zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 1, 3,
  - b) zakazuje się umieszczania reklam, słupów ogłoszeniowych i szyldów;
- 5) warunki odprowadzenia wód opadowych, oświetlenia i usuwania odpadów – wg § 15 ust. 1, 4, 7, 10;
- 6) zasady obsługi terenu – komunikacja – dojście od strony 2KDD-PJ;
- 7) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16.

#### **§ 19. Ustalenia dla obszaru C:**

1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu C1 UH:

- 1) symbol na rysunku planu – C1 UH;
- 2) przeznaczenie terenu – tereny usług handlu, zgodnie z § 4 ust. 4;
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) maksymalna wysokość zabudowy - 8 m, nie więcej niż 2 kondygnacje,
  - b) minimalna wysokość zabudowy - nie ogranicza się,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej - 1,2,
  - d) minimalna intensywność zabudowy - nie ogranicza się,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 60%,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej - 20%,
  - g) geometria dachu – wg § 11 ust. 2,
  - h) ogrodzenia – wg § 7 ust. 1 i 2,
  - i) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 4, pierzeje usługowe i eksponowane od strony ulicy 4KDL i placu 1KD-PM;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 5,
  - b) zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, szyldów, wg § 6 ust. 1, 2, 5, 6, 7;
- 5) warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów, wg § 15 ust. 1-9;
- 6) zasady obsługi terenu – komunikacja:
- a) obsługa komunikacyjna od strony 4KDL i 1KD-PM,
  - b) wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 14 ust. 1 i 2;
- 7) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16. 2. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu C2 MW:
- 1) symbol na rysunku planu – C2 MW;
- 2) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z § 4 ust. 2;
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) maksymalna wysokość zabudowy - 17 m, nie więcej niż 5 kondygnacji,
  - b) minimalna wysokość zabudowy - nie ogranicza się,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej - 0,8,
  - d) minimalna intensywność zabudowy - nie ogranicza się,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 20%,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej - 60%,
  - g) geometria dachu – wg § 11 ust. 2,
  - h) ogrodzenia – wg § 7 ust. 1 i 2,
  - i) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 4;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 5,
  - b) zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, szyldów, wg § 6 ust. 1, 2, 5, 6, 7,
  - c) zasady zagospodarowania terenów podwórek z zielenią przy zabudowie mieszkaniowej i usługowej, wg § 10 ust. 10;
- 5) warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów, wg § 15 ust. 1-9;
- 6) zasady obsługi terenu – komunikacja:
- a) obsługa komunikacyjna od strony 4KDL, 1KD-PM, 2KDD,
  - b) wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 14 ust. 1 i 2;
- 7) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16. 3. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu C3 MW:
- 1) symbol na rysunku planu – C3 MW;
- 2) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z § 4 ust. 2;
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania

ładu przestrzennego:

- a) maksymalna wysokość zabudowy - 17 m, nie więcej niż 5 kondygnacji,
  - b) minimalna wysokość zabudowy - nie ogranicza się,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej - 1,5,
  - d) minimalna intensywność zabudowy - nie ogranicza się,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 30%,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej - 50%,
  - g) geometria dachu – wg § 11 ust. 2,
  - h) ogrodzenia – wg § 7 ust. 1 i 2,
  - i) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 4;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 5,
  - b) zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, szyldów, wg § 6 ust. 1, 2, 5, 6, 7;
- 5) warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów, wg § 15 ust. 1-9;
- 6) zasady obsługi terenu – komunikacja:
- a) obsługa komunikacyjna od strony 4KDL, 1KDD, 2KDD,
  - b) wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 14 ust. 1 i 2;
- 7) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16. 4. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu C4 MW:
- 1) symbol na rysunku planu – C4 MW;
  - 2) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z § 4 ust. 2;
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) maksymalna wysokość zabudowy - 17 m, nie więcej niż 5 kondygnacji,
  - b) minimalna wysokość zabudowy - nie ogranicza się,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej - 1,0,
  - d) minimalna intensywność zabudowy - nie ogranicza się,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 20%,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej - 50%,
  - g) geometria dachu – wg § 11 ust. 2,
  - h) ogrodzenia – wg § 7 ust. 1 i 2,
  - i) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 4;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 5,
  - b) zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, szyldów, wg § 6 ust. 1, 2, 5, 6, 7,
  - c) zasady zagospodarowania terenów podwórek z zielenią przy zabudowie mieszkaniowej i usługowej, wg § 10 ust. 10;
- 5) warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów, wg § 15 ust. 1-9;
- 6) zasady obsługi terenu – komunikacja:
- a) obsługa komunikacyjna od strony 4KDL, 1KDD i 4KDD-PJ,
  - b) ustala się dojazd do terenu C13 I-E/U,
  - c) wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 14 ust. 1 i 2;
- 7) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16. 5. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu C5 MW:
- 1) symbol na rysunku planu – C5 MW;
  - 2) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z § 4 ust. 2;

- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy - 17 m, nie więcej niż 5 kondygnacji,
  - b) minimalna wysokość zabudowy - nie ogranicza się,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej - 1,0,
  - d) minimalna intensywność zabudowy - nie ogranicza się,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 20%,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej - 60%,
  - g) geometria dachu – wg § 11 ust. 2,
  - h) ogrodzenia – wg § 7 ust. 1 i 2,
  - i) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 4;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - a) zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 5,
  - b) zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, szyldów, wg § 6 ust. 1, 2, 5, 6, 7,
  - c) zasady zagospodarowania terenów podwórek z zielenią przy zabudowie mieszkaniowej i usługowej, wg § 10 ust. 10;
- 5) warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów, wg § 15 ust. 1-9;
- 6) zasady obsługi terenu – komunikacja:
  - a) obsługa komunikacyjna od strony 2KDD, 1KDD,
  - b) wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 14 ust. 1 i 2;
- 7) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16. 6. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu C6 MW:
  - 1) symbol na rysunku planu – C6 MW;
  - 2) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z § 4 ust. 2;
  - 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) maksymalna wysokość zabudowy - 17 m, nie więcej niż 5 kondygnacji,
    - b) minimalna wysokość zabudowy - nie ogranicza się,
    - c) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej - 1,0,
    - d) minimalna intensywność zabudowy - nie ogranicza się,
    - e) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 20%,
    - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej - 50%,
    - g) geometria dachu – wg § 11 ust. 2,
    - h) ogrodzenia – wg § 7 ust. 1 i 2,
    - i) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 4;
  - 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
    - a) zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 5,
    - b) zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, szyldów, wg § 6 ust. 1, 2, 5, 6, 7,
    - c) zasady zagospodarowania terenów podwórek z zielenią przy zabudowie mieszkaniowej i usługowej, wg § 10 ust. 10;
  - 5) warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów, wg § 15 ust. 1-9;
  - 6) zasady obsługi terenu – komunikacja:
    - a) obsługa komunikacyjna od strony 4KDD-PJ, 2KDD,
    - b) wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 14 ust. 1 i 2;
  - 7) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16. 7. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu C7 MW:
    - 1) symbol na rysunku planu – C7 MW;

