



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 19 września 2018 r.

Poz. 8877

### UCHWAŁA NR LXXIII/2062/2018 RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

z dnia 30 sierpnia 2018 r.

#### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie al. Bohaterów Września – część I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000) oraz art. 20 ust. 1, w związku z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.<sup>1)</sup>), w związku z rozstrzygnięciem nadzorczym Nr LEX-I.4131.19.2017.MO Wojewody Mazowieckiego z dnia 23 lutego 2017 r. (Dz. U. Województwa Mazowieckiego z 2017 r. poz. 1993) oraz w związku z uchwałą Nr XXIII/464/2011 Rady m.st. Warszawy z dnia 22 września 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie al. Bohaterów Września zmienionej uchwałą Nr XXX/736/2016, Rady m.st. Warszawy z dnia 16 czerwca 2016 r., Rada m.st. Warszawy stwierdzając, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy przyjętego uchwałą Nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 10 października 2006 r. (z późn. zm.<sup>2)</sup>), uchwała co następuje

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

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie al. Bohaterów Września – część I, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar, którego granice wyznaczają:

- 1) od południa: północna linia rozgraniczająca ul. Opaczewskiej od południowo-wschodniej linii rozgraniczającej Al. Jerozolimskich do przedłużenia zachodniej granicy działki ew. nr 12 z obrębu 2-03-06, zachodnia granica działki ew. nr 12 z obrębu 2-03-06, południowa granica działki ew. nr 12 z obrębu 2-03-06, południowa granica działki ew. nr 13/5 z obrębu 2-03-06, wschodnia granica działki ew. nr 13/5 z obrębu 2-03-06, północna granica działki ew. nr 13/6 z obrębu 2-03-06, północna granica działki ew. nr 13/4 z obrębu 2-03-06 i jej przedłużenie do wschodniej granicy działki ew. nr 2/27 (dawna dz. ew. nr 2/25) z obrębu 2-03-03;
- 2) od wschodu: wschodnia granica działek ew. nr 2/27 i 2/26 (dawna dz. ew. nr 2/25) z obrębu 2-03-03, wschodnia granica działki ew. nr 2/24 z obrębu 2-03-03, zachodnia granica działki ew. nr 13 z obrębu 2-03-03, zachodnia granica działki ew. nr 3/2 z obrębu 2-03-03, południowa granica działki ew. nr 3/1

---

<sup>1)</sup> Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2017 r. poz. 1566.

<sup>2)</sup> Zmiany studium zostały wprowadzone: uchwałą Nr L/1521/ 2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 26.02.2009 r., uchwałą Nr LIV/1631/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 28.04.2009 r., uchwałą Nr XCII/2689/2010 Rady m.st. Warszawy z dnia 07.10.2010 r., uchwałą Nr LXI/1669/2013 Rady m.st. Warszawy z dnia 11.07.2013 r., uchwałą Nr XCII/2346/2014 Rady m.st. Warszawy z dnia 16.10.2014 r. i Uchwałą Nr LXII/1667/2018 Rady m.st. Warszawy z dnia 01.03.2018 r.

z obrębu 2-03-03, wschodnia granica działki ew. nr 3/1 z obrębu 2-03-03 do południowej linii rozgraniczającej ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r.;

- 3) od północy i północnego zachodu: południowa linia rozgraniczająca ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r. od wschodniej granicy działki ew. nr 3/1 z obrębu 2-03-03, zachodnia linia rozgraniczająca al. Bohaterów Września, południowa linia rozgraniczająca ul. Na Bateryjce, południowo-wschodnia linia rozgraniczająca Al. Jerozolimskich do północnej linii rozgraniczającej ul. Opaczewskiej

z wyłączeniem terenów: 9.UM, 10.U, 11.KPJ, 12.MW(U), 13.MW(U), 14.U, 15.KPJ, 16.U, 20.U, 21.KPJ, 25.KDW, 4.KD-D, 5.KD-D, 7.KD-D i 9.KD-D, wydzielonych liniami rozgraniczającymi, ustalonych uchwałą Rady m.st. Warszawy Nr XXXIX/1013/2017 z dnia 19 stycznia 2017 r.

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

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu – stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

4. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym m.in.:
  - a) zasady dostosowania zabudowy i zagospodarowania terenu do potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - b) zasady realizacji reklam,
  - c) zasady realizacji szyldów,
  - d) zasady realizacji ogrodzeń;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu;
- 13) obszar rozmieszczenia obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 14) granice terenu rekreacyjno-wypoczynkowego oraz terenu służącego organizacji imprez masowych;
- 15) minimalne powierzchnie nowo tworzonych działek budowlanych.

5. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

6. W planie wskazuje się granice terenu wpisanego do rejestru zabytków dla którego obowiązują przepisy odrębne.

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

- 1) akcencie architektonicznym – należy przez to rozumieć część budynku wyodrębnioną z całej bryły budynku lub część elewacji budynku, stanowiącą wyróżniający się element kompozycji zabudowy i otaczającej ją przestrzeni;
- 2) handlu detalicznym – należy przez to rozumieć usługi polegające na sprzedaży towarów materialnych bezpośrednio konsumentom;
- 3) istniejącej zabudowie, istniejących obiektach budowlanych, istniejących działkach budowlanych, istniejących urządzeniach infrastruktury technicznej i innych istniejących elementach zagospodarowania – należy przez to rozumieć zabudowę, obiekty budowlane, działki budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej i inne elementy zagospodarowania istniejące lub dla których wydano prawomocne pozwolenie na budowę;
- 4) meblach miejskich – należy przez to rozumieć niewielkie obiekty wyposażenia powtarzalnego przestrzeni otwartych, w szczególności: ławki, stojaki na rowery, kosze śmietnikowe, donice na kwiaty, słupy ogłoszeniowo-reklamowe, budki telefoniczne, parkometry, infomaty, automaty do sprzedaży biletów, wiaty przystanków komunikacji miejskiej, toalety publiczne;
- 5) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie ograniczające obszar, wyłącznie na którym możliwe jest wznoszenie budynków, przy czym dopuszczalne jest wysunięcie poza te linie części budynku takich jak schody zewnętrzne, pochylnie, wjazdy do garaży, tarasy, podesty, rampy, wiatrołapy, balkony, występy dachowe, daszki, oraz ocieplenia istniejących budynków, a także markiz, oświetlenia zewnętrznego, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, w tym szyldów – na odległość nie większą niż 1,50 m i jednocześnie zasięg lokalizacji tych wysunięć nie może wykraczać poza linie rozgraniczające danego terenu;
- 6) obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, wzdłuż których obowiązuje sytuowanie lica ścian frontowych budynków, przy czym:
  - a) dopuszcza się wycofanie w stosunku do tych linii fragmentów lica ściany frontowej budynku o łącznej powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni ściany,
  - b) dopuszcza się wysunięcie poza te linie części budynku takich jak schody zewnętrzne, pochylnie, wjazdy do garaży, tarasy, podesty, rampy, wiatrołapy, balkony, występy dachowe, daszki, oraz ocieplenia istniejących budynków, a także markiz, oświetlenia zewnętrznego, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, w tym szyldów – na odległość nie większą niż 1,50 m i jednocześnie zasięg lokalizacji tych wysunięć nie może wykraczać poza linie rozgraniczające danego terenu;
- 7) obowiązujących liniach zabudowy ciągłej – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, wzdłuż których obowiązuje sytuowanie lica ścian frontowych budynków, przy czym:
  - a) nie dopuszcza się przerw między budynkami,
  - b) dopuszcza się wycofanie w stosunku do tych linii fragmentów lica ściany frontowej budynku o łącznej powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni ściany,
  - c) dopuszcza się wysunięcie poza te linie części budynku takich jak schody zewnętrzne, pochylnie, wjazdy do garaży, tarasy, podesty, rampy, wiatrołapy, balkony, występy dachowe, daszki, oraz ocieplenia istniejących budynków, a także markiz, oświetlenia zewnętrznego, reklam tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, w tym szyldów – na odległość nie większą niż 1,50 m i jednocześnie zasięg lokalizacji tych wysunięć nie może wykraczać poza linie rozgraniczające danego terenu;
- 8) osiedlowej przestrzeni rekreacyjnej – należy przez to rozumieć część działki lub terenu, na którym jest realizowana funkcja mieszkalnictwa wielorodzinnego, przeznaczoną do użytkowania przez wszystkich mieszkańców i służącą do zaspokajania potrzeb rekreacji na świeżym powietrzu;

- 9) powierzchni użytkowej – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń budynku z wyłączeniem pomieszczeń technicznych, gospodarczych, garaży, przy czym:
  - a) powierzchnia pomieszczenia lub jego części o wysokości co najmniej 2,20 m liczona jest w 100%,
  - b) powierzchnia pomieszczenia lub jego części o wysokości od 1,40 m do 2,20 m liczona jest w 50%,
  - c) powierzchnia pomieszczenia lub jego części o wysokości do 1,40 m nie jest liczona;
- 10) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje określone w przepisach § 4 ust. 1;
- 11) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje, których udział w zagospodarowaniu działki budowlanej oraz udział w powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce nie może wynosić mniej niż 60%;
- 12) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje spoza zakresu przeznaczenia podstawowego, możliwe do zrealizowania na danym terenie lub działce budowlanej, przy czym udział tego przeznaczenia w zagospodarowaniu terenu lub działki oraz udział w powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce nie może wynosić więcej niż 40%;
- 13) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie inne niż przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne, wprowadzone na niektórych terenach zgodnie z przepisami szczegółowymi dla tych terenów i na warunkach w nich określonych;
- 14) reklamie ażurowej – należy przez to rozumieć reklamę pozbawioną tła, której wystawione na ekspozycję części mają powierzchnię nie większą niż 50% powierzchni prostokąta opisanego na zewnętrznych krawędziach tej reklamy;
- 15) słupie ogłoszeniowo-reklamowym – należy przez to rozumieć rodzaj urządzenia reklamowego w formie walca o średnicy w obrębie części ekspozycyjnej 140 cm (+/- 5 cm) i wysokości 410 cm (+/- 50 cm), służący do umieszczania ogłoszeń, informacji oraz reklam;
- 16) systemie NCS – należy przez to rozumieć system opisu barwy umożliwiający opisanie kolorów poprzez nadanie im jednoznacznych notacji określających procentową zawartość kolorów podstawowych: żółci, czerwieni, błękitu i zieleni, koloru białego i czarnego oraz chromatyczności koloru, gdzie pierwsze dwie cyfry z zapisu numerycznego barwy świadczą o procentowej domieszce czerni, dwie kolejne o stopniu chromatyczności a końcowa część zapisu podaje odcień barwy poprzez określenie podobieństwa do odpowiednich kolorów podstawowych: Y – żółci, R – czerwieni, B – błękitu, G – zieleni lub N w przypadku kolorów achromatycznych;
- 17) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 18) tunelu wieloprzewodowym – należy przez to rozumieć niezależny obiekt budowlany, służący umieszczeniu liniowych obiektów infrastruktury technicznej;
- 19) tymczasowej strefie potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV – należy przez to rozumieć tereny położone w pasie o szerokości 36 metrów – po 19 metrów w obie strony od osi linii elektroenergetycznej 110 kV – które ze względu na ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym wymagają ustalenia ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu, przy czym ograniczenia te obowiązują wyłącznie do czasu przebudowy istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV na linię kablową podziemną;
- 20) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć obiekty wolnostojące lub lokale usługowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność, której zasadniczym celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkańców i użytkowników okolicznych terenów, w tym w szczególności: sklepy, urzędy pocztowe, apteki, kwaciarnie, bary, restauracje, kawiarnie, punkty pralnicze, zakłady szewskie, zakłady fryzjerskie, zakłady fotograficzne, salony kosmetyczne, poradnie i gabinety lekarskie, punkty kserograficzne, biura podróży;
- 21) wymianie obiektu budowlanego – należy przez to rozumieć rozbiórkę istniejącego obiektu budowlanego i budowę w jego miejsce nowego, o tych samych gabarytach;

22) znakach Miejskiego Systemu Informacji (MSI) – należy przez to rozumieć tablice z nazwami ulic, z numerami adresowymi, wskazujące kierunki dojść i dojazdów do obiektów publicznych, informujące o obiektach zabytkowych, informujące o patronach ulic i placów, zawierające plany miasta lub jego rejonów itp.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów (w tabelach):
  - a) przeznaczenie terenu (symbol literowy),
  - b) maksymalna intensywność zabudowy,
  - c) minimalna intensywność zabudowy,
  - d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy;
- 5) obowiązujące linie zabudowy ciągłej;
- 6) obowiązujące linie zabudowy;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 8) pierzeje usługowe w parterach budynków;
- 9) akcent architektoniczny;
- 10) ścieżki rowerowe;
- 11) przestrzenie wymagające specjalnej aranżacji;
- 12) istniejące pojedyncze wartościowe drzewa do zachowania;
- 13) rzędy drzew;
- 14) strefa zieleni;
- 15) granica tymczasowej strefy potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
- 16) wymiary.

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

§ 4. 1. Ustala się przeznaczenia terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi w sposób następujący oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolem MW:
  - a) przeznaczenie podstawowe: mieszkalnictwo wielorodzinne,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu handlu detalicznego, biur, administracji, obsługi finansowej, rzemiosła, kultury, turystyki, zdrowia, oświaty, telekomunikacji oraz inne przeznaczenie terenu pod funkcje z zakresu usług podstawowych rozumianych zgodnie z definicją § 2 pkt 19, realizowane wyłącznie w formie lokali usługowych wydzielonych w parterach budynków mieszkalnych, a także zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne, parkingi i garaże obsługujące przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne terenu,
  - c) zakaz realizacji:
    - przeznaczenia innego niż określone w lit. a i b,
    - obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>,

- obiektów obsługi komunikacji, tj. stacji paliw, warsztatów samochodowych, myjni, lakierni, stacji obsługi pojazdów,
- tymczasowych obiektów budowlanych,

2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczone symbolem MW(U):

- a) przeznaczenie podstawowe: mieszkalnictwo wielorodzinne oraz budynki zamieszkania zbiorowego z zakresu hoteli i pensjonatów,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu handlu detalicznego, biur, administracji, obsługi finansowej, rzemiosła, kultury, turystyki, zdrowia, oświaty, telekomunikacji, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2 000 m<sup>2</sup> oraz inne przeznaczenie terenu pod funkcje z zakresu usług podstawowych rozumianych zgodnie z definicją § 2 pkt 19, a także zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne, parkingi i garaże obsługujące przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne terenu, chyba, że przepisy szczegółowe stanowią inaczej,
- c) zakaz realizacji:
  - przeznaczenia innego niż określone w lit. a i b,
  - obiektów obsługi komunikacji, tj. stacji paliw, warsztatów samochodowych, myjni, lakierni, stacji obsługi pojazdów,
  - tymczasowych obiektów budowlanych,

3) tereny usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolem UM:

- a) przeznaczenie podstawowe:
  - usługi z zakresu handlu detalicznego, biur, administracji, obsługi finansowej, rzemiosła, turystyki, telekomunikacji, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2 000 m<sup>2</sup>,
  - mieszkalnictwo wielorodzinne,
  - zieleń urządzonachyba, że przepisy szczegółowe stanowią inaczej;
- b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi zdrowia, oświaty, kultury, przeznaczenie terenu pod funkcje z zakresu usług podstawowych rozumianych zgodnie z definicją § 2 pkt 19, niewymienione w lit. a, infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne, parkingi i garaże obsługujące przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne terenu, chyba, że przepisy szczegółowe stanowią inaczej,
- c) zakaz realizacji:
  - obiektów obsługi komunikacji, tj. stacji paliw, warsztatów samochodowych, myjni, lakierni, stacji obsługi pojazdów,
  - tymczasowych obiektów budowlanych,

4) tereny usług, oznaczone symbolem U:

- a) przeznaczenie podstawowe: usługi z zakresu handlu detalicznego, biur, administracji, obsługi finansowej, turystyki, kultury, budynki zamieszkania zbiorowego z zakresu hoteli i pensjonatów oraz obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2 000 m<sup>2</sup>,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu rzemiosła, rozrywki, sportu i rekreacji, zdrowia, oświaty, opieki społecznej i socjalnej, telekomunikacji oraz inne przeznaczenie terenu pod funkcje z zakresu usług podstawowych rozumianych zgodnie z definicją § 2 pkt 19, a także zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne, parkingi i garaże obsługujące przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne terenu, chyba, że przepisy szczegółowe stanowią inaczej,
- c) zakaz realizacji:
  - przeznaczenia innego niż określone w lit. a i b, chyba, że przepisy szczegółowe stanowią inaczej,
  - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, chyba, że przepisy szczegółowe stanowią inaczej,

- obiektów obsługi komunikacji takich, jak: stacje paliw, warsztaty samochodowe, stacje obsługi pojazdów, myjnie, lakiernie,
- tymczasowych obiektów budowlanych,

