

Warszawa, 18 października 2022 r.

**Zarząd i Rada Nadzorcza**

**SBM STOKŁOSY**

ul. Jastrzębowski 22

02-786 Warszawa

**Prezydent m.st. Warszawy**

Pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa  
za pośrednictwem

**Biura Architektury i Planowania Przestrzennego**

**Urzędu m.st. Warszawy**

**Wydział Planowania Miejsowego – WZP Południe**

00-024 Warszawa, Al. Jerozolimskie 44

**Uwagi do Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Po Północnej  
Stronie Ulicy Ciszewskiego – wykładany do publicznego wglądu w dniach  
14.09.2022 - 7.10.2022 r.**

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 t.j.), działając w imieniu Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej STOKŁOSY (aktualny wydruk z rejestru przedsiębiorców KRS w załączeniu) i tym samym na rzecz jej członków – mieszkańców Osiedla Stokłosy, w związku z wyłożeniem projektu Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego **po północnej stronie ulicy Ciszewskiego** wnosimy następujące uwagi do projektu tego planu dotyczące całego terenu, objętego „Uchwałą Nr XCII/2352/2014 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 16.10.2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po północnej stronie ulicy Ciszewskiego z prośbą o ich uwzględnienie.

**Dane nieruchomości:**

dz. ew. nr 14/1, 14/2, 5/131, 5/132, 5/133, 5/134, 5/42, 5/43, 5/44, 5/45, 5/46, 5/47, 5/16, 5/59, 5/123 obręb geodezyjny 1-10-10.

**1. Uwagi do ustaleń ogólnych Planu**

**1.1**

**§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu, oznaczonymi graficznie na rysunku planu są:**

*12) główne powiązania piesze;*

Z racji na bardzo gęstą siatkę tych połączeń, determinują one i utrwalają układ urbanistyczny osiedla nie pozwalając na przekształcenia i modyfikację. Należy zwrócić uwagę, że najważniejszym powiązaniem pieszym na przedmiotowym terenie jest połączenie skrzyżowania ulicy J. Ciszewskiego i al. J. Rodowicza „Anody” z przystankiem metra Stokłosy, prowadzące przez teren A.26.ZP, A.28.ZP. Jest to kierunek uczęszczany przez mieszkańców oraz studentów SGGW, którego orientacyjny przebieg powinien zostać w Planie wskazany.

*15) strefy zieleni;*

Wprowadzenie „stref zieleni” z szeregiem ograniczeń implikuje kolizję z MPZP z istniejącą infrastrukturą, parkingami, uniemożliwiając jej przebudowę, czy rozbudowę jako niezgodne z zapisami Planu. Plan ten dotyczy osiedla zlokalizowanego w mocno zurbanizowanym obszarze. Do spełnienia celów ochrony przyrody wynikających z SPW+ w skali dzielnic nie jest konieczne utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 45 %. Przepisy techniczno-budowlane nakazują zachowanie dla budownictwa mieszkaniowego, wielorodzinnego 25% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej. Przepis ten, wraz z koniecznością spełnienia wymagań wynikających z uchwały o ochronie środowiska miasta st. Warszawy, zapewniają właściwy poziom ochrony środowiska i uzyskania warunków dla błękitno-zielonej infrastruktury. Należy mieć na uwadze, że w przyszłości z racji na ograniczoną trwałość konstrukcji zlokalizowanych na terenie budynków może zajść konieczność wymiany zabudowy. Ograniczenie możliwości lokalizacji kubatury podziemnej, uniemożliwi realizację budynków o współczesnych wymaganiach i nie pozwoli na poprawę sytuacji związanej z parkowaniem samochodów na ternie osiedla.

**Wniosek:** usunięcie z części graficznej stref zieleni, zastąpienie określeniem wymagań odnośnie zachowania powierzchni biologicznie czynnej.

## 1.2

### **§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

*1) ustala się zachowanie i ochronę funkcji mieszkaniowej oraz układu zabudowy Osiedla Ursynów Północny z przełomu lat 70-tych i 80-tych XX w. poprzez wydzielenie terenów MW;*

Pomimo szeregu walorów urbanistycznych zaprojektowanego w latach 70-tych osiedla, nie ma podstawy prawnej, jak również nie jest w interesie społecznym, stosowanie tak ścisłej ochrony ww. układu urbanistycznego. Projektowany stopień ochrony układu urbanistycznego sankcjonuje typowe nieprawidłowości, którymi charakteryzuje się 50-letnia zabudowa mieszkaniowa, takich jak obsługa komunikacyjna kołowa, kłopoty z dzikim parkowaniem, nieprawidłowe odległości miejsc parkingowych od okien pomieszczeń mieszkalnych. Plan poprzez szereg ograniczeń uniemożliwia naprawę wyżej wymienionych nieprawidłowości, jak również ogranicza możliwość zrównoważonego rozwoju osiedla. Ponadto, ustawodawca w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił katalog zagadnień do uwzględnienia w MPZP ale nie jest on bezwzględny, ponieważ plan musi ulegać dostosowaniu do warunków faktycznie panujących na obszarze objętym planem.