- 2) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z § 4 ust. 2;
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m, nie więcej niż 4 kondygnacje,
  - b) minimalna wysokość zabudowy - nie ogranicza się,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej - 1,0,
  - d) minimalna intensywność zabudowy - nie ogranicza się,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 25%,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej - 50%,
  - g) geometria dachu – wg § 11 ust. 2,
  - h) ogrodzenia – wg § 7 ust. 1 i 2,
  - i) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 4;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - a) zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 5,
  - b) zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, szyldów, wg § 6 ust. 1, 2, 5, 6, 7;
- 5) warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów, wg § 15 ust. 1-9;
- 6) zasady obsługi terenu – komunikacja:
  - a) obsługa komunikacyjna od strony 4KDD-PJ,
  - b) wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 14 ust. 1 i 2;
- 7) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16. 8. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu C8 MW:
  - 1) symbol na rysunku planu – C8 MW;
- 2) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z § 4 ust. 2;
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy - 17 m, nie więcej niż 5 kondygnacji,
  - b) minimalna wysokość zabudowy - nie ogranicza się,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej - 2,2,
  - d) minimalna intensywność zabudowy - nie ogranicza się,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 45%,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej - 50%,
  - g) geometria dachu – wg § 11 ust. 2,
  - h) ogrodzenia – wg § 7 ust. 1 i 2,
  - i) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 4;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - a) zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 5,
  - b) zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, szyldów, wg § 6 ust. 1, 2, 5, 6, 7;
- 5) warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów, wg § 15 ust. 1-9;
- 6) zasady obsługi terenu – komunikacja:
  - a) obsługa komunikacyjna od strony 1KDD, 3KDD-PJ,
  - b) wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 14 ust. 1 i 2;
- 7) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16. 9. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu C9 ZP:
  - 1) symbol na rysunku planu – C9 ZP;
  - 2) przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej, zgodnie z § 4 ust. 8;
  - 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania

- ładu przestrzennego:
- a) zakazuje się lokalizowania zabudowy,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna na gruncie rodzimym - 90%,
  - c) zakazuje się realizacji ogrodzenia terenu oraz ogrodzeń wewnętrznych, za wyjątkiem określonych w § 7 ust. 4;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
    - a) zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 1, 3,
    - b) zakazuje się umieszczania reklam, słupów ogłoszeniowych i szyldów;
  - 5) warunki odprowadzenia wód opadowych, oświetlenia i usuwania odpadów – wg § 15 ust. 1, 4, 7, 10;
  - 6) zasady obsługi terenu – komunikacja:
    - a) dojście i dojazd od strony 3KDD-PJ,
    - b) zachowanie lub budowa dojazdu do terenów położonych poza granicą planu;
  - 7) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16. 10. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu C10 ZL:
    - 1) symbol na rysunku planu – C10 ZL;
    - 2) przeznaczenie terenu – tereny lasów, zgodnie z § 4 ust. 10;
    - 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
      - a) zakazuje się lokalizowania zabudowy,
      - b) powierzchnia biologicznie czynna na gruncie rodzimym - 100%,
      - c) zakazuje się realizacji ogrodzenia terenu oraz ogrodzeń wewnętrznych, za wyjątkiem określonych w § 7 ust. 4;
    - 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
      - a) zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 8,
      - b) zakazuje się umieszczania reklam, słupów ogłoszeniowych i szyldów;
    - 5) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16. 11. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu C11 KG/U:
      - 1) symbol na rysunku planu – C11 KG/U;
      - 2) przeznaczenie terenu – tereny parkingów i garaży z dopuszczeniem usług, zgodnie z § 4 ust. 6;
      - 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
        - a) maksymalna wysokość zabudowy - 4 m, nie więcej niż 1 kondygnację,
        - b) minimalna wysokość zabudowy - nie ogranicza się,
        - c) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej - 0,5,
        - d) minimalna intensywność zabudowy - nie ogranicza się,
        - e) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 50%,
        - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej - 10%,
        - g) geometria dachu – wg § 11 ust. 2,
        - h) ogrodzenia – wg § 7 ust. 1 i 2,
        - i) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 4; pierzeje usługowe i eksponowane od strony ulicy 3KDD-PJ;
      - 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
        - a) zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 5,
        - b) zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, szyldów, wg § 6 ust. 1, 2, 5, 6, 7;
      - 5) warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów, wg § 15 ust. 1-9;
      - 6) zasady obsługi terenu – komunikacja:
        - a) obsługa komunikacyjna od strony 3KDD-PJ,



- b) wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 14 ust. 1 i 2;
- 7) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16.12. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu C12 I-E/U:
- 1) symbol na rysunku planu – C12 I-E/U;
- 2) przeznaczenie terenu – tereny stacji transformatorowych i usług, zgodnie z § 4 ust. 13;
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) maksymalna wysokość zabudowy - 6 m,
  - b) minimalna wysokość zabudowy - nie ogranicza się,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej - 1,0,
  - d) minimalna intensywność zabudowy - nie ogranicza się,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 100%,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej - 0%,
  - g) geometria dachu – wg § 11 ust. 2,
  - h) ogrodzenia – wg § 7 ust. 1 i 3,
  - i) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 4; pierzeje usługowe i eksponowane od strony placu 1KD-PM;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 5,
  - b) zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, szyldów, wg § 6 ust. 1, 2, 5, 6, 7,
  - c) dopuszcza się przebudowę lub remont istniejącej stacji transformatorowej, bez konieczności zachowania wymogów dotyczących obowiązujących linii zabudowy i pierzei eksponowanych;
- 5) warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów, wg § 15 ust. 1-9;
- 6) zasady obsługi terenu – komunikacja:
- a) obsługa komunikacyjna od strony 1KD-PM,
  - b) wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 14 ust. 1 i 2;
- 7) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16.13. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu C13 I-E/U:
- 1) symbol na rysunku planu – C13 I-E/U;
- 2) przeznaczenie terenu – tereny stacji transformatorowych i usług, zgodnie z § 4 ust. 13;
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) maksymalna wysokość zabudowy - 6 m,
  - b) minimalna wysokość zabudowy - nie ogranicza się,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej - 1,0,
  - d) minimalna intensywność zabudowy - nie ogranicza się,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 100%,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 100%,
  - g) geometria dachu – wg § 11 ust. 2,
  - h) ogrodzenia – wg § 7 ust. 1 i 3,
  - i) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 4;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 5,
  - b) zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, szyldów, wg § 6 ust. 1, 2, 5, 6, 7,
  - c) zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, szyldów, wg § 6 ust. 1, 2, 5, 6, 7;
- 5) warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów, wg § 15 ust. 1-9;
- 6) zasady obsługi terenu – komunikacja:

- a) obsługa komunikacyjna od strony 1KDD poprzez teren C4 MW,
  - b) wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 14 ust. 1 i 2;
- 7) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16. 14. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu C14 U-O:
- 1) symbol na rysunku planu – C14 U-O;
  - 2) przeznaczenie terenu:
    - a) tereny usług oświaty, zgodnie z § 4 ust. 5,
    - b) teren przeznaczony pod inwestycje celu publicznego;
  - 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) maksymalna wysokość zabudowy - 8 m, nie więcej niż 2 kondygnacje,
    - b) minimalna wysokość zabudowy - nie ogranicza się,
    - c) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej - 0,4,
    - d) minimalna intensywność zabudowy - nie ogranicza się,
    - e) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 20%,
    - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej - 70%,
    - g) geometria dachu – wg § 11 ust. 2,
    - h) ogrodzenia – wg § 7 ust. 1 i 3,
    - i) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 4;
  - 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
    - a) zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 5,
    - b) zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, szyldów, wg § 6 ust. 1, 2, 5, 6, 7;
  - 5) warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów, wg § 15 ust. 1-9;
  - 6) zasady obsługi terenu – komunikacja:
    - a) obsługa komunikacyjna od strony 1KDD,
    - b) wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 14 ust. 1 i 2;
  - 7) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16. 15. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu C15 I-W:
  - 1) symbol na rysunku planu – C15 I-W;
  - 2) przeznaczenie terenu – teren ujęcia wody, zgodnie z § 4 ust. 11;
  - 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m, nie więcej niż 1 kondygnacja,
    - b) minimalna wysokość zabudowy - nie ogranicza się,
    - c) maksymalna intensywność zabudowy - 0,5,
    - d) minimalna intensywność zabudowy - nie ogranicza się,
    - e) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 40%,
    - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej - 50%,
    - g) geometria dachu – wg § 11 ust. 2,
    - h) ogrodzenia – wg § 7 ust. 1 i 3;
  - 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
    - a) zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 5,
    - b) studnie wraz z ujęciem wody posiadają strefy ochrony sanitarnej bezpośredniej w promieniu 8 m licząc od zarysu obudowy każdej studni,
    - c) zakazuje się umieszczania reklam, słupów ogłoszeniowych i szyldów,
    - d) dla terenu nie wyznacza się obszarów scaleń i podziałów nieruchomości; zasady podziału nieruchomości, wg § 12;
  - 5) warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów, wg § 15 ust. 1-9;

- 6) zasady obsługi terenu – komunikacja:
  - a) obsługa komunikacyjna od strony 2KDD,
  - b) wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 14 ust. 1 i 2;
- 7) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16.  
16. Teren C16 jest terenem zamkniętym.

## **Rozdział 15**

### **Ustalenia szczegółowe dla dróg publicznych**

**§ 20.** Wprowadza się następujące ustalenia szczegółowe dla terenów dróg publicznych - ulic klasy głównej (KDG):

1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu ul. Okuniewskiej – terenu 1KDG(kp):

- 1) symbol na rysunku planu – 1KDG(kp);
- 2) przeznaczenie terenu:
  - a) tereny dróg publicznych - ulic, zgodnie z § 4 ust. 14,
  - b) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – droga publiczna;
- 3) nazwa ulicy – chodnik po północnej stronie ul. Okuniewskiej;
- 4) klasa ulicy – droga główna;
- 5) informacja o kategorii – droga powiatowa;
- 6) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) szerokość chodnika - 3 m,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 0%,
  - c) ustala się realizację ciągu pieszo-rowerowego po północnej stronie ul. Okuniewskiej,
  - d) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń wewnętrznych, wg § 7 ust. 1 pkt 2 i 3;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - a) zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 4,
  - b) zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, słupów ogłoszeniowych, wg § 6 ust. 1, 2, 3, 7,
  - c) zasady zagospodarowania miejsc publicznych, wg § 10;
- 8) warunki realizacji uzbrojenia oraz odprowadzenie ścieków, oświetlenia i usuwania odpadów – wg § 15 ust. 1, 3, 4, 7, 8, 9, 10; dopuszcza się zachowanie i realizację sieci uzbrojenia podziemnego;
- 9) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16.

**§ 21.** Wprowadza się następujące ustalenia szczegółowe dla terenów dróg publicznych - ulic klasy lokalnej (KDL):

1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu 1KDL:

- 1) symbol na rysunku planu – 1KDL;
- 2) przeznaczenie terenu:
  - a) tereny dróg publicznych - ulic, zgodnie z § 4 ust. 14,
  - b) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – droga publiczna;
- 3) nazwa ulicy – ul. Plac Wojska Polskiego;
- 4) klasa ulicy – droga lokalna;
- 5) informacja o kategorii – droga gminna;
- 6) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - ok. 16 m - zgodnie z rysunkiem planu,

- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 0%,
  - c) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń wewnętrznych, wg § 7 ust. 1 pkt 2 i 3,
  - d) w rejonie wskazanym na rysunku planu dopuszcza się lokalizację nie więcej niż 2 kiosków, wg § 10 ust. 9;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 4,
  - b) zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, słupów ogłoszeniowych, wg § 6 ust. 1, 2, 3, 7,
  - c) zasady zagospodarowania miejsc publicznych, wg § 10;
- 8) warunki realizacji uzbrojenia oraz odprowadzenie ścieków, oświetlenia i usuwania odpadów – wg § 15 ust. 1, 3, 4, 7, 8, 9, 10; dopuszcza się zachowanie i realizację sieci uzbrojenia podziemnego;
- 9) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16. 2. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu 2KDL:
- 1) symbol na rysunku planu – 2KDL;
  - 2) przeznaczenie terenu:
    - a) tereny dróg publicznych - ulic, zgodnie z § 4 ust. 14,
    - b) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – droga publiczna;
  - 3) nazwa ulicy – ul. Plac Wojska Polskiego;
  - 4) klasa ulicy – droga lokalna;
  - 5) informacja o kategorii – droga gminna;
  - 6) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających - ok. 15 m - zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 0%,
    - c) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń wewnętrznych, wg § 7 ust. 1 pkt 2 i 3,
    - d) dopuszcza się zachowanie, przebudowę lub remont istniejących miejsc postojowych;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 4,
  - b) zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, słupów ogłoszeniowych, wg § 6 ust. 1, 2, 3, 7,
  - c) zasady zagospodarowania miejsc publicznych, wg § 10;
- 8) warunki realizacji uzbrojenia oraz odprowadzenie ścieków, oświetlenia i usuwania odpadów – wg § 15 ust. 1, 3, 4, 7, 8, 9, 10; dopuszcza się zachowanie i realizację sieci uzbrojenia podziemnego;
- 9) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16. 3. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu 3KDL:
- 1) symbol na rysunku planu – 3KDL;
  - 2) przeznaczenie terenu:
    - a) tereny dróg publicznych - ulic, zgodnie z § 4 ust. 14,
    - b) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – droga publiczna;
  - 3) nazwa ulicy – ul. Plac Wojska Polskiego;
  - 4) klasa ulicy – droga lokalna;
  - 5) informacja o kategorii – droga gminna;
  - 6) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 0%,
    - c) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń wewnętrznych, wg § 7 ust. 1 pkt 2 i 3,