5) tereny obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>, oznaczone symbolem UC:

- a) przeznaczenie podstawowe: usługi z zakresu handlu detalicznego, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>, obsługi finansowej, biur, administracji,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu turystyki, kultury, rozrywki, zdrowia, sportu i rekreacji, telekomunikacji, usługi podstawowe w rozumieniu § 2 pkt 19 niewymienione w lit. a, infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne, parkingi i garaże obsługujące przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne terenu oraz usługi zdrowia i opieki społecznej związanej ze stałym lub czasowym pobytem ludzi, z tym, że zakazuje się sytuowania usług zdrowia i opieki społecznej od strony Alej Jerozolimskich,
- c) zakaz realizacji:
  - przeznaczenia innego niż określone w lit. a i b,
  - zabudowy mieszkaniowej, przy czym zakaz nie dotyczy pokoi gościnnych i pomieszczeń mieszkalnych służbowych,
  - obiektów obsługi komunikacji takich, jak: stacje paliw, warsztaty samochodowe, stacje obsługi pojazdów, myjnie, lakiernie,
  - tymczasowych obiektów budowlanych,

6) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolem US:

- a) przeznaczenie podstawowe: usługi z zakresu sportu i rekreacji, turystyki, zieleń urządzona,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu kultury, rozrywki, biur, wystawiennictwa, oświaty, zdrowia, budynki zamieszkania zbiorowego z zakresu hoteli i kempingów oraz infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne, parkingi i garaże obsługujące przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne terenu,
- c) zakaz realizacji:
  - przeznaczenia innego niż określone w lit. a i b,
  - zabudowy mieszkaniowej, przy czym zakaz nie dotyczy pokoi gościnnych i pomieszczeń mieszkalnych służbowych,
  - obiektów obsługi komunikacji takich jak: stacje paliw, warsztaty samochodowe, stacje obsługi pojazdów, myjnie, lakiernie,

7) tereny dróg publicznych lokalnych, oznaczone symbolem KD-L:

- a) przeznaczenie podstawowe: komunikacja kołowa, piesza i rowerowa, urządzenia techniczne związane z oświetleniem i odwodnieniem ulic,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna – sieci i urządzenia uzbrojenia inżynierskiego wraz z przyłączami do budynków, zieleń urządzona,
- c) zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych;

8) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone symbolem KD-D:

- a) przeznaczenie podstawowe: komunikacja kołowa, piesza i rowerowa, urządzenia techniczne związane z oświetleniem i odwodnieniem ulic,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna – sieci i urządzenia uzbrojenia inżynierskiego wraz z przyłączami do budynków, zieleń urządzona,
- c) zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych;

9) teren drogi publicznej lokalnej z placem miejskim, oznaczony symbolem KD-L/KPP:

- a) przeznaczenie podstawowe: komunikacja kołowa, piesza i rowerowa, urządzenia techniczne związane z oświetleniem i odwodnieniem terenu,

- b) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna – sieci i urządzenia uzbrojenia inżynierskiego wraz z przyłączami do budynków, zieleń urządzona,
  - c) zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 10) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW:
- a) przeznaczenie podstawowe: komunikacja kołowa, piesza i rowerowa, urządzenia techniczne związane z oświetleniem i odwodnieniem terenu,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna – sieci i urządzenia uzbrojenia inżynierskiego wraz z przyłączami do budynków, zieleń urządzona,
  - c) zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych;

2. Ustala się, że:

- 1) linie rozgraniczające terenów dróg publicznych lokalnych, dróg publicznych dojazdowych, drogi lokalnej z placem miejskim są granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) linie rozgraniczające terenu usług sportu i rekreacji 28.US są granicami terenu rekreacyjno-wypoczynkowego oraz terenu służącego organizacji imprez masowych.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się podział obszaru objętego planem na kwartały zabudowy kubaturowej – zgodnie z rysunkiem planu – poprzez zachowanie istniejących i wytworzenie nowych przestrzeni publicznych, tj. dróg publicznych i drogi publicznej lokalnej z placem miejskim – w celu kształtowania prawidłowej struktury miejskiej na obszarze objętym planem;
- 2) ustala się przeznaczenia terenów w sposób zapewniający zróżnicowanie funkcjonalne i harmonijne wkomponowanie w otoczenie obszaru objętego planem, położonego na styku różnych obszarów jednofunkcyjnych;
- 3) nakazuje się realizację pierzei usługowych w parterach budynków – oznaczonych na rysunku planu – od strony ważniejszych przestrzeni publicznych, w celu podniesienia atrakcyjności tych przestrzeni i intensyfikacji ruchu pieszego;
- 4) przy zagospodarowaniu terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nakazuje się realizację osiedlowych przestrzeni rekreacyjnych – w rozumieniu § 2 pkt 8, zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów;
- 5) od strony ważniejszych przestrzeni publicznych nakazuje się sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy: obowiązującymi i obowiązującymi zabudowy ciągłej według rysunku planu, w celu zdefiniowania granic wewnątrz urbanistycznych mających duże znaczenie dla układu przestrzennego obszaru objętego planem;
- 6) zakazuje się sytuowania kiosków na całym obszarze objętym planem;
- 7) przy zagospodarowaniu wybranych terenów nakazuje się nowe nasadzenia lub zachowanie rzędów drzew w rejonach oznaczonych na rysunku planu – zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów;
- 8) na rysunku planu oznacza się przestrzenie wymagające specjalnej aranżacji, dla których nakazuje się realizację zagospodarowania wraz z posadzką na następujących warunkach:
  - a) zastosowanie na posadzce materiałów o wyróżniającym się z otaczających nawierzchni kolorze, materiale lub wzorze,
  - b) w sytuacji, gdy przestrzeń wymagająca specjalnej aranżacji obejmuje fragmenty kilku różnych terenów – wykonanie posadzki na danym terenie w dostosowaniu do posadzki zaprojektowanej na terenach sąsiednich,
  - c) zastosowanie wysokiej jakości mebli miejskich w tej samej stylistyce w obrębie jednej przestrzeni,
  - d) uwzględnienie w kompozycji głównych kierunków ruchu pieszego, charakterystycznych elementów otaczającej zabudowy;



9) dla nowej zabudowy nakazuje się – w rejonach oznaczonych na rysunku planu – realizację akcentów architektonicznych stanowiących wyróżniające się elementy kompozycji zabudowy i otaczającej ją przestrzeni;

10) ustala się zasady kolorystyki budynków i obiektów małej architektury poprzez:

a) nakaz stosowania systemu NCS przy określaniu kolorystyki elewacji nowo realizowanych, rozbudowywanych, nadbudowywanych, przebudowywanych lub remontowanych budynków, przy czym określanie kolorów w oparciu o wyżej wymieniony system nie dotyczy materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności: aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, nie barwionego szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia,

b) na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego obowiązuje stosowanie kolorów zgodnie z systemem NCS, o odcieniach posiadających nie więcej niż 20% czerni i nie więcej niż 20% chromatyczności, przy czym dopuszcza się stosowanie odcienie spoza wyznaczonych przedziałów wyłącznie na powierzchni nie większej niż 10% powierzchni każdej elewacji budynku.

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

1) dla poszczególnych terenów ustala się wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów;

2) ustala się realizację strefy zieleni – zgodnie z rysunkiem planu i przepisami szczegółowymi dla terenu 23.MW;

3) nakazuje się zachowanie oznaczonych na rysunku planu istniejących pojedynczych wartościowych drzew do zachowania, z następującym zastrzeżeniem: dopuszcza się wycinkę takiego drzewa w przypadku jego złego stanu zdrowotnego lub kolizji z projektowaną infrastrukturą techniczną;

4) nakazuje się zachowanie istniejących i nasadzenia nowych rzędów drzew w rejonach oznaczonych na rysunku planu – zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów;

5) dla nowo nasadzanych i istniejących drzew nakazuje się pozostawienie powierzchni biologicznie czynnej nieutwardzonej o minimalnych wymiarach 1,5 x 1,5 m wokół pnia drzewa;

6) zakazuje się realizacji usług o uciążliwości wykraczającej poza działkę budowlaną, na której dana usługa jest zlokalizowana;

7) nakazuje się lokalizowanie wszelkich zewnętrznych nadawczo-odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych w takich miejscach i na takich wysokościach, aby rzeczywisty obszar o promieniowaniu elektromagnetycznym przekraczającym poziom dopuszczony przepisami odrębnymi wystąpił w miejscach niedostępnych dla ludności;

8) w zakresie ochrony przed hałasem:

a) zgodnie z przepisami odrębnymi, ustala się, że:

- teren oznaczony symbolem 24.UM należy traktować jako „teren w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców”,

- tereny oznaczone symbolami 17.MW(U), 18.U, 19.U, 23.MW, 26.MW(U), 28.US należy traktować jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”,

- teren 29.UM należy traktować jako „teren mieszkaniowo-usługowy”,

b) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych niwelujących hałas, takich jak elewacje tłumiące hałas, szczelne przegrody, okna dźwiękoszczelne dla budynków sytuowanych w pierwszej linii zabudowy wzdłuż ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r.;

9) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym: zakazuje się lokalizacji pomieszczeń na pobyt ludzi w granicy tymczasowej strefy potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV – zgodnie z § 18 pkt 1.

**§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** – wskazuje się na rysunku planu granice terenu wpisanego do rejestru zabytków dla którego obowiązują przepisy odrębne.

**§ 8.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się, że układ przestrzeni publicznych na obszarze objętym planem tworzą:
  - a) tereny dróg lokalnych: 1.1.KD-L al. Bohaterów Września, 2.KD-L ul. Opaczewska oraz teren drogi lokalnej z placem miejskim 1.2.KD-L/KPP,
  - b) tereny dróg dojazdowych: 6.KD-D i 8.KD-D,
  - c) teren usług sportu i rekreacji 28.US;
- 2) dla wszystkich terenów wymienionych w pkt. 1:
  - a) nakazuje się dostosowanie zagospodarowania do potrzeb osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami § 9,
  - b) dopuszcza się realizację tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, w tym szyldów na warunkach określonych w § 10 i § 11,
  - c) zakazuje się realizacji ogrodzeń, z wyjątkiem ogrodzenia terenu usług sportu i rekreacji 28.US oraz tymczasowych ogrodzeń ogródków gastronomicznych przy lokalach gastronomicznych usytuowanych w parterach budynków,
  - d) nakazuje się kształtowanie zieleni na warunkach określonych w przepisach szczegółowych dla terenów,
  - e) dopuszcza się realizację elementów wyposażenia powtarzalnego, tj. mebli miejskich w rozumieniu § 2 pkt 4 na następujących warunkach:
    - zakaz sytuowania mebli miejskich na chodnikach w pasach, o których mowa w § 9 pkt 2,
    - nakaz stosowania mebli miejskich o jednolitej stylistyce w obrębie co najmniej jednego terenu,
- 3) dla terenów dróg oraz drogi lokalnej z placem miejskim, wymienionych w pkt. 1 lit. a i b nakazuje się rozgraniczenie ruchu pieszego i kołowego.

**§ 9.** Zasady dostosowania zagospodarowania do potrzeb osób niepełnosprawnych:

- 1) nakazuje się realizację nawierzchni przeznaczonych dla ruchu pieszego, w tym także nawierzchni jezdni na przejściach dla pieszych – jako równych, nie śliskich, twardych i stabilnych;
- 2) na chodnikach w obrębie terenów dróg publicznych, terenów dróg wewnętrznych i terenów z zabudową nakazuje się pozostawienie pasa wolnego od przeszkód o minimalnej szerokości 1,50 m, a w przypadku dróg wewnętrznych, dróg o szerokości do 10 m i ciągów pieszych – o minimalnej szerokości 1 m;
- 3) na przejściach dla pieszych, przy przystankach autobusowych oraz przy zatokach postojowych dla samochodów osobowych osób niepełnosprawnych w liniach rozgraniczających dróg publicznych nakazuje się łagodne obniżenie chodnika i zastosowanie krawężników wtopionych – tak, aby umożliwić zjazd i wjazd na chodnik osobie poruszającej się na wózku;
- 4) przy realizacji lokali usługowych w parterach nowo realizowanych budynków nakazuje się:
  - a) sytuowanie wejść w poziomie chodnika na zewnątrz lokalu, bez progów i stopni,
  - b) zastosowanie rozwiązań umożliwiających wejście do lokalu osobom z niepełnosprawnością ruchową i słabowidzącym;
- 5) dopuszcza się zastosowanie innych rozwiązań ułatwiających poruszanie się i orientację osób niepełnosprawnych jako rozwiązań dodatkowych.

**§ 10.** Zasady i warunki umieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, w tym szyldów:

- 1) zakazuje się umieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych za wyjątkiem:
  - a) tablic reklamowych wolnostojących jedno- i dwustronnych, o jednostkowej powierzchni ekspozycyjnej nie większej niż 3 m<sup>2</sup> i wysokości nie przekraczającej 6 m, na terenach: 1.UC, 18.U i 19.U,
  - b) tablic reklamowych wolnostojących jedno- i dwustronnych, o jednostkowej powierzchni ekspozycyjnej nie większej niż 3 m<sup>2</sup> i wysokości nie przekraczającej 2,50 m na terenach 1.1.KD-L, 2.KD-L,

- c) urządzeń reklamowych wolnostojących w formie słupów ogłoszeniowo-reklamowych, na terenach 1.1.KD-L, 1.2.KD-L/KPP, 2.KD-L,
  - d) tablic reklamowych na wiatach przystanków autobusowych,
  - e) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na budynkach,
  - f) tablic reklamowych umieszczanych na ogrodzeniach działek budowlanych,
  - g) tablic reklamowych, o których mowa w § 11, umieszczanych na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy;
- 2) dla tablic reklamowych i urządzeń reklamowych określonych w pkt. 1 lit. a, b i c:
- a) dopuszcza się umieszczanie na pojedynczej tablicy lub urządzeniu większej liczby reklam, a w przypadku urządzeń, o których mowa w pkt. 1 lit. a również szyldów – pod warunkiem przyjęcia formy mającej cechy wspólne w zakresie materiału, szerokości, wysokości i układu logotypów,
  - b) nakazuje się zachowanie minimalnej odległości:
    - minimum 50 m od pomników i miejsc pamięci,
    - minimum 30 m między tablicami lub urządzeniami, usytuowanymi po tej samej stronie drogi,
    - minimum 20 m od znaków drogowych i wolnostojących znaków MSI usytuowanych po tej samej stronie drogi,
    - minimum 10 m od skrzyżowań,
    - co najmniej 2,50 m od krawężników jezdni,
  - c) zakazuje się lokalizowania:
    - na chodnikach w pasach o których mowa w § 9 pkt 2,
    - na trawnikach i w zasięgu koron drzew,
- 3) dla tablic reklamowych określonych w pkt. 1 lit. d:
- a) dopuszcza się umieszczanie dwóch dwustronnych tablic o wielkości maksymalnej 3 m<sup>2</sup> dla każdej powierzchni ekspozycyjnej,
  - b) zakazuje się umieszczania tablic na dachu wiaty;
- 4) dla tablic i urządzeń reklamowych określonych w pkt. 1 lit. e:
- a) dopuszcza się wyłącznie:
    - tablice reklamowe na ścianach nieopracowanych architektonicznie, przystosowanych do zabudowy,
    - szyldy,
    - reklamy ażurowe na dachach budynków na terenach 1.UC, 18.U i 19.U,
    - reklamy ażurowe na elewacjach budynku centrum handlowego na terenie 1.UC,
  - b) ustala się maksymalną powierzchnię reklam dopuszczonych na ścianach, o których mowa w lit. a tir. pierwsze, na 1/10 powierzchni ściany, ograniczenie nie dotyczy reklam malowanych bezpośrednio na ścianie,
  - c) zakazuje się stosowania na ścianach szyldów o wysokości przekraczającej 0,60 m, a na terenie 1.UC przekraczającej 2 m,
  - d) zakazuje się umieszczania szyldów, których płaszczyzna ekspozycyjna zorientowana byłaby nierównoległe do płaszczyzny ściany, zakaz nie dotyczy oznakowania bankomatu i apteki – w przypadku takiego oznakowania maksymalna odległość zewnętrznej krawędzi szyldu od ściany budynku nie może przekraczać 0,80 m,
  - e) ustala się maksymalną wysokość reklam, o których mowa w punkcie lit. a tir. trzecie, na 1/10 wysokości budynku, a dla terenu 1.UC na 1/8 wysokości budynku, przy czym zakazuje się umieszczania na jednym budynku więcej niż jednej takiej reklamy,

f) dla reklam, o których mowa w lit. a tir. czwarte:

- ustala się maksymalną wysokość pojedynczej reklamy na 2 m,
- ustala się maksymalną powierzchnię będącą sumą powierzchni wszystkich reklam, mierzona w obrysie zewnętrznym reklamy, na 20% powierzchni ściany,

g) zakazuje się umieszczania reklam i szyldów przesłaniających detale architektoniczne oraz inne charakterystyczne elementy ściany, za wyjątkiem szyldów lub reklam przesłaniających okna parteru maksymalnie do 30% powierzchni otworu,

h) nakazuje się dopasowanie geometrii reklamy i szyldu do elementów elewacji budynku, w szczególności otworów okiennych i drzwiowych, gzymsów, pilastrów, kolumn i prześwitów,

i) zakazuje się umieszczania reklam i szyldów w odległości mniejszej niż 1,20 m od znaków MSI na tej samej płaszczyźnie ścian budynków,

j) nakazuje się, aby reklamy i szyldy umieszczane obok siebie na jednej ścianie miały, w zależności od układu, jednolitą wysokość lub szerokość;

5) dla tablic reklamowych, określonych w pkt. 1 lit. f:

a) dopuszcza się umieszczanie wyłącznie w strefie wejść i wjazdów na działkę; szerokość strefy wynosi po 2,50 m w każdą stronę od wejścia lub wjazdu,

b) ustala się, iż tablice nie mogą wystawać ponad ogrodzenie, a ich maksymalna powierzchnia nie może przekraczać 3 m<sup>2</sup>;

6) dopuszcza się oświetlanie reklam i szyldów na następujących zasadach:

a) stosowanie światła regulowanego w zależności od pory dnia i kontrastu otoczenia,

b) iluminacja na powierzchni reklamy lub szyldu nie przekroczy maksymalnych wartości 3 000 cd/m<sup>2</sup> w ciągu dnia i 300 cd/m<sup>2</sup> w nocy.