**Wniosek:** zmniejszenie stopnia ochrony zabudowy istniejącej, odniesienie linii zabudowy do przepisów ustawy o drogach publicznych i linii rozgraniczających drogi publiczne.

## 1.3

### **§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

*1. Ustala się, że przestrzeniami publicznymi na obszarze objętym planem są:*

**2) tereny dróg wewnętrznych: KDW;**

Wątpliwości budzi zarówno traktowanie dróg wewnętrznych jako przestrzeni publicznej, jak również określanie ich linii rozgraniczających na rysunku Planu będących częścią własności prywatnej lub przeznaczonych do oddania w użytkowanie wieczyste zgodnie z przepisami odrębnymi. Gmina bowiem nie może w drodze aktu prawa (w odróżnieniu do dróg publicznych) ograniczyć prawo własności/użytkowania/władania terenu wyłączając teren z możliwości zabudowy jednocześnie nakazując właścicielowi/użytkownikowi/władającemu budowę drogi wewnętrznej. Taka sytuacja naraża gminę na pozostawanie w stanie braku możliwości realizacji ustaleń zawartych w Planie.

Ponadto, komunikacja wewnątrz osiedla służy wyłącznie jego potrzebom. Nie należy do układu dróg publicznych miasta ani go nie uzupełnia. Zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi są to dojścia i dojazdy (nie drogi) zlokalizowane wewnątrz działek budowlanych i nie stanowią terenów o różnym przeznaczeniu w stosunku do pozostałych terenów osiedla. Obszar osiedla objęty jest, na podstawie ustawy o ruchu drogowym, strefą zamieszkania, układ komunikacyjny posiada ugruntowaną geometrię i jest objęty wewnętrzną organizacją ruchu zgodną z obowiązującymi przepisami, która to uzyskała akceptację odpowiednich komórek merytorycznych. Podział osiedla na wiele terenów poprzez wprowadzenie KDW skutkuje powstaniem kwartałów zabudowy bez wiat śmietnikowych, czyli powoduje niezgodność z Planem, który takiej sytuacji nie dopuszcza.

**Wniosek:** usunięcie linii rozgraniczających drogi wewnętrzne na terenie osiedla.

#### 1.4

3. *Ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym:*

2) *obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy nie odnoszą się do:*

a) *podziemnych części budynków, w tym **parkingów podziemnych, chyba że wystają one ponad poziom terenu,***

c) *balkonów, wsporników, wykuszy, gzymsów, okapów, elementów termomodernizacji oraz elementów wejść i wjazdów do budynku takich jak: schody, pochylnie, podesty, rampy, zewnętrzne dźwigi osobowe, platformy podnośnikowe, **tarasy w przyziemiu** budynku, przy czym dla nowej zabudowy elementy te: (...)*

Powyższe zapisy budzą wątpliwości jak organy administracji architektoniczno-budowlanej mają rozstrzygać sytuację, w której projektowany w **przyziemiu taras** znajdujący się bezpośrednio nad parkingiem podziemnym, wystaje nieznacznie (zgodnie ze sztuką budowlaną) ponad **poziom terenu**,

**Wniosek:** umożliwienie limitowane przekroczenia linii zabudowy dla podziemnych części budynku wystających nieznacznie powyżej poziomu terenu.

#### 1.5

6. *W przypadku instalowania na dachach budynków wymienników ciepła, paneli fotowoltaicznych, stacji bazowych telefonii komórkowej, **ustala się realizację wymienionych urządzeń jako elementów wkomponowanych w istniejące i projektowane budynki, przy zastosowaniu rozwiązań architektonicznych, które nadadzą im formę spójną z architekturą budynku.***

Rozstrzygnięcie przez organ administracji architektoniczno-budowlanej czy zastosowane w projekcie **rozwiązanie jest spójne z architekturą budynku czy nie**, ma charakter zbyt uznaniowy oraz leży poza zakresem kompetencji organu.

**Wniosek:** wykreślenie punktu nr 6.

#### 1.6

**§ 8 Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów.**

3. *Ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym:*

2) *obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy nie odnoszą się do:*

c) balkonów, wsporników, wykuszy, gzymsów, okapów, elementów termomodernizacji oraz elementów wejść i wjazdów do budynku takich jak: schody, pochylnie, podesty, rampy, zewnętrzne dźwigi osobowe, platformy podnośnikowe, tarasy w przyziemiu budynku, przy czym dla nowej zabudowy elementy te:

- nie mogą być wysunięte poza wyznaczone linie zabudowy na odległość większą niż **2,0 m**, przy czym na terenach KS dopuszcza się **wysunięcie pochylni** przy parkingach kubaturowych poza wyznaczone linie zabudowy na odległość do 13,0 m,

Limit 2,0 m nieprzekraczania przez dźwigi zewnętrzne linii zabudowy nie pozwala na poprawną technicznie rozbudowę budynków istniejących o dźwigi osobowe w budynkach ich nieposiadających wraz z niezbędną infrastrukturą. Z analiz wykonanych przez zarząd spółdzielni wynika, że w zależności od przypadku, niezbędna infrastruktura (pochylnie, podnośniki, dźwigi osobowe) może wyjść poza lico ściany budynku do 7.5 m łącznie.