- d) dopuszcza się zachowanie, przebudowę lub remont istniejących miejsc postojowych;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - a) zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 4,
  - b) zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, słupów ogłoszeniowych, wg § 6 ust. 1, 2, 3, 7,
  - c) zasady zagospodarowania miejsc publicznych, wg § 10;
- 8) warunki realizacji uzbrojenia oraz odprowadzenie ścieków, oświetlenia i usuwania odpadów – wg § 15 ust. 1, 3, 4, 7, 8, 9, 10; dopuszcza się zachowanie i realizację sieci uzbrojenia podziemnego;
- 9) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16. 4. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu 4KDL:
  - 1) symbol na rysunku planu – 4KDL;
  - 2) przeznaczenie terenu:
    - a) tereny dróg publicznych - ulic, zgodnie z § 4 ust. 14,
    - b) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – droga publiczna;
  - 3) nazwa ulicy – ul. Plac Wojska Polskiego;
  - 4) klasa ulicy – droga lokalna;
  - 5) informacja o kategorii – droga gminna;
  - 6) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 0%,
    - c) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń wewnętrznych, wg § 7 ust. 1 pkt 2 i 3,
    - d) w rejonie wskazanym na rysunku planu dopuszcza się lokalizację nie więcej niż 3 kiosków, wg § 10 ust. 9,
    - e) dopuszcza się zachowanie, przebudowę lub remont istniejących miejsc postojowych;
  - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
    - a) zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 4,
    - b) zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, słupów ogłoszeniowych, wg § 6 ust. 1, 2, 3, 7,
    - c) zasady zagospodarowania miejsc publicznych, wg § 10;
  - 8) warunki realizacji uzbrojenia oraz odprowadzenie ścieków, oświetlenia i usuwania odpadów – wg § 15 ust. 1, 3, 4, 7, 8, 9, 10; dopuszcza się zachowanie i realizację sieci uzbrojenia podziemnego;
  - 9) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16.

**§ 22.** Wprowadza się następujące ustalenia szczegółowe dla terenów dróg publicznych - ulic klasy dojazdowej (KDD):

- 1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu 1KDD:
  - 1) symbol na rysunku planu – 1KDD;
  - 2) przeznaczenie terenu:
    - a) tereny dróg publicznych - ulic, zgodnie z § 4 ust. 14,
    - b) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – droga publiczna;
  - 3) nazwa ulicy – ul. Plac Wojska Polskiego;
  - 4) klasa ulicy – droga dojazdowa;
  - 5) informacja o kategorii – droga gminna;
  - 6) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających - ok. 19 m - zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 0%,
  - c) ustala się realizację obustronnych miejsc parkingowych,
  - d) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń wewnętrznych, wg § 7 ust. 1 pkt 2 i 3,
  - e) dopuszcza się zachowanie, przebudowę lub remont istniejących miejsc postojowych;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 4,
  - b) zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, słupów ogłoszeniowych, wg § 6 ust. 1, 2, 3, 7,
  - c) zasady zagospodarowania miejsc publicznych, wg § 10;
- 8) warunki realizacji uzbrojenia oraz odprowadzenie ścieków, oświetlenia i usuwania odpadów – wg § 15 ust. 1, 3, 4, 7, 8, 9, 10; dopuszcza się zachowanie i realizację sieci uzbrojenia podziemnego;
- 9) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16.
2. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu 2 KDD:
- 1) symbol na rysunku planu – 2KDD;
- 2) przeznaczenie terenu:
- a) tereny dróg publicznych - ulic, zgodnie z § 4 ust. 14,
  - b) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – droga publiczna;
- 3) nazwa ulicy – ul. Plac Wojska Polskiego;
- 4) klasa ulicy – droga dojazdowa;
- 5) informacja o kategorii – droga gminna;
- 6) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 0%,
  - c) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń wewnętrznych, wg § 7 ust. 1 pkt 2 i 3,
  - d) dopuszcza się zachowanie, przebudowę lub remont istniejących miejsc postojowych;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 4,
  - b) zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, słupów ogłoszeniowych, wg § 6 ust. 1, 2, 3, 7,
  - c) zasady zagospodarowania miejsc publicznych, wg § 10;
- 8) warunki realizacji uzbrojenia oraz odprowadzenie ścieków, oświetlenia i usuwania odpadów – wg § 15 ust. 1, 3, 4, 7, 8, 9, 10; dopuszcza się zachowanie i realizację sieci uzbrojenia podziemnego;
- 9) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16.

**§ 23.** Wprowadza się następujące ustalenia szczegółowe dla terenów dróg publicznych - ulic klasy dojazdowej przeznaczonych dla wspólnego ruchu pieszego i kołowego (KDD-PJ):

1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu 1KDD-PJ:
- 1) symbol na rysunku planu – 1KDD-PJ;
- 2) przeznaczenie terenu:
- a) tereny dróg publicznych - ulic, zgodnie z § 4 ust. 14,
  - b) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – droga publiczna;
- 3) klasa ulicy – droga dojazdowa;
- 4) informacja o kategorii – droga gminna;
- 5) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania

- ładu przestrzennego:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających - ok. 9 - 11 m - zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się zagospodarowanie ulicy w formie wspólnej przestrzeni dla ruchu pieszego i kołowego, bez wydzielania jezdni z krawężnikami,
  - c) dopuszcza się zachowanie, przebudowę lub remont istniejących miejsc postojowych,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 0%,
  - e) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń wewnętrznych, wg § 7 ust. 1 pkt 2 i 3;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 4,
  - b) zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, słupów ogłoszeniowych, wg § 6 ust. 1, 2, 3, 7,
  - c) zasady zagospodarowania miejsc publicznych, wg § 10;
- 7) warunki realizacji uzbrojenia oraz odprowadzenie ścieków, oświetlenia i usuwania odpadów – wg § 15 ust. 1, 3, 4, 7, 8, 9, 10; dopuszcza się zachowanie i realizację sieci uzbrojenia podziemnego;
- 8) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16.
2. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu 2KDD-PJ:
- 1) symbol na rysunku planu – 2KDD-PJ;
  - 2) przeznaczenie terenu:
    - a) tereny dróg publicznych - ulic, zgodnie z § 4 ust. 14,
    - b) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – droga publiczna;
  - 3) klasa ulicy – droga dojazdowa;
  - 4) informacja o kategorii – droga gminna;
  - 5) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 6 m - zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) dopuszcza się zagospodarowanie ulicy w formie wspólnej przestrzeni dla ruchu pieszego i kołowego, bez wydzielania jezdni z krawężnikami,
    - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 0%,
    - d) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń wewnętrznych, wg § 7 ust. 1 pkt 2 i 3;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 4,
  - b) zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, słupów ogłoszeniowych, wg § 6 ust. 1, 2, 3, 7,
  - c) zasady zagospodarowania miejsc publicznych, wg § 10;
- 7) warunki realizacji uzbrojenia oraz odprowadzenie ścieków, oświetlenia i usuwania odpadów – wg § 15 ust. 1, 3, 4, 7, 8, 9, 10; dopuszcza się zachowanie i realizację sieci uzbrojenia podziemnego;
- 8) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16.
3. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu 3KDD-PJ:
- 1) symbol na rysunku planu – 3KDD-PJ;
  - 2) przeznaczenie terenu:
    - a) tereny dróg publicznych - ulic, zgodnie z § 4 ust. 14,
    - b) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – droga publiczna;
  - 3) klasa ulicy – droga dojazdowa;
  - 4) informacja o kategorii – droga gminna;
  - 5) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,