**§ 11.** Zasady i warunki umieszczania tablic reklamowych sytuowanych na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy:

1) dopuszcza się takie tablice, jeżeli łącznie spełnione są następujące warunki:

a) na ścianach budynku, przesłanianych taką tablicą prowadzone są roboty budowlane na podstawie ważnych pozwoleń lub zgłoszeń wykonania robót budowlanych,

b) powierzchnia reklamy nie przekracza 30% powierzchni przesłanianej ściany,

c) czas użytkowania tablicy nie przekracza 6 miesięcy, a kolejne użytkowanie nastąpi nie wcześniej niż po upływie 18 miesięcy;

2) dopuszcza się tablice reklamowe na ogrodzeniu placu budowy pod warunkiem, że ogrodzenie to otacza działkę w trakcie prowadzenia na niej robót budowlanych, a przedmiotem reklamy jest promocja realizowanej na tej działce inwestycji.

**§ 12.** Zasady realizacji ogrodzeń:

1) dopuszczalna forma ogrodzenia:

a) maksymalna wysokość całkowita – 1,80 m od poziomu terenu, z wyjątkiem ogrodzeń boisk sportowych, których maksymalnej wysokości nie ustala się,

b) maksymalna wysokość części pełnej ogrodzenia – 0,60 m od poziomu terenu,

c) powyżej 0,60 m od poziomu terenu dopuszcza się wyłącznie ogrodzenie ażurowe, którego co najmniej 75% powierzchni stanowią prześwity lub otwory;

2) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;

3) sposób sytuowania ogrodzeń:

- a) na terenach, dla których nakazuje się realizację usług w parterach budynków, zakazuje się sytuowania ogrodzenia przed linią zabudowy od strony ulicy, ale tylko na długości elewacji z usługami w parterze budynku – zakaz nie dotyczy tymczasowych ogrodzeń ogródków gastronomicznych,
- b) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzenia w miejscach sytuowania bram wjazdowych, furtek wejściowych oraz w przypadku konieczności ominięcia przeszkód, takich jak drzewa czy urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 13. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) nakazuje się realizację zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną w sytuacji, gdy:
  - a) na działce została wyznaczona obowiązująca linia zabudowy ciągłej,
  - b) na sąsiedniej działce istnieje budynek usytuowany bezpośrednio przy granicy z działką, na której ma być realizowana nowa zabudowa;
- 2) w zakresie linii zabudowy:
  - a) nakazuje się sytuowanie nowej zabudowy zgodnie z liniami zabudowy: obowiązującymi, obowiązującymi zabudowy ciągłej i nieprzekraczalnymi, wyznaczonymi na rysunku planu – z zastrzeżeniem lit. b, c i d,
  - b) linie zabudowy nie dotyczą podziemnych części budynków oraz innych budowli podziemnych, jeśli nie wystają one ponad poziom terenu,
  - c) dopuszcza się remont i przebudowę, ale bez rozbudowy i nadbudowy, budynków istniejących usytuowanych niezgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi w planie,
  - d) w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę zakazuje się lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, znajdujących się w granicy tymczasowej strefy potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV – zgodnie z § 18 pkt 1;
- 3) dopuszcza się dla nowej zabudowy realizację wyłącznie dachów płaskich, tj. o spadku połaci do 12°;
- 4) dla poszczególnych terenów ustala się, w zależności od potrzeb: maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną powierzchnię zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy – zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów.

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

- 1) określa się następujące parametry dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalną powierzchnię działki – 700 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości frontów działek – 6 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 75° do 105°;
- 2) dopuszcza się uzyskiwania działek powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości o parametrach mniejszych niż ustalone z pkt. 1 lit a i b, wyłącznie pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości.

**§ 15. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę zakazuje się lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w granicy tymczasowej strefy potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV – zgodnie z § 18 pkt 1;
- 2) cały obszar objęty planem znajduje się w strefie ograniczonej wysokości zabudowy w otoczeniu Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie, w związku z tym stosuje się przepisy odrębne dla wszelkich obiektów budowlanych i naturalnych, w tym zawarte w pkt. 3;

3) dla wszystkich terenów ustala się nakaz zachowania nieprzekraczalnej wysokości zabudowy wraz z sytuowanymi na budynkach urządzeniami technicznymi, wysokości budowli oraz wysokości obiektów naturalnych – 150 m nad poziom morza.

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

1) w zakresie układu drogowego:

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

- 1.1.KD-L – klasy lokalnej – al. Bohaterów Września,
- 1.2.KD-L/KPP – klasy lokalnej z placem miejskim,
- 2.KD-L – klasy lokalnej – ul. Opaczewska,
- 6.KD-D – klasy dojazdowej – projektowana,
- 8.KD-D – klasy dojazdowej – projektowana,

b) ustala się linie rozgraniczające:

- Alej Jerozolimskich i ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r. stanowiące granicę obszaru objętego planem,
- ul. Opaczewskiej – północną na odcinku od południowo-wschodniej linii rozgraniczającej Al. Jerozolimskich do zachodniej granicy terenu 2.KD-L,

c) wskazuje się powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez skrzyżowania zlokalizowane poza obszarem objętym planem:

- 1.1.KD-L al. Bohaterów Września – z ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r.,
- 2.KD-L ul. Opaczewska – z Alejami Jerozolimskimi,

2) w zakresie ścieżek rowerowych:

a) nakazuje się realizację ścieżki rowerowej dwukierunkowej w liniach rozgraniczających drogi lokalnej 1.1.KD-L al. Bohaterów Września oraz w liniach rozgraniczających drogi lokalnej z placem miejskim 1.2.KD-L/KPP,

b) dopuszcza się możliwość poprowadzenia innych lokalnych ścieżek rowerowych,

c) nakazuje się realizację nawierzchni ścieżek rowerowych w technologii gładkiej, bezspoinowej;

3) w zakresie komunikacji pieszej:

a) nakazuje się realizację chodników po obu stronach dróg,

b) ustala się minimalną szerokość chodnika – 2 m;

4) w zakresie transportu zbiorowego:

a) wskazuje się obsługę obszaru objętego planem transportem autobusowym prowadzonym w liniach rozgraniczających dróg: ciągu 1.1. KD-L al. Bohaterów Września i 1.2.KD-L/KPP oraz 2.KD-L ul. Opaczewska,

b) wskazuje się na rysunku planu rejony lokalizacji przystanków autobusowych;

5) zasady lokalizacji i realizacji parkingów i miejsc postojowych:

a) nakazuje się realizację wymaganej przepisami niniejszego planu ilości miejsc postojowych dla obiektów nowo realizowanych lub rozbudowywanych wyłącznie w obrębie działek budowlanych, na których znajdują się lub są planowane te obiekty,

b) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania według wskaźników miejsc postojowych dla samochodów osobowych – zgodnie z pkt. 6,

c) nakazuje się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych osób niepełnosprawnych w ilości nie mniej niż 5% ogólnej liczby miejsc postojowych na parkingach lub w garażach ogólnodostępnych,

- d) nakazuje się realizację stanowisk postojowych dla rowerów ilości co najmniej 10 stanowisk na 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
- e) nakazuje się realizację miejsc postojowych ogólnodostępnych w ilości minimum 10% obliczonych potrzeb parkingowych dla danego terenu przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem usług – realizowanych jako dodatkowe w stosunku do ilości obliczonych potrzeb;
- 6) wskaźniki miejsc postojowych dla poszczególnych funkcji:
- a) dla terenów 24.UM, 26.MW(U) i 28.US:
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie,
  - dla hoteli i pensjonatów – minimum 2 miejsca postojowe / 10 łóżek i 1 miejsce postojowe dla autokaru dla jednego obiektu,
  - dla usług z zakresu biur, administracji, obsługi finansowej – nie mniej niż 10 i nie więcej niż 18 miejsc postojowych / 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - dla handlu i usług pozostałych – nie mniej niż 15 i nie więcej niż 25 miejsc postojowych / 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- b) dla pozostałych terenów:
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie nie mniej jednak niż 1 miejsce postojowe / 60 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkania,
  - dla hoteli i pensjonatów – minimum 4 miejsca postojowe / 10 łóżek i 1 miejsce postojowe dla autokaru dla jednego obiektu,
  - dla usług z zakresu biur, administracji, obsługi finansowej – nie mniej niż 18 i nie więcej niż 30 miejsc postojowych / 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - dla handlu i usług pozostałych – nie mniej niż 25 i nie więcej niż 38 miejsc postojowych / 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

#### § 17. 1. Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się lokalizowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanymi oraz istniejącymi urządzeniami drogowymi;
- 2) jeżeli w wyniku zastosowanych rozwiązań technicznych nie można zlokalizować sieci infrastruktury technicznej na terenach o których mowa w pkt. 1, dopuszcza się ich sytuowanie na pozostałych terenach poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowaną oraz istniejącą zabudową i zagospodarowaniem terenu;
- 3) dopuszcza się realizację tuneli wieloprzewodowych na całym obszarze planu;
- 4) dopuszcza się użytkowanie w sposób dotychczasowy istniejącej infrastruktury technicznej oraz zmianę jej lokalizacji w przypadku, gdy nastąpi kolizja z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu przewidzianymi w planie do realizacji;
- 5) zakazuje się budowy naziemnych oraz nadziemnych przewodów infrastruktury technicznej.

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

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych przewodów rozbiorczych, zasilanych z magistrali w Alejach Jerozolimskich, znajdującej się poza obszarem objętym planem oraz innych istniejących i projektowanych magistral i przewodów rozdzielczych;
- 2) zakazuje się realizacji nowych podziemnych ujęć wody o przeznaczeniu innym niż potrzeby ogólnodostępnych punktów czterpalnych oraz obiektów ochrony zdrowia;
- 3) dopuszcza się użytkowanie istniejących ujęć wody w sposób dotychczasowy i wyłącznie na potrzeby obiektów istniejących.

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

- 1) nakazuje się odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji ogólnospławnej lub sanitarnej odprowadzającej ścieki za pośrednictwem:
  - a) kolektora ogólnospławnego przebiegającego w 1.1.KD-L ul. Bohaterów Września, 29.UM, 1.2.KD-L/KPP,
  - b) kolektora ogólnospławnego przebiegającego w Alejach Jerozolimskich, poza obszarem objętym planem,
  - c) innych istniejących i projektowanych kolektorów oraz kanałów;
- 2) dopuszcza się dla istniejącej zabudowy odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych do czasu przyłączenia do sieci kanalizacyjnej;
- 3) zakazuje się budowy indywidualnych systemów odprowadzania, gromadzenia i oczyszczania ścieków.

#### 4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób dotychczasowy, zgodny z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych do sieci kanalizacji ogólnospławnej lub deszczowej odprowadzającej ścieki za pośrednictwem:
  - a) kolektora ogólnospławnego przebiegającego w 1.1.KD-L ul. Bohaterów Września, 29.UM, 1.2.KD-L/KPP,
  - b) kolektora ogólnospławnego przebiegającego w Alejach Jerozolimskich, poza obszarem objętym planem,
  - c) innych istniejących i projektowanych kolektorów oraz kanałów;
- 3) dopuszcza się, w razie braku możliwości realizacji ustaleń zawartych w pkt. 2, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony do zbiorników retencyjnych i retencyjno-chłonnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych oraz retencyjno-chłonnych na całym obszarze objętym planem;
- 5) dopuszcza się wykorzystanie wód gromadzonych w zbiornikach do celów gospodarczych i przeciwpożarowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację bezpośrednio do ziemi.

#### 5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej z zastrzeżeniem zawartym w pkt. 5;
- 2) ustala się skablowanie istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, której przebieg wskazano na rysunku planu – zgodnie z ust. 1 pkt 1 i 2 w terminie nie dłuższym niż 10 lat od dnia wejścia w życie planu;
- 3) nakazuje się budowę nowych linii energetycznych wyłącznie jako kablowych podziemnych;
- 4) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych wyłącznie jako wewnętrznych wolnostojących oraz wbudowanych lub podziemnych;
- 5) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej:
  - a) w urządzeniach kogeneracyjnych,
  - b) w odnawialnych źródłach energii wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego lub geotermalną;

#### 6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) nakazuje się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej zasilanej z magistrali w ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r. oraz innych istniejących i projektowanych ciepłociągów, z zastrzeżeniem zawartym w pkt. 2;
- 2) dopuszcza się wytwarzanie ciepła:
  - a) w indywidualnych urządzeniach zasilanych z sieci gazowej lub elektroenergetycznej,



- b) w urządzeniach kogeneracyjnych,
  - c) w odnawialnych źródłach energii wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego lub geotermalną;
- 3) zakazuje się realizacji źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi i olejem opałowym.
7. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz za pośrednictwem istniejących i projektowanych przewodów, zasilanych z:
    - a) gazociągu przebiegającego w Alejach Jerozolimskich poza obszarem objętym planem,
    - b) gazociągu przebiegającego w 1.1.KD-L ul. Bohaterów Września, 1.2.KD-L/KPP,
    - c) gazociągu przebiegającego w 2.KD-L ul. Opaczewska,
    - d) innych istniejących i projektowanych przewodów;
  - 2) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz w urządzeniach kogeneracji.
8. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:
- 1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną:
    - a) z sieci kablowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych przewodów,
    - b) z sieci radiowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych nadawczo-odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych telefonii komórkowej;
  - 2) dopuszcza się zachowanie istniejących i realizację nowych zewnętrznych nadawczo-odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych z zastrzeżeniem przepisów § 6 pkt 7 i § 15 pkt 3.
9. W zakresie usuwania odpadów stałych nakazuje się zapewnienie na terenie nieruchomości miejsc, służących do czasowego magazynowania odpadów stałych, wytwarzanych na terenie objętym miejscowym planem, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.

**§ 18. Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

- 1) zakazuje się w tymczasowej strefie potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV lokalizowania pomieszczeń na pobyt ludzi do czasu przebudowy tej linii na linię kablową podziemną, z uwzględnieniem § 17 ust. 5 pkt 2;
- 2) zakazuje się na całym obszarze planu realizacji tymczasowych obiektów budowlanych, przy czym zakaz ten nie dotyczy terenu 28.US;
- 3) dopuszcza się do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w planie zagospodarowanie wyłącznie w sposób dotychczasowy.

**§ 19.** Ustala się stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu – zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów.

**Rozdział 2.  
Przepisy szczegółowe**

**§ 20.** Dla terenu 1.UC ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup> – zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 5;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 10 000 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy dla działki budowlanej – 3,0,
  - c) minimalna intensywność zabudowy dla działki budowlanej – 1,5,

- d) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej – 80%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – 30 m,
  - f) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 0%,
  - g) dla fragmentu terenu oznaczonego na rysunku planu jako przestrzeń wymagająca specjalnej aranżacji stosuje się przepis § 5 pkt 8,
  - h) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu,
  - i) ochrona przed promieniowaniem elektromagnetycznym – zgodnie z § 6 pkt 7,
  - j) ochrona przed hałasem – zgodnie z § 6 pkt 8,
  - k) zasady dostosowania zagospodarowania do potrzeb osób niepełnosprawnych – zgodnie z § 9,
  - l) zasady i warunki umieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, w tym szyldów – zgodnie z § 10,
  - m) zasady i warunki umieszczania tablic reklamowych sytuowanych na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy – zgodnie z § 11,
  - n) zasady realizacji ogrodzeń – zgodnie z § 12;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu: teren znajduje się w strefie ograniczonej wysokości zabudowy w otoczeniu Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie – stosuje się przepisy § 15 pkt 2 i 3;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa terenu z: Alej Jerozolimskich. ul. Opaczewskiej – dróg poza obszarem objętym planem oraz projektowanej drogi dojazdowej KD-D przylegającej do terenu od strony wschodniej,
  - b) wskaźniki miejsc postojowych zgodnie z § 16 pkt 6 lit. b,
  - c) stosuje się przepisy § 16 pkt 5 lit. c i d;
- 5) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami § 17;
- 6) warunki tymczasowego zagospodarowania – zgodnie z § 18;
- 7) wysokość stawki procentowej, o której mowa w § 19 – 30%.

**§ 21.** Dla terenu 17.MW(U) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług – zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 2;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2 000 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy dla działki budowlanej – 2,0,
  - c) minimalna intensywność zabudowy dla działki budowlanej – 1,0,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej – 50%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – 20 m,
  - f) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 25%,
  - g) linie zabudowy obowiązujące, obowiązujące zabudowy ciągłej i nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu z zastrzeżeniem § 18 pkt 1,
  - h) nakaz realizacji lokali usługowych w parterach budynków od strony przestrzeni publicznych w rejonach oznaczonych na rysunku planu, z zastrzeżeniem § 18 pkt 1,
  - i) nakaz realizacji osiedlowej przestrzeni rekreacyjnej o powierzchni nie mniejszej niż 1,6 m<sup>2</sup>/45 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania,
  - j) ochrona przed promieniowaniem elektromagnetycznym – zgodnie z § 6 pkt 7,

- k) ochrona przed hałasem – zgodnie z § 6 pkt 8,
  - l) zasady dostosowania zagospodarowania do potrzeb osób niepełnosprawnych – zgodnie z § 9,
  - m) zasady i warunki umieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, w tym szyldów – zgodnie z § 10,
  - n) zasady i warunki umieszczania tablic reklamowych sytuowanych na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy – zgodnie z § 11,
  - o) zasady realizacji ogrodzeń – zgodnie z § 12,
  - p) nakaz realizacji dachów płaskich – zgodnie z § 13 pkt 3;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
- a) na rysunku planu wskazuje się przebieg istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV oraz ustala się tymczasową strefę potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV – stosuje się przepisy § 18 pkt 1,
  - b) teren znajduje się w strefie ograniczonej wysokości zabudowy w otoczeniu Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie – stosuje się przepisy § 15 pkt 2 i 3;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa terenu z 6.KD-D oraz projektowanych dróg dojazdowych KD-D przylegających do terenu od strony północnej i zachodniej,
  - b) dopuszcza się obsługę z 1.1.KD-L,
  - c) wskaźniki miejsc postojowych zgodnie z § 16 pkt 6 lit. b,
  - d) stosuje się przepisy §16 pkt 5 lit. a, c, d i e;
- 5) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami §17;
- 6) warunki tymczasowego zagospodarowania – zgodnie z § 18;
- 7) wysokość stawki procentowej, o której mowa w § 19 – 30%.
- § 22.** Dla terenu 18.U ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: usługi – zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 4;
  - 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 17 000 m<sup>2</sup>,
    - b) maksymalna intensywność zabudowy dla działki budowlanej – 3,7,
    - c) minimalna intensywność zabudowy dla działki budowlanej – 1,5,
    - d) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej – 90%,
    - e) maksymalna wysokość zabudowy – 25 m,
    - f) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 10%,
    - g) dla fragmentu terenu oznaczonego na rysunku planu jako przestrzeń wymagająca specjalnej aranżacji stosuje się przepis § 5 pkt 8,
    - h) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu z zastrzeżeniem § 18 pkt 1,
    - i) nakazuje się – przy realizacji nowej zabudowy – zachowanie minimum 1 000 miejsc postojowych ogólnodostępnych ponad wymaganą liczbę miejsc postojowych dla nowego zainwestowania dla obsługi centrum handlowego na terenie 1.UC,
    - j) nakaz zachowania i uzupełnienia rzędu drzew w rejonie oznaczonym na rysunku planu,
    - k) ochrona przed promieniowaniem elektromagnetycznym – zgodnie z § 6 pkt 7,
    - l) ochrona przed hałasem – zgodnie z § 6 pkt 8,

- m) zasady dostosowania zagospodarowania do potrzeb osób niepełnosprawnych – zgodnie z § 9,
  - n) zasady i warunki umieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, w tym szyldów – zgodnie z § 10,
  - o) zasady i warunki umieszczania tablic reklamowych sytuowanych na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy – zgodnie z § 11,
  - p) zasady realizacji ogrodzeń – zgodnie z § 12,
  - q) nakaz realizacji dachów płaskich – zgodnie z § 13 pkt 3;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
- a) na rysunku planu wskazuje się przebieg istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV oraz ustala się tymczasową strefę potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV – stosuje się przepisy § 18 pkt 1,
  - b) teren znajduje się w strefie ograniczonej wysokości zabudowy w otoczeniu Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie – stosuje się przepisy § 15 pkt 2 i 3;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa terenu z 2.KD-L, 6.KD-D, 8.KD-D oraz projektowanej drogi dojazdowej KD-D przylegającej do terenu od strony zachodniej,
  - b) wskaźniki miejsc postojowych zgodnie z § 16 pkt 6 lit. b,
  - c) stosuje się przepisy § 16 pkt 5 lit. a, c i d;
- 5) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami § 17;
- 6) warunki tymczasowego zagospodarowania – zgodnie z § 18;
- 7) wysokość stawki procentowej, o której mowa w § 19 – 30%.

**§ 23.** Dla terenu 19.U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi – zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 4;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 6350 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy dla działki budowlanej – 3,4,
  - c) minimalna intensywność zabudowy dla działki budowlanej – 1,0,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej – 70%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – 25 m,
  - f) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 20%,
  - g) linie zabudowy obowiązujące, obowiązujące zabudowy ciągłej i nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu z zastrzeżeniem § 18 pkt 1,
  - h) nakaz realizacji lokali usługowych w parterach budynków od strony przestrzeni publicznych w rejonach oznaczonych na rysunku planu z zastrzeżeniem § 18 pkt 1,
  - i) nakaz nasadzenia rzędu drzew w rejonie oznaczonym na rysunku planu,
  - j) ochrona przed promieniowaniem elektromagnetycznym – zgodnie z § 6 pkt 7,
  - k) ochrona przed hałasem – zgodnie z § 6 pkt 8,
  - l) zasady dostosowania zagospodarowania do potrzeb osób niepełnosprawnych – zgodnie z § 9,
  - m) zasady i warunki umieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, w tym szyldów – zgodnie z § 10,

- n) zasady i warunki umieszczania tablic reklamowych sytuowanych na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy – zgodnie z § 11,
  - o) zasady realizacji ogrodzeń – zgodnie z § 12,
  - p) nakaz realizacji dachów płaskich – zgodnie z § 13 pkt 3;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
- a) na rysunku planu wskazuje się przebieg istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV oraz ustala się tymczasową strefę potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV – stosuje się przepisy § 18 pkt 1,
  - b) teren znajduje się w strefie ograniczonej wysokości zabudowy w otoczeniu Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie – stosuje się przepisy § 15 pkt 2 i 3;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa terenu z 6.KD-D, 8.KD-D,
  - b) wskaźniki miejsc postojowych zgodnie z § 16 pkt 6 lit. b,
  - c) stosuje się przepisy § 16 pkt 5 lit. a, c i d;
- 5) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami § 17;
- 6) warunki tymczasowego zagospodarowania – zgodnie z § 18;
- 7) wysokość stawki procentowej, o której mowa w § 19 – 30%.

**§ 24.** Dla terenu 22.KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna – zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 10;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 20%,
  - b) zasady dostosowania zagospodarowania do potrzeb osób niepełnosprawnych – zgodnie z § 9,
  - c) zakazuje się umieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, w tym szyldów,
  - d) zakaz realizacji ogrodzeń,
  - e) dopuszczenie realizacji ścieżki rowerowej dwukierunkowej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się tymczasową strefę potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV,
  - b) teren znajduje się w strefie ograniczonej wysokości zabudowy w otoczeniu Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie – stosuje się przepisy § 15 pkt 2 i 3;
- 4) zjazd na teren z 2.KD-L;
- 5) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami § 17;
- 6) warunki tymczasowego zagospodarowania – zgodnie z § 18;
- 7) wysokość stawki procentowej, o której mowa w § 19 – nie ustala się.

**§ 25.** Dla terenu 23.MW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 1;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 8 000 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy dla działki budowlanej – 3,6,

- c) minimalna intensywność zabudowy dla działki budowlanej – 1,0,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej – 60%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – 25 m,
  - f) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 25%,
  - g) nakaz realizacji akcentu architektonicznego w rejonie oznaczonym na rysunku planu,
  - h) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu z zastrzeżeniem § 18 pkt 1,
  - i) nakaz realizacji lokali usługowych w parterach budynków od strony przestrzeni publicznych w rejonach oznaczonych na rysunku planu z zastrzeżeniem § 18 pkt 1,
  - j) nakaz realizacji osiedlowej przestrzeni rekreacyjnej o powierzchni nie mniejszej niż  $1,6 \text{ m}^2/45 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej mieszkania,
  - k) nakaz realizacji strefy zieleni o minimalnej szerokości 10 m, dla której:
    - zakazuje się realizacji zabudowy,
    - zakazuje się realizacji parkingów,
  - l) nakaz nasadzenia rzędów drzew w rejonach oznaczonych na rysunku planu,
  - m) ochrona przed promieniowaniem elektromagnetycznym – zgodnie z § 6 pkt 7,
  - n) ochrona przed hałasem – zgodnie z § 6 pkt 8,
  - o) zasady dostosowania zagospodarowania do potrzeb osób niepełnosprawnych – zgodnie z § 9,
  - p) zasady i warunki umieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, w tym szyldów – zgodnie z § 10,
  - q) zasady i warunki umieszczania tablic reklamowych sytuowanych na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy – zgodnie z § 11,
  - r) zasady realizacji ogrodzeń – zgodnie z § 12,
  - s) nakaz realizacji dachów płaskich – zgodnie z § 13 pkt 3;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
- a) na rysunku planu wskazuje się przebieg istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV oraz ustala się tymczasową strefę potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV – stosuje się przepisy § 18 pkt 1,
  - b) teren znajduje się w strefie ograniczonej wysokości zabudowy w otoczeniu Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie – stosuje się przepisy § 15 pkt 2 i 3;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa terenu z 2.KD-L, 22.KDW oraz projektowanego ciągu pieszo-jezdnego KP-J przylegającego do terenu od strony północnej,
  - b) wskaźniki miejsc postojowych zgodnie z § 16 pkt 6 lit. b,
  - c) stosuje się przepisy § 16 pkt 5 lit. a, d i e;
- 5) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami § 17;
- 6) warunki tymczasowego zagospodarowania – zgodnie z § 18;
- 7) wysokość stawki procentowej, o której mowa w § 19 – 30%.
- § 26.** Dla terenu 24.UM ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: usługi i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 3, z tym że zakazuje się realizacji:

- a) usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - b) usług zdrowia i pomocy społecznej związanej ze stałym lub czasowym pobytem ludzi;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) zakazuje się nadbudowy istniejących budynków,
  - b) dopuszcza się zachowanie, remonty, przebudowy istniejących budynków,
  - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 15 600 m<sup>2</sup>,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy dla działki budowlanej – 3,0,
  - e) minimalna intensywność zabudowy dla działki budowlanej – 2,0,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej – 70%,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy – 30 m,
  - h) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 0%,
  - i) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu,
  - j) nakaz realizacji lokali usługowych w parterach budynków od strony przestrzeni publicznych w rejonach oznaczonych na rysunku planu,
  - k) w odniesieniu do istniejących pojedynczych drzew oznaczonych na rysunku planu jako drzewa wartościowe do zachowania stosuje się przepis § 6 pkt 3,
  - l) ochrona przed promieniowaniem elektromagnetycznym – zgodnie z § 6 pkt 7,
  - m) ochrona przed hałasem – zgodnie z § 6 pkt 8,
  - n) zasady dostosowania zagospodarowania do potrzeb osób niepełnosprawnych – zgodnie z § 9,
  - o) zasady i warunki umieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, w tym szyldów – zgodnie z § 10,
  - p) zasady i warunki umieszczania tablic reklamowych sytuowanych na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy – zgodnie z § 11,
  - q) zasady realizacji ogrodzeń – zgodnie z § 12,
  - r) nakaz realizacji dachów płaskich – zgodnie z § 13 pkt 3;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu: teren znajduje się w strefie ograniczonej wysokości zabudowy w otoczeniu Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie – stosuje się przepisy § 15 pkt 2 i 3;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa terenu z: 1.1.KD-L, projektowanej drogi wewnętrznej KDW przylegającej do terenu od strony południowej oraz dróg poza obszarem objętym planem: ul. Szujskiego i ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r.,
  - b) wskaźniki miejsc postojowych zgodnie z § 16 pkt 6 lit. a,
  - c) stosuje się przepisy § 16 pkt 5 lit. a, d i e;
- 5) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami § 17;
- 6) warunki tymczasowego zagospodarowania – zgodnie z § 18;
- 7) wysokość stawki procentowej, o której mowa w § 19 – 30%.
- § 27.** Dla terenu 26.MW(U) ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług – zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 2;
  - 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3 500 m<sup>2</sup>,

- b) maksymalna intensywność zabudowy dla działki budowlanej – 3,0,
  - c) minimalna intensywność zabudowy dla działki budowlanej – 1,0,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej – 50%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – 25 m,
  - f) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 20%,
  - g) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu,
  - h) nakaz realizacji lokali usługowych w parterach budynków od strony przestrzeni publicznych w rejonach oznaczonych na rysunku planu,
  - i) ochrona przed promieniowaniem elektromagnetycznym – zgodnie z § 6 pkt 7,
  - j) ochrona przed hałasem – zgodnie z § 6 pkt 8,
  - k) zasady dostosowania zagospodarowania do potrzeb osób niepełnosprawnych – zgodnie z § 9,
  - l) zasady i warunki umieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, w tym szyldów – zgodnie z § 10,
  - m) zasady i warunki umieszczania tablic reklamowych sytuowanych na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy – zgodnie z § 11,
  - n) zasady realizacji ogrodzeń – zgodnie z § 12,
  - o) nakaz realizacji dachów płaskich – zgodnie z § 13 pkt 3;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
- a) ustala się tymczasową strefę potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV,
  - b) teren znajduje się w strefie ograniczonej wysokości zabudowy w otoczeniu Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie – stosuje się przepisy § 15 pkt 2 i 3;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa terenu z 27.KDW oraz projektowanej drogi wewnętrznej KDW przylegającej do terenu od strony północnej,
  - b) wskaźniki miejsc postojowych zgodnie z § 16 pkt 6 lit. a,
  - c) stosuje się przepisy § 16 pkt 5 lit. a, c, d i e;
- 5) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami § 17;
- 6) warunki tymczasowego zagospodarowania – zgodnie z § 18;
- 7) wysokość stawki procentowej, o której mowa w § 19 – 30%.
- § 28.** Dla terenu 27.KDW ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna – zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 10;
  - 2) warunki zagospodarowania terenu:
    - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 0%,
    - b) zakazuje się realizacji zabudowy,
    - c) dopuszcza się zagospodarowanie terenu bez rozgraniczania ruchu pieszego i kołowego,
    - d) dopuszcza się zachowanie i realizację nowych miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
    - e) zasady dostosowania zagospodarowania do potrzeb osób niepełnosprawnych – zgodnie z § 9,
    - f) zakazuje się umieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, w tym szyldów;
  - 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:



- a) ustala się tymczasową strefę potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV,
  - b) teren znajduje się w strefie ograniczonej wysokości zabudowy w otoczeniu Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie – stosuje się przepisy § 15 pkt 2 i 3;
- 4) zjazd na teren z 1.1.KD-L;
  - 5) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami § 17;
  - 6) warunki tymczasowego zagospodarowania – zgodnie z § 18;
  - 7) wysokość stawki procentowej, o której mowa w § 19 – nie ustala się.