- b) dopuszcza się zagospodarowanie ulicy w formie wspólnej przestrzeni dla ruchu pieszego i kołowego, bez wydzielania jezdni z krawężnikami,
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 0%,
- d) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń wewnętrznych, wg § 7 ust. 1 pkt 2 i 3;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - a) zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 4,
  - b) zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, słupów ogłoszeniowych, wg § 6 ust. 1, 2, 3, 7,
  - c) zasady zagospodarowania miejsc publicznych, wg § 10;
- 7) warunki realizacji uzbrojenia oraz odprowadzenie ścieków, oświetlenia i usuwania odpadów – wg § 15 ust. 1, 3, 4, 7, 8, 9, 10; dopuszcza się zachowanie i realizację sieci uzbrojenia podziemnego;
- 8) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16. 4. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu 4KDD-PJ:
  - 1) symbol na rysunku planu – 4KDD-PJ;
  - 2) przeznaczenie terenu:
    - a) tereny dróg publicznych - ulic, zgodnie z § 4 ust. 14,
    - b) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – droga publiczna;
  - 3) klasa ulicy – droga dojazdowa;
  - 4) informacja o kategorii – droga gminna;
  - 5) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) dopuszcza się zagospodarowanie ulicy w formie wspólnej przestrzeni dla ruchu pieszego i kołowego, bez wydzielania jezdni z krawężnikami,
    - c) dopuszcza się zachowanie, przebudowę lub remont istniejących miejsc postojowych,
    - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 0%,
    - e) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń wewnętrznych, wg § 7 ust. 1 pkt 2 i 3;
  - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
    - a) zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 4,
    - b) zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, słupów ogłoszeniowych, wg § 6 ust. 1, 2, 3, 7,
    - c) zasady zagospodarowania miejsc publicznych, wg § 10;
  - 7) warunki realizacji uzbrojenia oraz odprowadzenie ścieków, oświetlenia i usuwania odpadów – wg § 15 ust. 1, 3, 4, 7, 8, 9, 10;
  - 8) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16.

**§ 24.** Wprowadza się następujące ustalenia szczegółowe dla terenów dróg publicznych - placów miejskich (KD-PM):

1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania Placu Wojska Polskiego - placu miejskiego – terenu 1KD-PM:

- 1) symbol na rysunku planu – 1KD-PM;
- 2) przeznaczenie terenu:
  - a) tereny ulic (dróg publicznych) - placów miejskich, zgodnie z § 4 ust. 15,
  - b) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – część drogi publicznej;
- 3) klasa ulicy – droga lokalna, plac położony w ciągu ulicy lokalnej - ul. Plac Wojska Polskiego;
- 4) informacja o kategorii – gminna;
- 5) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania



ładu przestrzennego:

- a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10%,
  - b) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń wewnętrznych, wg § 7 ust. 1 pkt 2 i 3,
  - c) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w przestrzeni placu,
  - d) dopuszcza się lokalizację pomnika, rzeźby lub innego elementu identyfikacji przestrzennej w miejscu wskazanym na rysunku planu - w miejscu wskazanym na rysunku planu;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 4,
  - b) zasady przeciwdziałania powstawaniu zanieczyszczeń, wg § 8 ust. 7,
  - c) zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, słupów ogłoszeniowych, wg § 6 ust. 1, 2, 3, 7,
  - d) zasady zagospodarowania miejsc publicznych, wg § 10;
- 7) warunki odprowadzenia wód opadowych, oświetlenia i usuwania odpadów – wg § 15 ust. 1, 3, 4, 7, 8, 9, 10; dopuszcza się zachowanie i realizację sieci uzbrojenia podziemnego;
- 8) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16.
2. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania Placu Wojska Polskiego - placu miejskiego – terenu 2KD-PM:
- 1) symbol na rysunku planu – 2KD-PM;
  - 2) przeznaczenie terenu:
    - a) tereny ulic (dróg publicznych) - placów miejskich, zgodnie z § 4 ust. 15,
    - b) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – część drogi publicznej;
  - 3) klasa ulicy – droga lokalna;
  - 4) informacja o kategorii – gminna;
  - 5) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20%,
    - b) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń wewnętrznych, wg § 7 ust. 1 pkt 2 i 3,
    - c) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w przestrzeni placu,
    - d) dopuszcza się lokalizację pomnika, rzeźby lub innego elementu identyfikacji przestrzennej w miejscu wskazanym na rysunku planu – w miejscu wskazanym na rysunku planu;
  - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
    - a) zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 4,
    - b) zasady przeciwdziałania powstawaniu zanieczyszczeń, wg § 8 ust. 7,
    - c) zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, słupów ogłoszeniowych, wg § 6 ust. 1, 2, 3, 7,
    - d) zasady zagospodarowania miejsc publicznych, wg § 10;
  - 7) warunki odprowadzenia wód opadowych, oświetlenia i usuwania odpadów – wg § 15 ust. 1, 3, 4, 7, 8, 9, 10; dopuszcza się zachowanie i realizację sieci uzbrojenia podziemnego;
  - 8) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16.

## **Rozdział 16**

### **Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości**

**§ 25.** Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, ustala się na poziomie 20%.

## **Rozdział 17**

### **Ustalenia końcowe**

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

§ 27. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz wymaga opublikowania na stronie internetowej Urzędu m.st. Warszawy.