**§ 29.** Dla terenu 28.US ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi sportu i rekreacji – zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 6, z tym, że zakazuje się realizacji usług zdrowia i pomocy społecznej związanej ze stałym lub czasowym pobytem ludzi;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3 400 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy dla działki budowlanej – 1,5,
  - c) minimalna intensywność zabudowy dla działki budowlanej – 0,5,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej – 60%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
  - f) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 40%,
  - g) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu z zastrzeżeniem § 18 pkt 1,
  - h) ochrona przed promieniowaniem elektromagnetycznym – zgodnie z § 6 ust. 7,
  - i) ochrona przed hałasem – zgodnie z § 6 ust. 8,
  - j) zasady dostosowania zagospodarowania do potrzeb osób niepełnosprawnych – zgodnie z § 9,
  - k) zasady i warunki umieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, w tym szyldów – zgodnie z § 10,
  - l) zasady i warunki umieszczania tablic reklamowych sytuowanych na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy – zgodnie z § 11,
  - m) zasady realizacji ogrodzeń – zgodnie z § 12,
  - n) nakaz realizacji dachów płaskich – zgodnie z § 13 pkt 3,
  - o) nakazuje się dostosowanie terenu do organizacji imprez masowych, w szczególności poprzez:
    - zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający szybką ewakuację uczestników imprez masowych,
    - realizację infrastruktury technicznej niezbędnej do zapewnienia bezpieczeństwa uczestników imprez masowych np. instalacja przeciwpożarowa, zdalny monitoring,
    - stosowanie materiałów o wysokiej odporności na zniszczenie,
    - dostosowanie obiektów i urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego do potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - p) dopuszcza się lokalizowanie tymczasowych obiektów budowlanych związanych z obsługą imprez masowych, sezonowych wystaw, pokazów, występów artystycznych – na czas trwania imprezy masowej, wystawy, pokazu, występu,
  - q) w odniesieniu do istniejących pojedynczych drzew oznaczonych na rysunku planu jako drzewa wartościowe do zachowania stosuje się przepis § 6 pkt 3,

- r) nakaz zastosowania w zagospodarowaniu całego terenu wysokiej jakości elementów wyposażenia powtarzalnego, tj. mebli miejskich w rozumieniu § 2 pkt 4;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
- a) na rysunku planu wskazuje się przebieg istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV oraz ustala się tymczasową strefę potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV – stosuje się przepisy § 18 pkt 1,
  - b) teren znajduje się w strefie ograniczonej wysokości zabudowy w otoczeniu Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie – stosuje się przepisy § 15 pkt 2 i 3;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną z 27.KDW,
  - b) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z 1.1.KD-L,
  - c) wskaźniki miejsc postojowych – zgodnie z § 16 pkt 6 lit. a,
  - d) stosuje się przepisy § 16 pkt 5 lit. a-d;
- 5) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 17;
- 6) warunki tymczasowego zagospodarowania – zgodnie z § 18;
- 7) wysokość stawki procentowej, o której mowa w § 19 – nie ustala się.

**§ 30.** Dla terenu 29.UM ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 3, z tym, że zakazuje się realizacji usług zdrowia i oświaty;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2 000 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy dla działki budowlanej – 3,0,
  - c) minimalna intensywność zabudowy dla działki budowlanej – 1,0,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej – 45%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – 25 m,
  - f) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 0%,
  - g) nakaz realizacji akcentów architektonicznych w rejonach oznaczonych na rysunku planu,
  - h) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu,
  - i) nakaz realizacji lokali usługowych w parterach budynków od strony przestrzeni publicznych w rejonach oznaczonych na rysunku planu,
  - j) nakaz nasadzenia rzędu drzew w rejonie oznaczonym na rysunku planu,
  - k) po terenie, wzdłuż jego wschodniej granicy przebiega kolektor ogólnospławny, o którym mowa w § 17 ust. 3 pkt 1 lit. a i ust. 4 pkt 2 lit. a, w związku z czym zakazuje się sytuowania zabudowy, w tym części podziemnych budynków w odległości mniejszej niż dopuszczona przepisami odrębnymi,
  - l) ochrona przed promieniowaniem elektromagnetycznym – zgodnie z § 6 pkt 7,
  - m) ochrona przed hałasem – zgodnie z § 6 pkt 8,
  - n) zasady dostosowania zagospodarowania do potrzeb osób niepełnosprawnych – zgodnie z § 9,
  - o) zasady umieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, w tym szyldów – zgodnie z § 10,
  - p) zasady i warunki umieszczania tablic reklamowych sytuowanych na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy – zgodnie z § 11,
  - q) zasady realizacji ogrodzeń – zgodnie z § 12,

- r) nakaz realizacji dachów płaskich – zgodnie z § 13 pkt 3;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu: teren znajduje się w strefie ograniczonej wysokości zabudowy w otoczeniu Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie – stosuje się przepisy § 15 pkt 2 i 3;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługa terenu z: 1.1.KD-L – jezdni na przedłużeniu 6.KD-D,
  - b) wskaźniki miejsc postojowych zgodnie z § 16 pkt 6 lit. b,
  - c) stosuje się przepisy § 16 pkt 5 lit. a, c i d;
- 5) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami § 17;
- 6) warunki tymczasowego zagospodarowania – zgodnie z § 18;
- 7) wysokość stawki procentowej, o której mowa w § 19 – 30%.

**§ 31.** Dla terenu 1.1.KD-L – al. Bohaterów Września:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających – nie mniej niż 20 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) ustala się przekrój jednojezdniowy,
  - c) ustala się powiązania poprzez skrzyżowania z 1.2.KD-L/KPP, 6.KD-D oraz projektowaną drogą dojazdową KD-D przylegającą do terenu od strony zachodniej,
  - d) wskazuje się powiązania z ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r. poza obszarem objętym planem,
  - e) nakazuje się prowadzenie ścieżki rowerowej dwukierunkowej,
  - f) wskazuje się rejony lokalizacji przystanków autobusowych zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) warunki zagospodarowania nie związane z urządzeniami drogowymi:
  - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
  - b) nakazuje się zachowanie i uzupełnienie rzędów drzew, których orientacyjne usytuowanie oznaczono na rysunku planu, przy czym stosuje się także przepis § 6 pkt 5,
  - c) teren stanowi przestrzeń publiczną – stosuje się przepisy § 8 pkt 2 i 3,
  - d) fragment terenu znajduje się w granicach terenu wpisanego do rejestru zabytków – stosuje się przepisy § 7,
  - e) nakazuje się dostosowanie zagospodarowania do potrzeb osób niepełnosprawnych – zgodnie z § 9,
  - f) zasady i warunki umieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych – zgodnie z § 10,
  - g) zasady realizacji ogrodzeń – zakazuje się realizacji ogrodzeń poza tymczasowymi ogrodzeniami ogródków gastronomicznych,
  - h) dopuszcza się modernizację, przebudowę i realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, nie kolidujących z ustalonymi planem urządzeniami drogowymi,
  - i) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami § 17;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu: na rysunku planu wskazuje się przebieg istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV oraz ustala się tymczasową strefę potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
- 5) warunki tymczasowego zagospodarowania – zgodnie z przepisami § 18;
- 6) wysokość stawki procentowej, o której mowa w § 19 – nie ustala się.

**§ 32.** Dla terenu 1.2.KD-L/KPP:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy lokalnej z placem miejskim;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się przebieg linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) ustala się przekrój jednojezdniowy,
  - c) ustala się powiązania poprzez skrzyżowania z 1.1.KD-L, 2.KD-L,
  - d) nakazuje się prowadzenie ścieżki rowerowej dwukierunkowej,
  - e) wskazuje się rejon lokalizacji przystanku autobusowego zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) warunki zagospodarowania nie związane z urządzeniami drogowymi:
  - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
  - b) nakazuje się nasadzenie rzędu drzew w rejonie oznaczonym na rysunku planu, przy czym stosuje się także przepis § 6 pkt 5,
  - c) dla terenu, stanowiącego przestrzeń wymagającą specjalnej aranżacji stosuje się przepis § 5 pkt 8,
  - d) teren stanowi przestrzeń publiczną – stosuje się przepisy § 8 pkt 2 i 3,
  - e) nakazuje się dostosowanie zagospodarowania do potrzeb osób niepełnosprawnych – zgodnie z § 9,
  - f) zasady i warunki umieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych – zgodnie z § 10,
  - g) zakazuje się realizacji ogrodzeń poza tymczasowymi ogrodzeniami ogródków gastronomicznych,
  - h) dopuszcza się modernizację, przebudowę i realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, nie kolidujących z ustalonymi planem urządzeniami drogowymi,
  - i) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami § 17;
- 4) warunki tymczasowego zagospodarowania – zgodnie z przepisami § 18;
- 5) wysokość stawki procentowej, o której mowa w § 19 – nie ustala się.

**§ 33.** Dla terenu 2.KD-L – ul. Opaczewska:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających – nie mniej niż 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) ustala się przekrój jednojezdniowy,
  - c) ustala się powiązania poprzez skrzyżowania z 1.2.KD-L/KPP, 8.KD-D,
  - d) wskazuje się rejony lokalizacji przystanków autobusowych zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) warunki zagospodarowania nie związane z urządzeniami drogowymi:
  - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 0%,
  - b) nakazuje się zachowanie i uzupełnienie rzędu drzew w rejonie oznaczonym na rysunku planu, przy czym stosuje się także przepis § 6 pkt 5,
  - c) dla fragmentu terenu oznaczonego na rysunku planu jako przestrzeń wymagająca specjalnej aranżacji stosuje się przepis § 5 pkt 8,
  - d) teren stanowi przestrzeń publiczną – stosuje się przepisy § 8 pkt 2 i 3,
  - e) nakazuje się dostosowanie zagospodarowania do potrzeb osób niepełnosprawnych – zgodnie z § 9,
  - f) zasady i warunki umieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych – zgodnie z § 10,
  - g) zakazuje się realizacji ogrodzeń,

- h) dopuszcza się modernizację, przebudowę i realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, nie kolidujących z ustalonymi planem urządzeniami drogowymi,
  - i) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami § 17;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu: na rysunku planu wskazuje się przebieg istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV oraz ustala się tymczasową strefę potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
- 5) warunki tymczasowego zagospodarowania – zgodnie z przepisami § 18;
- 6) wysokość stawki procentowej, o której mowa w § 19 – nie ustala się.

**§ 34.** Dla terenu 6.KD-D:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
- a) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 14 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) ustala się przekrój jednojezdniowy,
  - c) ustala się powiązania poprzez skrzyżowania z: 1.1.KD-L, 8.KD-D oraz projektowanymi drogami dojazdowymi KD-D przylegającymi do terenu od strony północnej i zachodniej;
- 3) warunki zagospodarowania nie związane z urządzeniami drogowymi:
- a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 0%,
  - b) teren stanowi przestrzeń publiczną – stosuje się przepisy § 8 pkt 2 i 3,
  - c) nakazuje się dostosowanie zagospodarowania do potrzeb osób niepełnosprawnych – zgodnie z § 9,
  - d) zakazuje się umieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, w tym szyldów,
  - e) zakazuje się realizacji ogrodzeń,
  - f) dopuszcza się modernizację, przebudowę i realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, nie kolidujących z ustalonymi planem urządzeniami drogowymi,
  - g) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami § 17;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu: na rysunku planu wskazuje się przebieg istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV oraz ustala się tymczasową strefę potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
- 5) warunki tymczasowego zagospodarowania – zgodnie z przepisami § 18;
- 6) wysokość stawki procentowej, o której mowa w § 19 – nie ustala się.

**§ 35.** Dla terenu 8.KD-D:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
- a) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) ustala się przekrój jednojezdniowy,
  - c) powiązania przez skrzyżowania z: 2.KD-L, 6.KD-D;
- 3) warunki zagospodarowania nie związane z urządzeniami drogowymi:
- a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 0%,
  - b) teren stanowi przestrzeń publiczną – stosuje się przepisy § 8 pkt 2 i 3,

- c) nakazuje się dostosowanie zagospodarowania do potrzeb osób niepełnosprawnych – zgodnie z § 9,
  - d) zakazuje się umieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, w tym szyldów,
  - e) zakazuje się realizacji ogrodzeń,
  - f) dopuszcza się modernizację, przebudowę i realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, nie kolidujących z ustalonymi planem urządzeniami drogowymi,
  - g) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami § 17;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu: na rysunku planu wskazuje się przebieg istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV oraz ustala się tymczasową strefę potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
- 5) warunki tymczasowego zagospodarowania – zgodnie z przepisami § 18;
- 6) wysokość stawki procentowej, o której mowa w § 19 – nie ustala się.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

§ 36. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Szczęśliwic Północnych uchwalony uchwałą Nr XLVI/1445/2008 Rady m.st. Warszawy z dnia 18 grudnia 2008 r. w obszarze objętym niniejszym planem.

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

§ 38. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wymaga publikacji na stronie internetowej Urzędu m.st. Warszawy.

§ 39. Uchwała wchodzi w życie po upływie 15 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca Rady m.st. Warszawy

**Ewa Malinowska-Grupińska**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXIII/2062/2018  
Rady Miasta Stołecznego Warszawy  
z dnia 30 sierpnia 2018 r.

**Rozstrzygnięcie Rady m.st. Warszawy o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie al. Bohaterów Września – część I w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 22 stycznia 2018 r. do 21 lutego 2018 r.**

**UWAGA NR 1 złożona w dniu 07.03.2018 r. przez Veolia Energia Warszawa S.A.**

**Treść uwagi 1.1.:** Zmiana zapisów punktu 4) ust. 1 w par. 17 tzn. zmianę treści na: „*dopuszcza się użytkowanie w sposób dotychczasowy istniejącej infrastruktury technicznej, budowę nowej infrastruktury technicznej oraz przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, w tym zmianę jej lokalizacji w przypadku, gdy nastąpi lokalizacji z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu przewidzianymi w planie do realizacji*”.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: -**

**Ustalenie projektu planu: -**

**Rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Punkt 1) i 4) ust. 1 § 17 zawiera odpowiednie zapisy dotyczące realizacji infrastruktury technicznej.

**Treść uwagi 1.2:** Dodanie punktu w par. 17 ust. 1, o treści „*dopuszcza się na całym obszarze planulokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów, ciepła i energii elektrycznej wraz z przyłączami*”.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: -**

**Ustalenie projektu planu: -**

**Rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Inwestycje celu publicznego zostały zdefiniowane w § 4 ust. 2 pkt 1.

**Treść uwagi 1.4.:** Odnośnie części graficznej MPZP, zwracamy uwagę na ewentualną możliwą kolizję planowanych szpalerów drzew z istniejącą siecią ciepłowniczą.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: -**

**Ustalenie projektu planu: -**

**Rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Planowane szpalery drzew są tylko symbolem graficznym, który nie determinuje dokładnej lokalizacji drzew.

**UWAGA NR 2 złożona w dniu 12.03.2018 r. przez Zarząd Dzielnicy Ochota Miasta Stołecznego Warszawy**

**Treść uwagi 2.1.:** Działka 32 z obrębu 2-03-02 - zmiana przebiegu terenu o przeznaczeniu 11KPJ w sposób proponowany na załączniku, zmniejszenie szerokości ciągu pieszo-jezdnego (11KDJ) do minimalnej szerokości tj. 5 m (§ 14 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) i ustalenie dla pozostałej części dz. 32 jednego przeznaczenia terenu. Rozważa się przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości do zbycia w trybie przetargu nieograniczonego. Aktualne przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, w tym ustalony przebieg terenu 11KPJ przecina nieruchomość w taki sposób, że uniemożliwia prawidłowe gospodarowanie mieniem m.st. Warszawy. W wyniku podziału nowopowstałe działki, wydzielone wzdłuż obecnych linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, prawdopodobnie z uwagi na wielkość powierzchni nie będą spełniały wymogów dla działki budowlanej. Jednocześnie proponuję zmianę przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy, w taki sposób aby przebiegała ona również przez teren



11KPJ co dla przedmiotowej nieruchomości podniosło by jej możliwości inwestycyjne poprzez np. zastosowanie zabudowy pierzejowej.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: -**

**Ustalenie projektu planu: -**

**Rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Teren położony na obszarze obowiązującego mpzp.

**Treść uwagi 2.2:** Działki 2/9, dz. 2/10, dz. 2/23, dz. 11/4 i dz. 11/5 - zmiana przeznaczenia terenu z US na UM (tak jak dla jednostki terenowej 29UM). Przedmiotowe nieruchomości znajdują się w ciągu obszaru z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Z uwagi na ustalenie w tym rejonie wystarczająco wielu obszarów US oraz na kształt w/w działek uniemożliwiający posadowienia pełnowymiarowych usług sportu uzasadnionym jest dążenie do pozostawienia wzdłuż ulicy Bohaterów Września przeznaczenia obszarów dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: -**

**Ustalenie projektu planu: -**

**Rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Działki położone są na terenie, który jest dopełnieniem terenu przeznaczonego w przylegającym mpzp Szczęśliwic Północnych na US - usługi sportu, stanowiącego całość inwestycyjną. Ponadto Studium UiKZ przewiduje powiększony obszar na tereny US.12.

**UWAGA NR 3 złożona w dniu 12.03.2018 r. przez adwokata Bartłomieja Gruszczyńskiego**

**Treść uwagi 3.1.:** W zapisie § 13 ust. 2 lit. c Projektu:

*„c) dopuszcza się remont i przebudowę, ale bez rozbudowy i nadbudowy, budynków istniejących usytuowanych niezgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi w planie” należy usunąć fragment „i przebudowę”.*

Zgodnie z Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane przez przebudowę należy rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji. Tym samym przebudowa jest istotną ingerencją w substancję budynku/innego obiektu i w związku z tym winna podlegać ustaleniom planu miejscowego co do wszystkich istotnych elementów, w tym także w zakresie linii zabudowy.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** cały teren objęty Projektem

**Ustalenie projektu planu:** § 13 ust. 2 lit. c

**Rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Przebudowa pozwala na zmianę parametrów użytkowych zachowując nadal takie parametry jak wysokość, szerokość, długość i powierzchnia zabudowy - czyli parametry do których m.in. odnosi się linia zabudowy.