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

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

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

**Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Plac Wojska Polskiego w Dzielnicy Wesoła nieuwzględnionych przez Prezydenta m.st. Warszawy**

**1. (1) Uwaga złożona przez:** Wspólnota Mieszkaniowa Plac Wojska Polskiego 12, z dnia 26.03.2014;

**1.1. Treść uwagi:** Wniosek o wycofanie z tekstu planu rozdziału 7 dotyczącego ochrony budynku nr 12. Budynek nr 12 w ostatnich latach stracił oryginalną elewację (cegła silikatowa) ze względu na konieczność przeprowadzenia remontu i modyfikacji i tak: podcienie budynku, ściany szczytowe i część ścian bocznych zostały ocieplone i pokryta farbą (kolor żółto-brązowy); gzymsy ze względu na bardzo duże ubytki zostały w trakcie ocieplania fundamentu zlikwidowane a następnie powstały występ obrobiony blachą; wszystkie okna i drzwi wymieniono na nowe plastikowe; dolną część podstawy budynku i wnęki wejściowe wraz z fundamentami została ocieplony a dolna część do gzymsu pokryta żywicą w kolorze brązowym; budynek zatracił oryginalną elewację, co przedstawiają załączone zdjęcia;

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** Plac Wojska Polskiego 12, dz. ew. 5/24 obręb 8-01-01;

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** A5MW;

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w zakresie zniesienia ochrony budynku jako zabytku;

Budynki Plac Wojska Polskiego 11 i 12 są zabytkami ujętymi w gminnej ewidencji zabytków i w związku z tym zostały objęte ochroną w planie miejscowym, ze względu na konieczność zachowania elewacji z cegły silikatowej, detalu i podcieni. Nie należy dopuszczać do dalszego zniszczenia elewacji z cegły silikatowej poprzez jej zewnętrzne docieplenie. Projekt planu został uzgodniony z konserwatorem zabytków. Uwaga została częściowo uwzględniona w zakresie zachowania istniejącego docieplenia budynku oraz wymiany stolarki.

**2. (3) Uwaga złożona przez:** Wydział Estetyki Przestrzeni Publicznej, z dnia 16.04.2014;

**2.1. Treść uwagi:** W odniesieniu do zasad lokalizowania reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych (§ 6) z uwagi na głównie mieszkaniowy charakter opracowywanego obszaru oraz duży udział terenów zieleni, lokalizacja reklam wolnostojących jest pozbawiona uzasadnienia. Reklamy na budynkach powinny natomiast być z zasady ograniczone do obiektów usługowych związanych z handlem - w przypadku tego obszaru jedynym obiektem spełniającym to kryterium jest supermarket na terenie C1 UH. Jest to jednak budynek o nieznacznych gabarytach, otoczony zabudową mieszkaniową, gdzie ewentualny montaż reklam doprowadziłby do zdominowania bryły przez nośniki. Dlatego też w uznaniu tut. Wydziału w pełni uzasadnione jest wprowadzenie całkowitego zakazu reklamy z wyłączeniem słupów ogłoszeniowych i nośników umieszczanych na kioskach;

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** § 6;

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** § 6;

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

W planie wprowadzono ograniczenie powierzchni reklam do 3 m<sup>2</sup> oraz wprowadzono szereg ograniczeń związanych z sytuowaniem reklam. Nie ma potrzeby wprowadzania dalszych ograniczeń.

**2.2. Treść uwagi:** Odnośnie zagospodarowania miejsc i przestrzeni publicznych (§ 10) w ust. 9 ustala się lokalizowanie kiosków na terenach dróg publicznych, co jest w naszym uznaniu zapisem zbyt ogólnym. Prosimy o przeanalizowanie terenu pod kątem zasadności realizacji kiosków i ewentualne wskazanie konkretnych miejsc na rysunku planu, gdzie obiekty takie byłyby niezbędne;

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** § 10 ust. 9;

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** § 10 ust. 9;

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

Forma wyznaczonych w planie ulic i placów uwzględnia możliwość sytuowania kiosków oraz możliwość zachowania istniejących kiosków. Nie należy wprowadzać dalszych ograniczeń w tym zakresie.

**3. (4) Uwaga złożona przez:** Biuro Gospodarki Nieruchomościami, z dnia 23.04.2014;

**3.1. Treść uwagi:** W stosunku do terenu 2KD-PM - plac miejski, wnioskujemy o likwidację zapisu odnośnie placu miejskiego w tej lokalizacji. Wnioskujemy o ograniczenie kosztów poniesionych przez miasto na wykup gruntów pod place miejskie, zielen publiczną, które w prognozie skutków finansowych określone zostały na kwotę ponad 5 mln zł. (Koszt wykupu gruntów pod drogi w prognozie skutków finansowych został oszacowany na kwotę: 5,4 mln zł);

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** 2KD-PM;

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** 2KD-PM;

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

W prognozie finansowej do planu przewidziano uporządkowanie stanu własnościowego istniejącego układu dróg publicznych na terenie objętym planem. Teren określony w planie jako plac miejski 2KD-PM jest częścią istniejącej ulicy Plac Wojska Polskiego z lokalnym poszerzeniem. Projekt planu został przyjęty i wyłożony do publicznego wglądu z uwzględnieniem przewidywanych skutków finansowych.

**4. (5) Uwaga złożona przez:** Maria, Gwidon Karolak, z dnia 16.04.2014;

**4.1. Treść uwagi:** Zniszczenie cegły silikatowej, wystających gzymsów, podziałów elewacji na całym budynku. Duże koszty ogrzewania skłaniają mnie do złożenia uwagi, że zakaz zewnętrznego ocieplenia budynku spowoduje degradację społeczną i zubożenie mieszkańców. W przyszłości chciałbym nadbudować poddasze;

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** Dz. ew. 5/22 z obrębu 8-01-01 Plac Wojska Polskiego 11;

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** A2MW;

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

Budynki Plac Wojska Polskiego 11 i 12 są zabytkami ujętymi w gminnej ewidencji zabytków i w związku z tym zostały objęte ochroną w planie miejscowym, ze względu na konieczność zachowania elewacji z cegły silikatowej, detalu i podcieni. Nie należy dopuszczać zniszczenia elewacji z cegły silikatowej poprzez jej zewnętrzne docieplenie oraz nadbudowy budynku. Projekt planu został uzgodniony z konserwatorem zabytków.

**5. (6) Uwaga złożona przez:** Maria Żądło, z dnia 16.04.2014;

**5.1. Treść uwagi:** Cegła silikatowa jest bardzo zniszczona, dużo ubytków także przy gzymsach. Dodatkowo zabrudzona przez odchody gołębie. Brak możliwości ocieplenia

zewnątrznego spowoduje ciągły wzrost kosztów ogrzewania. Chcę w przyszłości nadbudować poddasze, jak również wykorzystać, tj. zabudować podcienie od strony południowej;

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** Dz. ew. 5/22 z obrębu 8-01-01 Plac Wojska Polskiego 11;

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** A2MW;

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

Budynki Plac Wojska Polskiego 11 i 12 są zabytkami ujętymi w gminnej ewidencji zabytków i w związku z tym zostały objęte ochroną w planie miejscowym, ze względu na konieczność zachowania elewacji z cegły silikatowej, detalu i podcieni. Nie należy dopuszczać zniszczenia elewacji z cegły silikatowej poprzez jej zewnętrzne docieplenie oraz nadbudowy budynku i zabudowy podcieni od strony południowej. Projekt planu został uzgodniony z konserwatorem zabytków.