**Treść uwagi 3.2.:** Ujednoczenie postanowień Projektu dotyczące zasad zaopatrzenia w ciepło poprzez wskazanie w § 17 ust. 6 punkcie 1), że „*dopuszcza się*” zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej zamiast słów „*nakazuje się*”.

W § 17 ust. 6 punkcie 1) sformułowany jest nakaz - Projekt jednoznacznie stanowi, że „*nakazuje się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej zasilanej z magistrali w ul. Bohaterów Września oraz innych istniejących i projektowanych ciepłociągów;*”. Tymczasem w dalszej części Projekt dopuszcza zastosowanie innych metod wytwarzania ciepła, między innymi, urządzeń kogeneracyjnych czy indywidualnych urządzeń zasilanych z sieci gazowej lub elektroenergetycznej (§ 17 ust. 6 punkt 2 Projektu). W przypadku obowiązywania bezwzględnego nakazu zaopatrzenia w ciepło z sieci ciepłowniczej, wyjątek ustanowiony w § 17 ust. 6 punkt 2 byłby przepisem martwym, stąd zasadnym jest zmiana postanowień § 17 ust. 6 punkt 1) tak aby „*dopuszczał*” jako preferowaną, ale nie wyłączną metodę zaopatrzenia w ciepło z sieci ciepłowniczej zasilanej z magistrali w ul. Bohaterów Września oraz innych istniejących i projektowanych ciepłociągów. Ponadto nakazanie w planie miejscowym wyłącznie jednego sposobu zaopatrzenia w ciepło preferuje określonego dostawcę, może

więc być uznane za ograniczanie konkurencji w tym zakresie. Co więcej, w dobie dążenia do rozwoju alternatywnych form dostarczania energii oraz polityki pro-ekologicznej tego typu nakaz budzi daleko idące wątpliwości.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** cały teren objęty Projektem.

**Ustalenie projektu planu:** § 17 ust. 6

**Rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Ustalenie nakazujące jest podane jednocześnie z zastrzeżeniem odwołującym do punktu w którym określa się dopuszczenie.

**Treść uwagi 3.3.:** W zapisie § 18 ust. 1 Projektu: „zakazuje się w tymczasowej strefie potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV lokalizowania pomieszczeń na pobyt ludzi do czasu przebudowy tej linii na linię kablową podziemną, w terminie nie dłuższym niż 10 lat od dnia wejścia w życie planu;” należy usunąć zapis: „w terminie nie dłuższym niż 10 lat od dnia wejścia w życie planu”.

Zapis jest niejasny. W chwili obecnej jest zredagowany w taki sposób, iż po upływie 10 lat ograniczenia w zakresie zagospodarowania nieruchomości przestaną obowiązywać, bez względu na to, czy linia napowietrzna faktycznie zostanie przebudowana na linię podziemną czy nie. Tymczasem oddziaływania elektromagnetyczne za 10 lat będą takie same, jak są obecnie, o ile linia nie zostanie do tego czasu przebudowana. Jeżeli zaś intencją planu było, aby nakazać przebudowę linii napowietrznej na linię kablową w terminie 10 lat, to zdecydowanie inna winna być redakcja takiego zapisu. W takim wypadku plan miejscowy nie może jednak nakazywać określonych terminów przebudowy istniejących obiektów - wykracza to poza władztwo planistyczne gminy.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** cały teren objęty Projektem.

**Ustalenie projektu planu:** § 18 ust. 1

**Rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona częściowo.

**Uzasadnienie:** Termin 10 lat odnosi się zarówno do linii jak i strefy potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego. Występuje ściśle powiązanie linii 110 kV oraz strefy, które wyraźnie jest zaznaczone w § 2 pkt 19 definiującym tymczasową strefę potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV.

**Treść uwagi 3.4.:** Zmiana postanowień § 21 ust. 2 litera e) oraz § 25 ust. 2 litera e) w ten sposób aby ograniczyć maksymalną wysokość zabudowy w wyznaczonych strefach pod linią wysokiego napięcia z 20 m. **do 12 m.**

Projekt nie wyjaśnia, dlaczego wysokość 20 m. miałyby być wysokością adekwatną. Tym bardziej, że w innych planach miejscowych na terenie m. st. Warszawy w przypadku linii wysokiego napięcia 110 kV obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy wynoszące 12 m.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** 17.MW(U), 23.MW

**Ustalenie projektu planu:** § 21 ust. 2 litera e), § 25 ust. 2 litera e)

**Rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Plan ustala skablowanie linii wysokiego napięcia 110 kV, w związku z tym nie ma potrzeby ograniczania wysokości zabudowy. Ponadto równoległe z prawem miejscowym obowiązują przepisy odrębne innych ustaw i ich aktów wykonawczych, które należy spełnić przy realizacji zamierzenia inwestycyjnego.

**Treść uwagi 3.5.:** Zmiana postanowień § 21 ust. 2 litera i) oraz § 25 ust. 2 litera j) w ten sposób aby zwiększyć ilość powierzchni rekreacyjnej z: „niemniejszej niż 1,6 m<sup>2</sup>/45 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania” do niemniejszej niż 1,8 m<sup>2</sup>/45 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania.

Zwiększenie powierzchni rekreacyjnej służyć będzie uzasadnionym potrzebom mieszkańców.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** 17.MW(U), 23.MW

**Ustalenie projektu planu:** § 21 ust. 2 litera i), § 25 ust. 2 litera j)

**Rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Obszar planu położony jest w sąsiedztwie dużych kompleksów parkowo-rekreacyjnych, w związku z czym nie ma konieczności zwiększania przedmiotowego wskaźnika.

**Treść uwagi 3.6.:** Zmiana postanowień § 22 ust 2 litera e), § 23 ust. 2 litera e) w ten sposób aby ograniczyć maksymalną wysokość zabudowy w wyznaczonych strefach pod linią wysokiego napięcia z 25 m **do 12 m**.

Projekt nie wyjaśnia, dlaczego wysokość 20 m. miałyby być wysokością adekwatną. Tym bardziej, że w innych planach miejscowych na terenie m.st. Warszawy w przypadku linii wysokiego napięcia 110 kV obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy wynoszące 12 m.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** 18.U, 19.U

**Ustalenie projektu planu:** § 22 ust. 2 litera e), § 23 ust. 2 litera e)

**Rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Plan ustala skablowanie linii wysokiego napięcia 110 kV, w związku z tym nie ma potrzeby ograniczania wysokości zabudowy. Ponadto równolegle z prawem miejscowym obowiązują przepisy odrębne innych ustaw i ich aktów wykonawczych, które należy spełnić przy realizacji zamierzenia inwestycyjnego.

**Treść uwagi 3.7.:** Wadliwa procedura uchwalania planu.

Winna być podjęta nowa uchwała w przedmiocie przystąpienia do prac nad planem miejscowym, względnie o przystąpieniu do jego zmiany.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** Cały teren objęty Projektem.

**Ustalenie projektu planu:** Uchwała Rady Miasta stołecznego Warszawy w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie al. Bohaterów Września - część I.

**Rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Tryb procedury naprawczej uchwały Rady Miasta został wskazany przez organ nadzorczy.

**Treść uwagi 3.8.:** Brak ustanowienia renty planistycznej, o której mowa w art. 15 ust. 2 pkt 12) ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w odniesieniu do wybranych terenów.

W myśl z art. 15 ust. 2 u.p.z.p., w planie miejscowym określa się obowiązkowo, m.in., stawkę procentową na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy. **Zarówno określenie tej opłaty w wysokości 0% jak i nieokreślenie jej w ogóle stanowią zatem naruszenie w/w przepisu.** Zwłaszcza, iż w projekcie uchwały nie przedstawiono żadnych argumentów, dla których odstąpiono od określenia wysokości stawki procentowej dla wybranych terenów.

„[...] można wyprowadzić wniosek o obowiązku określenia stawek procentowych w taki sposób, który pozwoliłby na ustalenie opłaty, **a to wyklucza określenie zerowej stawki procentowej.** W komentarzu do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pod redakcją Zygmunta Niewiadomskiego (Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2004, s. 285) zaprezentowano stanowisko, że nadal zachowuje aktualność pogląd, wyrażony pod rządami poprzednio obowiązującej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994r., że obowiązek zapłaty jednorazowej opłaty pobranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem nowego lub zmienionego planu, **wyłącza możliwość ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zerowej stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty.** Prezentując powyższe stanowisko Komentatorzy powołali wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 6.9.2002r., II SA/Wr 1193/02. Argumentację zawartą w uzasadnieniu powyższego wyroku, wyrażoną na tle przepisów ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994r., w pełni można przenieść na grunt ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003r., bowiem obie ustawy w tożsamy sposób regulują instytucję opłaty planistycznej. Nadal jest to jednorazowa opłata określona w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości wskutek uchwalenia bądź zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pobierana decyzyjnie przez wójta, burmistrza albo

prezydenta miasta w przypadku zbycia przez właściciela lub użytkownika wieczystego tejże nieruchomości. W obu ustawach zastrzeżono w tożsamy sposób jedynie maksymalną wysokość stawki procentowej jako 30% wzrostu wartości nieruchomości. **Określenie stawki procentowej renty planistycznej w wysokości 0% czyniłoby bezprzedmiotowym zapis ustawy mówiący o obowiązku decyzyjnego ustalenia renty planistycznej w razie powstania sytuacji opisanej w art. 36 ust. 4 u.p.z.p. i oznaczałoby niedopuszczalne odgórne "zwolnienie" pewnej grupy właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości z ustawowego obowiązku uiszczenia renty planistycznej w razie zaistnienia przesłanek ustawowych** (wyrok WSA w Białymstoku z 30.3.2006r., II SA/Bk 100/06, Lex nr 194598). Mając na uwadze prezentowane wyżej rozumienie zasad sporządzania planu miejscowego jako wartości i merytoryczne wymogi kształtowania polityki przestrzennej przez uprawnione organy dotyczące m.in. zawartych w akcie planistycznym ustaleń, należy stwierdzić, że **określenie stawki procentowej opłaty planistycznej w wysokości 0% stanowi naruszenie tych zasad.** Również w najnowszym orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego podkreśla się niedopuszczalność określenia stawki procentowej opłaty planistycznej w wysokości 0% (wyrok NSA z: 25.5.2009r., II OSK 1778/08; 24.10.2006r., II OSK 1247/05, Lex nr 289297). Poza tym, że art. 15 ust. 2 pkt 12 u.p.z.p. stanowi, iż obowiązkowym elementem planu jest określenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 - opłatę planistyczną, to dodatkowo § 4 pkt 13 rozporządzenia stanowi, że ustalenia stawek procentowych winny dotyczyć wszystkich terenów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przy czym ich wielkość może być różna dla poszczególnych terenów lub grup terenów”.

Dla terenów oznaczonych w Projekcie symbolami 22.KDW, 27.KDW, 28.US, 1.1.KD-L, 1.2.KD-L/KPP, 2.KD-L, 6.KD-D i 8.KD-D nie ustalono w ogóle stawki procentowej, co w świetle przedstawionej powyżej argumentacji należy uznać za niedopuszczalne. Na marginesie należy podkreślić, że zaniechanie ustalenia stawki procentowej stanowi też naruszenie § 4 pkt 13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** 22.KDW, 27.KDW, 28.US, 1.1.KD-L, 1.2.KD-L/KPP, 2.KD-L, 6.KD-D i 8.KD-D.

**Ustalenie projektu planu:** 22.KDW, 27.KDW, 28.US, 1.1.KD-L, 1.2.KD-L/KPP, 2.KD-L, 6.KD-D i 8.KD-D.

**Rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Nie określenie wysokości stawki procentowej dla wymienionych terenów jest nieuzasadnione gdyż tereny: 27.KDW, 28.US, 1.1.KD-L, 1.2.KD-L/KPP, 2.KD-L położone są na gruntach miejskich, drogi 6.KD-D i 8.KD-D położone są na gruntach miejskich w użytkowaniu wieczystym i jako cel publiczny grunty w liniach rozgraniczających tych dróg podlegają wykupowi. Wyznaczenie drogi 22.KDW jest niezbędne do właściwego obsłużenia komunikacyjnego terenów. Należy również zaznaczyć, że nie ustalenie stawki procentowej opłaty planistycznej dla terenów o takim samym przeznaczeniu w innych planach znalazły akceptację Wojewody Mazowieckiego i zostały uchwalone. W powyższej sprawie można się również powołać na II SA/Gd 539/16, II SA/Bk100/06, II SA/GI 378/07 i II SA/Kr 1148/1.

**UWAGA NR 4 złożona w dniu 14.03.2018 r. przez Blue City Sp. z o.o.**

**Treść uwagi:** Wnioskodawca proponuje aby dla obszaru 1.UC dodano zapisy dotyczące istniejących podziemnego i nadziemnego łącznika pomiędzy terenem 1.UC a terenem 18.U jak również wprowadzić zapis o możliwości wykonania dodatkowych połączeń pomiędzy terenami 1.UC a 18.U. Obszary 1.UC i 18.U są terenami na których istnieją zintegrowane funkcjonalnie obiekty (centrum handlowe i obsługujący centrum parking wielokondygnacyjny). Wnioskodawcy zależy na tym aby stan obecny został usankcjonowany w zapisach planu miejscowego jak również aby pozostała możliwość ewentualnych kolejnych nadziemnych połączeń pomiędzy tymi obszarami stanowiącymi jak wspomniano wcześniej funkcjonalna, nierozzerwalna całość.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** 1.UC

**Ustalenie projektu planu:** 1.UC

**Rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Wprowadzenie proponowanego w uchwale zapisu w ustaleniach szczegółowych planu dla terenów 1.UC oraz 18.U wykraczałoby swoimi ustaleniami poza obszar planu i procedurę naprawczą.

**UWAGA NR 5 złożona w dniu 14.03.2018 r. przez Blue City Sp. z o.o.**

**Treść uwagi:** Wnioskodawca proponuje aby dla obszaru 18.U dodano zapisy dotyczące istniejących podziemnego i nadziemnego łącznika pomiędzy terenem 18.U a terenem 1.UC jak również wprowadzić zapis o możliwości wykonania dodatkowych połączeń pomiędzy terenami 18.U a 1.UC. Obszary 18.U i 1.UC są terenami na których istnieją zintegrowane funkcjonalnie obiekty (Centrum handlowe i obsługujący centrum parking wielokondygnacyjny). Wnioskodawcy zależy na tym aby stan obecny został usankcjonowany w zapisach naprawczego planu miejscowego jak również aby pozostała możliwość ewentualnych kolejnych nadziemnych połączeń pomiędzy tymi obszarami stanowiącymi jak wspomniano wcześniej funkcjonalna, nierozzerwalna całość.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** 18.U

**Ustalenie projektu planu:** 18.U

**Rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Wprowadzenie proponowanego w uchwale zapisu w ustaleniach szczegółowych planu dla terenów 1.UC oraz 18.U wykraczałoby swoimi ustaleniami poza obszar planu i procedurę naprawczą.

**UWAGA NR 6 złożona w dniu 14.03.2018 r. przez Blue City Sp. z o.o.**

**Treść uwagi:** Wnioskodawca proponuje włączyć w zakres objęty „planem naprawczym” obszar 4.KD-D jednocześnie w zapisach szczegółowych tego planu wprowadzić zapisy dotyczące istniejących połączeń pomiędzy terenami 1.UC i 18.U jak również możliwość wykonania dodatkowych połączeń nadziemnych pomiędzy tymi obszarami.

Obszar 4.KD-D ze względu na to, że zarówno nad terenem 4.KD-D jak i pod terenem 4.KD-D istnieją łączniki sąsiadujących z 4.KD-D obszarami czyli 1.UC i 18.U. Istniejące łączniki są integralną częścią obiektów funkcjonujących na terenach 1.UC i 18.U. Ze względu na możliwość dalszej integracji i poprawy funkcjonowania zabudowy centrum handlowego jak również obsługującego go parkingu wielopoziomowego wnioskodawcy zależy na tym aby w zapisach „planu naprawczego” znalazły się zapisy umożliwiające ewentualne dodatkowe połączenia nadziemne nad terenem 4.KD-D łączące tereny 1.UC i 18.U

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** 4.KD-D

**Ustalenie projektu planu:** 4.KD-D

**Rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Uwzględnienie uwagi wymagałoby zmiany ustaleń dla terenu 4.KD-D położonego na obszarze obowiązującego mpzp.