**6. (7) Uwaga złożona przez:** Elżbieta i Andrzej Danilewscy, **z dnia** 16.04.2014;

**6.1. Treść uwagi:** Zniszczenie cegły silikatowej - ubytek w gzymsach i podziałach pionowych. WM nie stać materialnie na poniesienie takich kosztów. Ze względu na wysokie koszty ogrzewania nie zgadzam się na zakaz zewnętrznego ocieplenia budynku;

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** Dz. ew. 5/22 z obrębu 8-01-01 Plac Wojska Polskiego 11;

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** A2MW;

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

Budynki Plac Wojska Polskiego 11 i 12 są zabytkami ujętymi w gminnej ewidencji zabytków i w związku z tym zostały objęte ochroną w planie miejscowym, ze względu na konieczność zachowania elewacji z cegły silikatowej, detalu i podcieni. Nie należy dopuszczać zniszczenia elewacji z cegły silikatowej poprzez jej zewnętrzne docieplenie oraz nadbudowy budynku i zabudowy podcieni od strony południowej. Projekt planu został uzgodniony z konserwatorem zabytków.

**7. (8) Uwaga złożona przez:** Małgorzata Zenka, **z dnia** 16.04.2014;

**7.1. Treść uwagi:** Zakaz zewnętrznego ocieplania budynku spowoduje dalsze zubożenie – degradację społeczną ze względu na rosnące koszty ogrzewania. W budynku wykonano już docieplenia podmurówki;

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** Dz. ew. 5/22 z obrębu 8-01-01 Plac Wojska Polskiego 11;

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** A2MW;

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

Budynki Plac Wojska Polskiego 11 i 12 są zabytkami ujętymi w gminnej ewidencji zabytków i w związku z tym zostały objęte ochroną w planie miejscowym, ze względu na konieczność zachowania elewacji z cegły silikatowej, detalu i podcieni. Nie należy dopuszczać zniszczenia elewacji z cegły silikatowej poprzez jej zewnętrzne docieplenie. Projekt planu został uzgodniony z konserwatorem zabytków. Uwzględnić istniejące docieplenie podmurówki.

**8. (9) Uwaga złożona przez:** Konrad Górski, **z dnia** 16.04.2014;

**8.1. Treść uwagi:** W przyszłości chcielibyśmy ocieplić budynek od zewnątrz, aby zmniejszyć i tak wysokie koszty ogrzewania, cegła biała jest bardzo zniszczona, szczególnie od strony zachodniej zacienionej dodatkowo przez duże drzewa;

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** Dz. ew. 5/22 z obrębu 8-01-01 Plac Wojska Polskiego 11;

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** A2MW;

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

Budynki Plac Wojska Polskiego 11 i 12 są zabytkami ujętymi w gminnej ewidencji zabytków i w związku z tym zostały objęte ochroną w planie miejscowym, ze względu na konieczność zachowania elewacji z cegły silikatowej, detalu i podcieni. Nie należy dopuszczać zniszczenia elewacji z cegły silikatowej poprzez jej zewnętrzne docieplenie. Projekt planu został uzgodniony z konserwatorem zabytków.

**9. (10) Uwaga złożona przez:** Katarzyna Małecka, **z dnia** 16.04.2014;

**9.1. Treść uwagi:** Cegła silikatowa jest bardzo zniszczona, dużo ubytków, także przy gzymsach. Dodatkowo mocno zabrudzona przez odchody gołębie. Brak możliwości ocieplenia budynku od zewnątrz spowoduje ciągły wzrost kosztów ogrzewania. Chcę w przyszłości nadbudować poddasze, jak również wykorzystać tj. zabudować podcienie od strony południowej;

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** Dz. ew. 5/22 z obrębu 8-01-01 Plac Wojska Polskiego 11;

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** A2MW;

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

Budynki Plac Wojska Polskiego 11 i 12 są zabytkami ujętymi w gminnej ewidencji zabytków i w związku z tym zostały objęte ochroną w planie miejscowym, ze względu na konieczność zachowania elewacji z cegły silikatowej, detalu i podcieni. Nie należy dopuszczać zniszczenia elewacji z cegły silikatowej poprzez jej zewnętrzne docieplenie oraz nadbudowy budynku i zabudowy podcieni od strony południowej. Projekt planu został uzgodniony z konserwatorem zabytków.

**10. (11) Uwaga złożona przez:** Heronim Czarnecki, **z dnia** 16.04.2014;

**10.1. Treść uwagi:** Cegła silikatowa jest bardzo zniszczona, dużo ubytków, także przy gzymsach. Dodatkowo mocno zabrudzona przez odchody gołębie. Brak możliwości ocieplenia budynku od zewnątrz spowoduje ciągły wzrost kosztów ogrzewania. Chcę w przyszłości nadbudować poddasze, jak również wykorzystać tj. zabudować podcienie od strony południowej;

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** Dz. ew. 5/22 z obrębu 8-01-01 Plac Wojska Polskiego 11;

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** A2MW;

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

Budynki Plac Wojska Polskiego 11 i 12 są zabytkami ujętymi w gminnej ewidencji zabytków i w związku z tym zostały objęte ochroną w planie miejscowym, ze względu na konieczność zachowania elewacji z cegły silikatowej, detalu i podcieni. Nie należy dopuszczać zniszczenia elewacji z cegły silikatowej poprzez jej zewnętrzne docieplenie oraz nadbudowy budynku i zabudowy podcieni od strony południowej. Projekt planu został uzgodniony z konserwatorem zabytków.

**11. (12) Uwaga złożona przez:** Czesław Jasiukiewicz, **z dnia** 16.04.2014;

**11.1. Treść uwagi:** Cegła silikatowa jest bardzo zniszczona, dużo ubytków, także przy gzymsach. Dodatkowo mocno zabrudzona przez odchody gołębie. Brak możliwości ocieplenia budynku od zewnątrz spowoduje ciągły wzrost kosztów ogrzewania. Chcę w przyszłości nadbudować poddasze, jak również wykorzystać tj. zabudować podcienie od strony południowej;

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** Dz. ew. 5/22 z obrębu 8-01-01 Plac Wojska Polskiego 11;

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** A2MW;

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

Budynki Plac Wojska Polskiego 11 i 12 są zabytkami ujętymi w gminnej ewidencji zabytków i w związku z tym zostały objęte ochroną w planie miejscowym, ze względu na konieczność zachowania elewacji z cegły silikatowej, detalu i podcieni. Nie należy dopuszczać zniszczenia elewacji z cegły silikatowej poprzez jej zewnętrzne docieplenie oraz nadbudowy budynku i zabudowy podcieni od strony południowej. Projekt planu został uzgodniony z konserwatorem zabytków.

**12. (13) Uwaga złożona przez:** Lewant sp. z o.o., z dnia 16.04.2014;

**12.1. Treść uwagi:** Ad § 4 ust. 10 pkt 2 - usunąć słowo "Z" oraz doprowadzić ustalenie funkcji do zgodności z przepisami dotyczącymi lasów (gruntów leśnych);

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** ; § 4 ust. 10 pkt 2

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** § 4 ust. 10 pkt 2;

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w zakresie zmiany ustaleń dla terenów ZL;

Przeznaczenie terenu pod zieleń leśną i zieleń naturalną jest zgodne z ustawą o lasach.