**UWAGA NR 7 złożona w dniu 14.03.2018 r. przez Blue Parking Sp.z o.o.**

**Treść uwagi:** Wnioskodawca proponuje aby dla obszaru 1.UC dodano zapisy dotyczące istniejących podziemnego i nadziemnego łącznika pomiędzy terenem 1.UC a terenem 18.U jak również wprowadzić zapis o możliwości wykonania dodatkowych połączeń pomiędzy terenami 1.UC a 18.U. Obszary 1.UC i 18.U są terenami na których istnieją zintegrowane funkcjonalnie obiekty (centrum handlowe i obsługujący centrum parking wielokondygnacyjny). Wnioskodawcy zależy na tym aby stan obecny został usankcjonowany w zapisach planu miejscowego jak również aby pozostała możliwość ewentualnych kolejnych nadziemnych połączeń pomiędzy tymi obszarami stanowiącymi jak wspomniano wcześniej funkcjonalna, nierozzerwalna całość.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** 1.UC

**Ustalenie projektu planu:** 1.UC

**Rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Wprowadzenie proponowanego w uwadze zapisu w ustaleniach szczegółowych planu dla terenów 1.UC oraz 18.U wykraczałoby swoimi ustaleniami poza obszar planu i procedurę naprawczą.

**UWAGA NR 8 złożona w dniu 14.03.2018 r. przez Blue Parking Sp.z o.o.**

**Treść uwagi:** Wnioskodawca proponuje aby dla obszaru 18.U dodano zapisy dotyczące istniejących podziemnego i nadziemnego łącznika pomiędzy terenem 18.U a terenem 1.UC jak również wprowadzić zapis o możliwości wykonania dodatkowych połączeń pomiędzy terenami 18.U a 1.UC. Obszary 18.U i 1.UC są terenami na których istnieją zintegrowane funkcjonalnie obiekty (Centrum handlowe i obsługujący centrum parking wielokondygnacyjny). Wnioskodawcy zależy na tym aby stan obecny został usankcjonowany w zapisach naprawczego planu miejscowego jak również aby pozostała możliwość ewentualnych kolejnych nadziemnych połączeń pomiędzy tymi obszarami stanowiącymi jak wspomniano wcześniej funkcjonalna, nierozzerwalna całość.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** 18.U

**Ustalenie projektu planu:** 18.U

**Rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Wprowadzenie proponowanego w uwadze zapisu w ustaleniach szczegółowych planu dla terenów 1.UC oraz 18.U wykraczałoby swoimi ustaleniami poza obszar planu i procedurę naprawczą.

**UWAGA NR 9 złożona w dniu 14.03.2018 r. przez Blue Parking Sp. z o.o.**

**Treść uwagi:** Wnioskodawca proponuje włączyć w zakres objęty „planem naprawczym” obszar 4.KD-D jednocześnie w zapisach szczegółowych tego planu wprowadzić zapisy dotyczące istniejących połączeń pomiędzy terenami 1.UC i 18.U jak również możliwość wykonania dodatkowych połączeń nadziemnych pomiędzy tymi obszarami.

Obszar 4.KD-D ze względu na to, że zarówno nad terenem 4.KD-D jak i pod terenem 4.KD-D istnieją łączniki sąsiadujących z 4.KD-D obszarami czyli 1.UC i 18.U. Istniejące łączniki są integralną częścią obiektów funkcjonujących na terenach 1.UC i 18.U. Ze względu na możliwość dalszej integracji i poprawy funkcjonowania zabudowy centrum handlowego jak również obsługującego go parkingu wielopoziomowego wnioskodawcy zależy na tym aby w zapisach „planu naprawczego” znalazły się zapisy umożliwiające ewentualne dodatkowe połączenia nadziemne nad terenem 4.KD-D łączące tereny 1.UC i 18.U.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** 4.KD-D

**Ustalenie projektu planu:** 4.KD-D

**Rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Uwzględnienie uwagi wymagałoby zmiany ustaleń dla terenu 4.KD-D położonego na obszarze obowiązującego mpzp.

**UWAGA NR 10 złożona w dniu 14.03.2018 r. przez Anna Paż**

**Treść uwagi I.1.:** Część wyznaczonych w projekcie planu miejscowego ulic charakteryzuje się niewielkim udziałem zieleni wysokiej w liniach rozgraniczających, dlatego za zasadne należy uznać wprowadzenie zapisów obligujących do realizacji lub uzupełnienia nasadzeń. Obecność drzew w przestrzeniach ulicznych jest cenna nie tylko ze względu na aspekty przyrodnicze, lecz także kompozycyjno-estetyczne - zieleń wysoka posiada olbrzymi potencjał porządkujący, również wizualnie, kompozycję ulic oraz przyczynia się do tworzenia przestrzeni przyjaznych użytkownikom pieszym, co jest szczególnie ważne w odniesieniu do centralnej części miasta. W związku z powyższym proszę o uzupełnienie projektowanych nasadzeń wzdłuż ul. Opaczewskiej (także w granicach terenu 18.U) oraz wprowadzenie minimum jednostronnego, regularnego rzędu drzew w pasie drogowym dróg 6.KD-D i 8.KD-D oraz wzdłuż drogi wewnętrznej 27.KDW.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** ul.Opaczewska, 6.KD-D, 8.KD-D, 27.KDW.

**Ustalenie projektu planu:** -

**Rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Nasadzenia drzew zaplanowano przy uwzględnieniu możliwości wynikających z koniecznego wyposażenia pasa drogowego w urządzenia komunikacyjne oraz podziemną infrastrukturę techniczną.

**Treść uwagi I.2.:** W odniesieniu do ustaleń szczegółowych dla przestrzeni ogólnodostępnych, z uwagi na wymienione powyżej korzyści wynikające z obecności zieleni w mieście, za niezbędne uważam zwiększenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla terenów:

- 27.KDW – z 0% do 10%,
- 6.KD-D – z 0% do 10%,
- 8.KD-D – z 0% do 10%,
- 2.KD-L (część ul. Opaczewskiej) - z 0% do 10%.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** 27.KDW, 6.KD-D, 8.KD-D, 2.KD-L

**Ustalenie projektu planu:** -

**Rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Zmiana ustaleń planu spowodowałaby zróżnicowane ustalenia w zakresie przyjętych wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla terenów bezpośrednio sąsiadujących ze sobą, znajdujących się w części obowiązującej planu.

Docelowe rozwiązania w zakresie udziału zieleni w drogach zostaną zaproponowane przez inwestora publicznej inwestycji i przedstawione do akceptacji w dokumentacji techniczno-budowlanej.

**Treść uwagi I.2:** Nawiązując do ustaleń szczegółowych określonych dla ww. drogi wewnętrznej (§ 28), którą powinno się zaliczyć do przestrzeni ogólnodostępnych ze względu na fakt, iż znajduje się na działkach stanowiących własność m.st. Warszawy, proszę o:

- dodanie zapisu zakazującego realizacji ogrodzeń (analogicznie do zapisów dla terenu 22.KDW - § 24 pkt 2 lit. d),
- niewprowadzanie ustalenia dopuszczającego realizację nowych miejsc postojowych dla samochodów - z uwagi na fakt, iż taki zapis nie pojawił się w ustaleniach szczegółowych dla innych terenów dróg, może być to odbierane jako pożądaný sposób zagospodarowania, co stoi w sprzeczności z oczekiwaniami wobec atrakcyjnych przestrzeni ogólnodostępnych. Poza tym zgodnie z § 16 pkt 5 lit. a, realizacja miejsc postojowych dla obiektów nowo realizowanych lub rozbudowywanych powinna odbywać się wyłącznie w obrębie działek budowlanych, na których znajdują się lub są planowane te obiekty, nie zaś na terenie należącym do miasta, który mógłby być przeznaczony pod nasadzenia drzew (zgodnie z pkt I.1 niniejszego pisma).

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** 27.KDW

**Ustalenie projektu planu:** § 28

**Rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Droga 27.KD-W jest kontynuacją drogi wewnętrznej z obowiązującego mpzp rejonu Szczęśliwic Północnych i stanowi wewnętrzną komunikację przylegających bezpośrednio terenów sportu, zapewnia zjazdy na teren z drogi publicznej oraz pozwala na realizację części miejsc postojowych.

**Treść uwagi I.3.:** W § 5 pkt 8 projektu planu określono cztery warunki, które muszą być spełnione przy projektowaniu przestrzeni wymagających specjalnej aranżacji. W mojej ocenie ich lista powinna być rozszerzona o zapisy regulujące zasady sytuowania miejsc postojowych oraz nakazujące realizację spójnego i uporządkowanego projektu zieleni, obejmującego zwłaszcza nasadzenia drzew i krzewów. Wskazania te dotyczą w szczególności placu miejskiego (1.2KD-L/KP), który jako teren o charakterze publicznym, należący do m.st. Warszawy, powinien stanowić przestrzeń reprezentacyjną i atrakcyjną dla mieszkańców okolicznych osiedli, jednak dobrze byłoby odnieść je także do obszaru w rejonie centrum handlowego Blue City.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** -

**Ustalenie projektu planu:** § 5 pkt 8

**Rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Plan miejscowy określa niezbędne ustalenia dla przestrzeni publicznych. Docelowe rozwiązania tym zakresie zostaną zaproponowane przez inwestora publicznej inwestycji i przedstawione do akceptacji w dokumentacji techniczno-budowlanej.

**Treść uwagi I.4.:** Zmiany wymaga również zapis dopuszczający wycinkę oznaczonych na rysunku projektu planu istniejących pojedynczych wartościowych drzew do zachowania w przypadku ich kolizji z projektowaną infrastrukturą techniczną (§ 6 pkt 3). W mojej ocenie priorytetem planu w tym zakresie powinna być realna ochrona cennego drzewostanu. Infrastrukturę należy projektować w sposób niekolidujący z drzewami.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: -**

**Ustalenie projektu planu:** § 6 pkt 3

**Rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Równoległe z prawem miejscowym jakim stanie się plan miejscowy obowiązują przepisy odrębne innych ustaw i ich aktów wykonawczych, które należy spełnić przy realizacji zamierzenia inwestycyjnego - ochrona drzew odbywa się na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

**Treść uwagi I.5:** Należy ponadto zastanowić się nad zasadnością wyznaczenia terenu usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 29.UM, przede wszystkim w kontekście ograniczonych możliwości jego zagospodarowania, wynikających z nietypowego kształtu i wymiarów. Obszar wyznaczony liniami zabudowy ma długość ok. 70 m i szerokość wahającą się od ok. 10 m do ok. 17 m. Taka geometria może sprzyjać powstawaniu zabudowy substandardowej (np. zespołu obiektów o małej kubaturze i trudnej do przewidzenia formie), niepasującej do sąsiedztwa placu miejskiego stanowiącego przestrzeń reprezentacyjną. Ryzyko to mogłoby być znacznie zmniejszone poprzez wytyczenie od strony al. Bohaterów Września obowiązującej linii zabudowy ciągłej, niedopuszczającej przerw między budynkami.

Co więcej, zlokalizowanie w tym miejscu zabudowy o maksymalnej wysokości do 25 m zaburzy przebieg osi kompozycyjnej, która wytworzy się w sposób naturalny w efekcie realizacji nasadzeń drzew wzdłuż al. Bohaterów Września i odpowiedniego urządzenia placu miejskiego. Alternatywnym rozwiązaniem do przedstawionego w projekcie jest włączenie tego terenu do terenu 1.1KD-L lub 1.2KD-L/KPP i zagospodarowanie go w sposób atrakcyjny dla mieszkańców oraz innych użytkowników, w tym poprzez wyznaczenie kontynuacji nasadzeń zieleni wysokiej.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: 29.UM**

**Ustalenie projektu planu:** 29.UM

**Rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Funkcja terenu 29.UM oraz jego zasięg w liniach rozgraniczających jest konsekwentnie kontynuowanym przeznaczeniem terenu zaczerpniętym z dotychczas obowiązującego na tym obszarze a obecnie bezpośrednio graniczącego mpzp Szczęśliwic Północnych. Przyjęty zasięg linii zabudowy uwzględnia istniejącą sieć magistralną.

**Treść uwagi II.1:** W § 4 projektu planu zauważalna jest niekonsekwencja w podejściu do zieleni - w ustaleniach dla większości terenów wprost wskazano, iż stanowi ona funkcję przeznaczenia dopuszczalnego, zaś dla terenu 1.UC w ogóle nie poruszono tej kwestii. Interpretując w sposób dosłowny zapis o zakazie realizacji przeznaczenia innego niż przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne, zagospodarowanie działki zielenią będzie niemożliwe. Zatem w celu uniknięcia podobnych wątpliwości interpretacyjnych, zasadne wydaje się dodanie zieleni urządzonej do listy funkcji przeznaczenia dopuszczalnego także dla terenu 1.UC.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: 1.UC**

**Ustalenie projektu planu:** § 4

**Rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Teren 1.UC to teren w pełni zainwestowany istniejącym centrum handlowym a jego linie rozgraniczające wyznaczone zostały (również w Studium) po obrysie obiektu budowlanego - stąd realizacja nowych nasadzeń zieleni jest niemalże niemożliwa. Teren różni się sposobem zagospodarowania w związku ze swoją funkcją od innych terenów wyznaczonych w planie.

**Treść uwagi II.2.:** Proszę również o zwiększenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla terenów:



- 1.UC - z 0% do 5% - z uwagi na położenie przy jednym z głównych ciągów komunikacyjnych stolicy oraz wyznaczenie w granicach terenu przestrzeni wymagającej specjalnej aranżacji, której jednym z elementów powinien być projekt zieleni (zgodnie z pkt I.3 niniejszego pisma),
- 24.UM - z 0% do 15% - ze względu na konieczność ochrony istniejących terenów zieleni osiedlowej oraz z uwagi na treść § 39 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, zgodnie z którym „na działkach budowlanych, przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną (...) co najmniej 25% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego” - co prawda projekt planu dopuszcza realizację zarówno usług, jak i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i związku z tym nie jest obowiązkowe stosowanie ww. przepisu, to w rzeczywistości na terenie tym dominuje zabudowa mieszkaniowa z usługami w parterze, dlatego konieczne jest zapewnienie mieszkańcom chociaż minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- 29.UM - z 0% do 20% (o ile nie zostanie zrealizowany postulat z pkt I.5 niniejszego pisma) - ze względu na konieczność ochrony istniejącej zieleni, a także zapisy projektu planu dotyczące nasadzeń zieleni wysokiej, przebiegu linii zabudowy i planowanej funkcji przeznaczenia terenu (m.in. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna).

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** 1.UC, 24.UM, 29.UM

**Ustalenie projektu planu:** -

**Rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Brak ustalonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla wybranych terenów jest konsekwencją dotychczas obowiązującego na tym obszarze mpzp Szczęśliwic Północnych, gdzie PBC nie zostało dla tych terenów określone.

**Treść uwagi III.1.:** Proszę o bardziej konsekwentne kształtowanie przebiegu linii zabudowy wzdłuż al. Bohaterów Września i ul. Opaczewskiej. Za nieuzasadnione i zaburzające ład przestrzenny uważam wyznaczenie wzdłuż krótkich odcinków tych ulic zarówno fragmentów linii obowiązującej, jak i nieprzekraczalnej. Powyższa uwaga dotyczy w szczególności linii zabudowy dla terenów:

- 18.U od strony ul. Opaczewskiej - na całej długości powinna być to linia nieprzekraczalna - niejasny jest powód ustalenia linii obowiązującej na ok. 40-metrowym odcinku znajdującym się w granicach tymczasowej strefy potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV,
- 19.U i 17.MW(U) od strony al. Bohaterów Września - na całym przebiegu powinna być to linia obowiązująca.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** al. Bohaterów Września, ul. Opaczewska.

**Ustalenie projektu planu:** -

**Rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Proponowane w mpzp linie zabudowy mają na celu ukształtowanie pierzejami budynków ścian wnętrza proponowanego placu miejskiego oraz wytworzenie wzdłuż al. Bohaterów Września pierzejowej zabudowy o charakterze miejskim. Fragmenty nieprzekraczalnej linii zabudowy pozwalają na swobodne kształtowanie np. narożników budynków.

**Treść uwagi IV.1.:** W pkt. 1 lit. a należy wyłączyć spod zakazu umieszczania tablic i urządzeń reklamowych jedynie szyldy. Dodatkowo, wobec wyznaczenia dla terenu 19.U obowiązującej linii zabudowy od strony ul. Opaczewskiej i al. Bohaterów Września, nie ma uzasadnienia przestrzennego i funkcjonalnego dla sytuowania w jego obrębie wolnostojących tablic i urządzeń reklamowych.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** -

**Ustalenie projektu planu:** § 10 pkt 1 lit. a

**Rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Plan miejscowy określa niezbędne ustalenia dla reklam. Zmiana ustaleń planu dotyczących reklam w ustaleniach ogólnych spowodowałaby docelowo zróżnicowane ustalenia w tym zakresie dla sąsiadujących ze sobą, bezpośrednio przylegających terenów znajdujących się w części obowiązującej planu. Ponadto teren 19.U jest terenem zintegrowanym inwestycyjnie z terenem handlu

wielkopowierzchniowego 1.UC – całkowity zakaz reklam na takich obszarach jest sprzeczny z ich funkcją.

**Treść uwagi IV.2.:** Proszę o sformułowanie pkt 3 zgodnie z poniższym zapisem:

*„Na wiacie przystanku komunikacji miejskiej dopuszcza się umieszczanie reklam (również o ekspozycji elektronicznej) zintegrowanych z wiatą, o dwustronnej powierzchni ekspozycyjnej nie większej niż 3 m<sup>2</sup>, zajmujących nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej ścian wiaty. Nie dopuszcza się umieszczania urządzeń lub tablic reklamowych na dachu wiaty.”*

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: -**

**Ustalenie projektu planu: § 10 pkt 3**

**Rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Plan miejscowy określa niezbędne ustalenia dla reklam. Zmiana ustaleń planu dotyczących reklam w ustaleniach ogólnych spowodowałaby docelowo zróżnicowane ustalenia w tym zakresie dla sąsiadujących ze sobą, bezpośrednio przylegających terenów znajdujących się w części obowiązującej planu. Niezbędne w tym zakresie doszczegółowienie rozwiązań proponowane będzie przez inwestora publicznej inwestycji i przedstawione do akceptacji w dokumentacji techniczno-budowlanej.

**Treść uwagi IV.3.:** Ustalenie pkt 4 lit. a tiret drugie i trzecie powinno dopuszczać wyłącznie sytuowanie szyldów.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: -**

**Ustalenie projektu planu: §10 pkt 4 lit. a tiret drugie i trzecie**

**Rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** j.w.

**Treść uwagi IV.4.:** Co więcej, dopuszczenie lokalizowania szyldów, których płaszczyzna ekspozycyjna zorientowana byłaby nierównoległe do płaszczyzny ściany (pkt 4 lit. d), powinno być uwarunkowane przestrzennie, nie zaś poprzez wybór konkretnych funkcji, którym przypisuje się taką możliwość. Takie dopuszczenie uznać należy za zasadne w odniesieniu do parterów zabudowy pierzejowej z wyznaczoną obowiązującą linią zabudowy. Wprowadzając możliwość lokalizowania szyldów semaforowych należy określić nie tylko maksymalny wysięg, lecz również powierzchnię.

Proponuję zatem następujący zapis:

*„Maksymalna powierzchnia ekspozycyjna każdej ze stron semafora w strefie parteru nie może przekraczać 0,50 m<sup>2</sup>, chyba że jest ona kwadratem o maksymalnej długości boku 0,80 m; żadna część semafora umieszczonego w strefie parteru nie może być oddalona od elewacji bardziej niż o 1 m.”*

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: -**

**Ustalenie projektu planu: § 10 pkt 4 lit. d**

**Rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Plan miejscowy określa niezbędne ustalenia dla reklam. Zmiana ustaleń planu dotyczących reklam w ustaleniach ogólnych spowodowałaby docelowo zróżnicowane ustalenia w tym zakresie dla sąsiadujących ze sobą, bezpośrednio przylegających terenów znajdujących się w części obowiązującej planu.

**Treść uwagi IV.5.:** Możliwość lokalizowania tablic reklamowych na ogrodzeniach (pkt 5) powinna zostać ograniczona do szyldów. Ponadto maksymalna powierzchnia takiego szyldu nie może przekraczać 1 m<sup>2</sup>, zaś liczba - 1 na każdy podmiot prowadzący działalność na danej nieruchomości.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: -**

**Ustalenie projektu planu: § 10 pkt 5**

**Rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** j.w.

**Treść uwagi IV.6.:** Należy również wprowadzić zakaz urządzeń i tablic reklamowych (w tym szyldów) o ekspozycji elektronicznej, a więc takich w których powierzchnię ekspozycyjną stanowi wyświetlacz, tj. urządzenie elektroniczne w formie powierzchni generującej obraz, którego funkcją jest wyświetlanie informacji. Ustalenie nie dotyczy reklam zintegrowanych z wiatą przystankową.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: -**

**Ustalenie projektu planu: § 10**

**Rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** j.w.

**Treść uwagi V.1.:** Do pkt. 1 lit. a postuluję dodanie sformułowania „1,80 m od poziomu terenu, przy czym powierzchnia części pełnych ogrodzenia nie powinna przekraczać 50% jego powierzchni”

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** -

**Ustalenie projektu planu:** § 12 pkt 1 lit. a

**Rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** j.w.

**Treść uwagi V.2.:** Zasadne wydaje się również poszerzenie listy zakazów odnoszących się do materiałów i kolorystyki ogrodzeń (pkt 2), tj.:

„Na obszarze planu zakazuje się na widocznych częściach ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych malowania na kolory inne niż achromatyczne oraz stosowania następujących materiałów:

- prefabrykowanych płyt z betonu o grubości większej niż 3 cm,
- blach faldowych, w tym falistych i trapezowych,
- poliwęglanu,
- ostro zakończonych elementów szklanych bądź ceramicznych.

Powyższym standardom nie podlegają ogrodzenia, których sytuowanie, rodzaj i cechy muszą spełniać warunki wynikające z przepisów odrębnych lub są uzasadnione wymogami ochrony konserwatorskiej.”

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** -

**Ustalenie projektu planu:** § 12 pkt 2

**Rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** j.w.

**Treść uwagi VI.1.:** W celu uniknięcia wątpliwości związanych z interpretacją pkt. 3, za konieczne uważam doprecyzowanie, jakie rodzaje robót budowlanych można wykonywać w odniesieniu do zabudowy niezgodnej z przeznaczeniem ustalonym w projekcie planu. W mojej ocenie należy dopuścić wyłącznie remont lub rozbudowę i zakazać rozbudowy oraz nadbudowy jako robót, które w rozumieniu Prawa budowlanego mieszczą się w zakresie pojęciowym budowy.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** -

**Ustalenie projektu planu:** § 18 pkt 3

**Rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Ustalenie dotyczy istniejącego sposobu zagospodarowania terenów i daje możliwość ich dotychczasowego użytkowania. Jakakolwiek ingerencja inwestycyjna na działce budowlanej wymagająca uzyskania decyzji administracyjnej, będzie musiała być zgodna z ustaleniami planu.

**Treść uwagi VII.1.:** Projektowanie infrastruktury dla pieszych powinno odbywać się z uwzględnieniem zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy nr 1682/2017 z dnia 23 października 2017r. W celu zachowania spójności pomiędzy ww. dokumentem a analizowanym projektem planu, proszę o wprowadzenie następującego zapisu w §9 pkt 2 - „nakazuje się pozostawienie pasa wolnego od przeszkód o minimalnej szerokości **nie mniejszej niż 1,8 m**; ustalenie to dotyczy wszystkich klas dróg publicznych i dróg wewnętrznych.”

Należy ponadto rozważyć, czy zagadnienie to, jako ustalenie o dużym stopniu szczegółowości, powinno być regulowane na poziomie uchwały rady miasta, tym bardziej, że jak wskazano powyżej, wprowadzono zarządzenie w tym zakresie.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** -

**Ustalenie projektu planu:** § 9 pkt 2

**Rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Zmiana ustaleń planu w ustaleniach ogólnych spowodowałaby docelowo zróżnicowane ustalenia w tym zakresie dla sąsiadujących ze sobą, bezpośrednio przylegających terenów znajdujących się w części obowiązującej planu.

Niezbędne w tym zakresie doszczegółowienie rozwiązań proponowane będzie przez inwestora publicznej inwestycji i przedstawione do akceptacji w dokumentacji techniczno-budowlanej.

**Treść uwagi VII.2.:** Ważną kwestią jest także odpowiednie kształtowanie wskaźników parkingowych dla samochodów osobowych oraz dostosowanie zapisów do ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Dla przykładu, w odniesieniu do stref zróżnicowanych warunków obsługi komunikacyjnej i parkowania pojazdów, teren opracowania znajduje się częściowo w strefie Ic i częściowo w strefie II, dla których przewiduje się odpowiednio 15-25 i 25-38 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej handlu i usług. Z kolei projekt planu (§ 16 pkt 6) dla tej samej funkcji ustala: dla strefy Ic - konieczność realizacji 2 miejsc parkingowych na 10 łóżek i 1 miejsca dla autokaru na 1 obiekt, a dla strefy II - 4 miejsc postojowych na 10 łóżek i 1 miejsca dla autokaru na 1 obiekt. Jak widać zapisy te nie są ze sobą spójne. Poza tym teren 26.MW(U) w studium uwarunkowań został zaliczony do strefy Ic, zaś w projekcie planu ustala się dla niego wskaźniki zbliżone do wskaźników dla strefy II. W mojej ocenie wymaga to zmiany.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: -**

**Ustalenie projektu planu: -**

**Rozstrzygnięcie:** Uwaga częściowo nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Nieuwzględniona w zakresie zmian pozostałych ustaleń, które spowodowałyby docelowo zróżnicowane ustalenia w tym zakresie dla sąsiadujących ze sobą, bezpośrednio przylegających terenów znajdujących się w części obowiązującej planu.

**Treść uwagi VII.3.:** W § 16 pkt 5 lit. f dopuszczono parkowanie przyuliczne na terenie drogi publicznej 6.KD-D zgodnie z przepisami szczegółowymi. Należy przy tym zauważyć, że przepisy szczegółowe dla tego terenu (§ 34) w ogóle nie poruszają tej kwestii. W związku z pkt. I.1 niniejszego pisma proszę o wprowadzenie zapisów, które uniemożliwią lokalizację miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic kosztem ograniczenia zasięgu lub zakłócenia przebiegu szpalerów drzew czy niezachowania minimum 1,8 m pasa wolnego od przeszkód, przeznaczonego wyłącznie dla użytkowników pieszych.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: -**

**Ustalenie projektu planu: § 16 pkt 5 lit. f, § 34**

**Rozstrzygnięcie:** Uwaga częściowo nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Usunięto § 16 pkt 5 lit. f. Nieuwzględniona w zakresie ustaleń dotyczących lokalizacji miejsc postojowych w liniach rozgraniczających - zagadnienia parkowania przyulicznego regulują przepisy odrębne.

**Treść uwagi VIII.1.:** Proszę o usunięcie z definicji mebli miejskich (§ 2 pkt 4) sformułowania „słupy ogłoszeniowo-reklamowe”, ponieważ zgodnie z art. 2 pkt 16 c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są one urządzeniami reklamowymi.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: -**

**Ustalenie projektu planu: § 2 pkt 4**

**Rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Plan miejscowy określa niezbędne ustalenia dla reklam. Zmiana ustaleń planu w ustaleniach ogólnych spowodowałyby docelowo zróżnicowane ustalenia w tym zakresie dla sąsiadujących ze sobą, bezpośrednio przylegających terenów znajdujących się w części obowiązującej planu.

**Treść uwagi VIII.2.:** W §13 pkt 1 lit. b projektu planu ustalono obowiązek „realizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną w sytuacji, gdy na sąsiedniej działce istnieje budynek usytuowany bezpośrednio przy granicy działki, na której ma być realizowana nowa zabudowa”. W mojej ocenie należy zastanowić się, czy z punktu widzenia prawidłowego zagospodarowania terenu powyższy zapis jest słuszny w każdym przypadku i czy nie powinno się go złagodzić. Niekiedy konieczność takiego usytuowania budynku może okazać się nieuzasadniona, dlatego proszę o rozważenie zasadności wprowadzania zapisu, który obecnym kształcie nie pozostawia alternatywy.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: -**

**Ustalenie projektu planu: § 13 pkt 1 lit. b**

**Rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Pozostawienie ustaleń jest niezbędne dla prawidłowego kształtowania zabudowy pierzejowej wzdłuż wyznaczonych obowiązujących linii zabudowy ciągłej.

**UWAGA NR 11 złożona w dniu 25.01.2018 r. przez innogy Stoen Operator Sp. z o.o.**

**Treść uwagi:** Paragraf 17, ustęp 1, punkt 1) stanowi: **”ustala się lokalizowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanymi oraz istniejącymi urządzeniami drogowymi;”** a punkt 2) stanowi: **„jeśli w wyniku zastosowania rozwiązań technicznych nie można zlokalizować sieci infrastruktury technicznej na terenach o których mowa w pkt 1), dopuszcza się ich sytuowanie na pozostałych terenach poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowaną oraz istniejącą zabudową i zagospodarowaniem terenu;”**

Skablowanie odcinka linii napowietrznej 110kV przebiegającej przez obszar projektu planu wymaga pasa terenu o szerokości 2 metrów, łączącego stanowiska istniejących słupów kablowych na terenach 28.US i 23.MW. znalezienie wolnego pasa terenu w liniach rozgraniczających dróg 22.KDW, 2.KD-L, 1.KD-L i 27.KDW jest w uwagi na inne uzbrojenie terenu nierealne. Natomiast zapis punktu 2) niestety nie ma w tym wypadku zastosowania, ponieważ niemożność zlokalizowania linii kablowych 110kV w granicach rozgraniczenia dróg nie wynika z **„zastosowanych rozwiązań technicznych”** a z braku miejsca, czyli nie spełnia warunku z punktu 2).

Dlatego prosimy o jawne wyznaczenie w załączniku mapowym do projektu planu pasa terenu o szerokości 2 metrów, przeznaczonego dla budowy dwóch linii kablowych 110kV mających zastąpić odcinek linii napowietrznej.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: -**

**Ustalenie projektu planu:** § 17 ust. 1 pkt 1)

**Rozstrzygnięcie:** Uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Rezerwa terenu pod infrastrukturę m.in. linię kablową EE w liniach rozgraniczających drogi lub jej brak (brak miejsca w drodze) jest „rozwiązaniem technicznym” jakie można lub nie można zastosować przy sporządzaniu dokumentacji technicznej niezbędnej do przebudowy drogi wraz z infrastrukturą techniczną i urządzeniami w niej znajdującymi się - stąd zapis planu w § 17 ust. 1 pkt 2, który umożliwia skablowanie linii 110 kV.

Przewodnicząca Rady m.st. Warszawy

**Ewa Malinowska-Grupińska**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXIII/2062/2018  
Rady Miasta Stołecznego Warszawy  
z dnia 30 sierpnia 2018 r.

**Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie al. Bohaterów Września – część I, które należą do zadań własnych m.st. Warszawy oraz zasady ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

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

Podstawą prawną realizacji zadań własnych Miasta, określonych w § 4.2 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie al. Bohaterów Września – część I, są zapisy Strategii Rozwoju Miasta Stołecznego Warszawy do 2020 roku. (Uchwała Nr LXII/1789/2005 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 24 listopada 2005 roku) dotyczące:

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

Zadanie 1.5.1.2. Rozbudowa nowych magistrali wodociągowych oraz sieci dystrybucji;

Zadanie 1.5.1.6. Rozbudowa sieci kanalizacyjnej w systemie ogólnospławnym i sanitarnym [1.4.1.3.].

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

Zadanie 1.6.1.4. Budowy i modernizacje pozostałych dróg.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej mogą być realizowane przez miejskie jednostki organizacyjne, właściwe w sprawach przygotowania i realizacji tych inwestycji takie jak: MPWiK, ZDM, ZTM oraz inne przedsiębiorstwa (spółki) realizujące wyżej wymienione zadania, w oparciu o prawo zamówień publicznych.

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

Wyznaczone w granicy planu miejscowego drogi publiczne nie istnieją w terenie i są w całości do realizacji. Oszacowany koszt inwestycji z zakresu infrastruktury drogowej wynikający z ustaleń planu miejscowego wyniesie około **4,7 mln zł**.

W celu zapewnienia pełnej obsługi siecią wodno-kanalizacyjną terenów przekształcanych pod nowe funkcje, istnieje konieczność wybudowania około 1550 mb kanalizacji sanitarnej, 1100 m kanalizacji deszczowej oraz około 1400 metrów sieci wodociągowej. Łączny koszt wymienionych inwestycji oszacowano na kwotę **5,1 mln zł**.

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

Realizacja zadań z dziedziny infrastruktury technicznej przewidzianych do wykonania w wyniku ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest procesem wieloletnim, o nieokreślonym horyzoncie czasowym, szeroko uwarunkowanym, dlatego przewidziane wydatki w dłuższej perspektywie czasowej będą pokrywane z wpływów do budżetu miasta, jakie pojawią się w

wyniku możliwości realizacji inwestycji budowlanych, a także sprzedaży nieruchomości stanowiących własność m.st. Warszawy. W granicach przedmiotowego planu miejscowego znajduje się pięć działek miejskich, o łącznej powierzchni wynoszącej 3745 m<sup>2</sup>, z których dochód ze sprzedaży oszacowano na kwotę **8,2 mln zł**. Przewiduje się, że oszacowany dochód może w pełni zrównoważyć koszty budowy infrastruktury technicznej.

Finansowanie inwestycji podlega przepisom ustawy o finansach publicznych.

Przewodnicząca Rady m.st. Warszawy

**Ewa Malinowska-Grupińska**