**12.2. Treść uwagi:** Dopuścić tymczasowe zasilanie placów budowy;

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** tekst planu;

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** tekst planu;

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

Plan nie ogranicza zasilania placów budowy.

**12.3. Treść uwagi:** Dopuścić zasilanie awaryjne z agregatów;

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** tekst planu;

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** tekst planu;

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

Zasilanie awaryjne nie jest ustaleniem planu.

**12.4. Treść uwagi:** Dopuścić kominki na drzewo przy instalacjach OZE, szczególnie pompach ciepłych;

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** tekst planu;

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** tekst planu;

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

Obszar objęty planem jest położony w zasięgu Systemu Przyrodniczego Warszawy. W planie przewidziano ograniczenie emisji substancji szkodliwych, w związku z powyższym na obszarze planu nie należy przewidywać stosowania kominków.

**12.5. Treść uwagi:** Doprowadzić ustalenia dot. reklam do zgodności ze studium;

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** tekst planu;

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** tekst planu;

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

Ustalenia dotyczące reklam są zgodne ze Studium Miasta. Plan dostosowuje zasady sytuowania reklam do uwarunkowań stanu istniejącego.

**12.6. Treść uwagi:** Doprowadzić inne (techniczne) ustalenia planu do zgodności ze studium np. w zakresie telekomunikacji i wysokości budynków;

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** tekst planu;

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** tekst planu;

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

Ustalenia planu są zgodne ze Studium Miasta. Plan dostosowuje ustalenia do uwarunkowań stanu istniejącego.

**12.7. Treść uwagi:** Doprowadzić ustalenia planu do zgodności ze studium w zakresie funkcji terenu, szczególnie w zakresie terenów ZP i ZL w planie. Są niezgodne ze studium;

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** obszar planu;

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** obszar planu;

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

Projekt planu został sporządzony zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz z uwzględnieniem uwarunkowań stanu istniejącego, w tym warunków zagospodarowania i użytkowania poszczególnych obszarów. Plan miejscowy ustala szczegółowe zasady zagospodarowania poszczególnych terenów, w stosunku do Studium Miasta, które określa generalne kierunki zagospodarowania. Tereny zieleni i tereny lasu są zagospodarowaniem właściwym na terenach o przewadze zabudowy wielorodzinnej.

**13. (15) Uwaga złożona przez:** Krzysztof Dardzikowski, z dnia 16.04.2014

**13.1. Treść uwagi:** W projekcie planu § 7 ust. 2 pkt 1 określono maksymalną wysokość ogrodzenia terenów mieszkaniowych do 0,6 m. Wysokość 0,6 m jest zbyt mała i ogrodzenie o tej wysokości uniemożliwi zabezpieczenie własności. Proponuję określenie tego parametru dla terenów mieszkaniowych do wysokości 1,8 m;

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** § 7 ust. 2 pkt 1;

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** § 7 ust. 2 pkt 1;

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

Obecnie większość terenów osiedla nie jest ogrodzona. Dopuszczenie wysokich ogrodzeń miałyby wpływ na zmianę charakteru osiedla. Należy zachować możliwości wprowadzania wyłącznie niskich wygrodzeń.

**14. (16) Uwaga złożona przez:** Robert Stosio, z dnia 16.04.2014;

**14.1. Treść uwagi:** Tekst projektu planu nie uwzględnia wymiarów istniejącego ogrodzenia pomiędzy blokami 14 i 49, którego wysokość wynosi ok. 2 m. Obecny zapis uniemożliwia w przyszłości remont, przebudowę bądź odbudowę ogrodzenia. W związku z powyższym wnioskuję o zmianę maksymalnej wysokości ogrodzenia z 0,6 m (obecny zapis) do 2 m;

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** Dz. ew. 5/22 obr. 8-01-01;

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga:** A2MW;

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona w zakresie wysokości ogrodzeń do 2 m;

Uwaga została częściowo uwzględniona poprzez dopuszczenia zachowania istniejącego ogrodzenia na terenie A2MW oraz innych istniejących ogrodzeń na terenie objętym planem. Obecnie większość terenów osiedla nie jest ogrodzona. Dopuszczenie wysokich ogrodzeń miałyby wpływ na zmianę charakteru osiedla. Należy zachować możliwości wprowadzania wyłącznie niskich wygrodzeń.

**Przewodnicząca  
Rady m.st. Warszawy**



Załącznik nr 3  
do uchwały nr ....  
Rady Miasta Stołecznego Warszawy  
z dnia ..... r.

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

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

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

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

- Cel operacyjny 1.5. – dotyczy zapewnienia wysokiej jakości usług infrastrukturalnych; program 1.5.1 dotyczy usprawnienia systemu wodociągowo – kanalizacyjnego.

- Cel operacyjny 1.6. – dotyczy zapewnienia sprawnego i bezpiecznego przemieszczania się w mieście osób i towarów; program 1.6.1 dotyczy rozwoju systemu drogowego m.st. Warszawy, a program 1.6.2 rozwoju systemu transportu publicznego.

b) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy, uchwalone uchwałą nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 10 października 2006 r., (z późn. zm.), które dla terenów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ustala zagospodarowanie o przewadze funkcji mieszkaniowych wielorodzinnych, z udziałem usług i terenów zieleni oraz wyznacza przebieg istniejącej drogi publicznej klasy głównej.

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 dnia 6 września 2005 r. Nr 169, poz. 1420).

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej mogą być realizowane przez miejskie jednostki organizacyjne, takie jak Zarząd Dróg Miejskich, Zarząd Miejskich Inwestycji Drogowych, Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji oraz inne przedsiębiorstwa (spółki) realizujące ww. zadania.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Plac Wojska Polskiego w Dzielnicy Wesoła, obejmuje istniejące osiedle zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, zespołem ogrodów działkowych i terenami zieleni.

Przewidywane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą obejmowały:

- przebudowę, modernizację lub remont istniejącego układu drogowego ulicy Plac Wojska Polskiego, w tym wyznaczenie placów na terenie osiedla;

- przebudowę ciągu pieszo - rowerowego w pasie ul. Okuniewskiej;

- przebudowę lub remont odcinków sieci wodociągowych i kanalizacyjnych.

W Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Stołecznego Warszawy na lata 2015-2042 uwzględniona została modernizacja układu drogowego Plac Wojska Polskiego - VII etap w roku 2015 (przewidywana wysokość wydatków na inwestycję w 2015 roku - 150 000 zł oraz całkowita wysokość wydatków 371 000 zł)

Zasady finansowania w/w inwestycji odbywać się będą zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych poprzez wydatki inwestycyjne z budżetu Miasta st. Warszawy zgodnie z uchwałami budżetowymi.

**Przewodnicząca  
Rady m.st. Warszawy**