Plan dopuszcza spiętrzenie wybranych parkingów do wysokości 9 m. Daje to wraz z poziomem podziemnym i parkowaniem na dachu możliwość uzyskania pięciu poziomów parkowania. Chronienie ustaleniami planu istniejącego obrysu parkingów i układu pochylni uniemożliwia obsługę więcej niż dwóch poziomów parkingu. Linie zabudowy powinny umożliwiać zwiększenie kubatury budynku umożliwiając przyszłą rozbudowę. Realizowana w miarę możliwości rozbudowa parkingów, pozwoli na eliminowanie miejsc parkingowych z głębi osiedla, co posłuży poprawie tej przestrzeni. Odległość miejsc parkingowych od okien budynków regulują w sposób wystarczający przepisy techniczno-budowlane.

Należy mieć na uwadze, że parkingi zlokalizowane na terenie osiedla, w odróżnieniu do parkingu wielopoziomowego zlokalizowanego na terenie B.5.KM/KS, służy wyłącznie wraz z miejscami naziemnymi zaspokojeniu potrzeb mieszkańców osiedla i jest jego integralną częścią. Nie ma zatem potrzeby wyodrębniania go jako terenu o innym przeznaczeniu niż budownictwo mieszkaniowe.

**Wniosek:** zmiana linii zabudowy lub zwiększenie dopuszczalnego limitu jej przekroczenia. Włączenie parkingów realizowanych na potrzeby osiedla do terenów MW.

## 1.7

**§ 10.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy

4. Na działkach budowlanych bezpośrednio przylegających do dróg publicznych nakazuje się realizację nowej zabudowy w sposób uwzględniający uciążliwość hałasową tych dróg w szczególności poprzez zastosowanie:

- 1) rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych zapewniających dotrzymanie standardów ochrony przed hałasem;
- 2) przegród o wysokiej izolacyjności akustycznej w budynkach i pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

Obowiązek ochrony projektowanej zabudowy przed hałasem wynika bezpośrednio z przepisów techniczno-budowlanych. Jest więc to zapis martwy.

**Wniosek:** wykreślenie pkt 4.

## 1.8

8. Ustala się, dla całego obszaru planu, wymóg zapewnienia odpowiednich warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności poprzez:

- 1) zaopatrzenie w wodę do celów gaśniczych zgodnie z przepisami § 12 ust. 6 pkt 3;

*2) zapewnienie dojazdów pożarowych do istniejących i nowoprojektowanych obiektów, do których jest on wymagany przepisami odrębnymi oraz ograniczenie wysokości stałych elementów zagospodarowania terenu oraz drzew i krzewów lokalizowanych pomiędzy drogą pożarową a obiektem budowlanym w celu możliwości prowadzenia działań ratowniczo-gaśniczych.*

Konieczność spełnienia przepisów techniczno-budowlanych dotyczących ochrony pożarowej budynków nie jest przedmiotem ustaleń Planu. Jest więc to zapis martwy.

**Wniosek:** wykreślenie punktu nr 8.

### **1.9**

*§ 13. 2. Na całym obszarze objętym planem zabrania się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem:*

*1) sezonowych ogródków przy lokalach gastronomicznych;*

**Wniosek:** umożliwienie lokalizacji małych altan gospodarczych w ogródkach mieszkańców, wiat rowerowych itp.

### **1.10**

*§ 15. 2. Dopuszcza się na całym obszarze planu lokalizowanie inwestycji celu publicznego zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.*

Zapis martwy. Plan w tym punkcie dopuszcza zabudowę zgodną z planem. Wyrażenie redundantne.

**Wniosek:** wykreślenie punktu nr 2.

## **2. Uwagi do ustaleń szczegółowych:**

### **A.3.KDW**

**Wniosek:** likwidacja terenu i linii rozgraniczających i włączenie do zabudowy MWU (szczegółowe uzasadnienie według uwag ogólnych § 7.1.2 ).

---

### **A.4.MWU**

**Wniosek:** wyprostowanie ścięcia linii rozgraniczającej w południowo-wschodnim narożniku Terenu.

---

### **A.6.KDW**

**Wniosek:** likwidacja terenu i linii rozgraniczających oraz włączenie do zabudowy MWU (szczegółowe uzasadnienie według uwag ogólnych § 7.1.2 ).

---

### **A.7.MW**

#### **Część graficzna:**

**Wniosek:** Dostosowanie linii zabudowy do ustawy o drogach publicznych, linii rozgraniczających i ich ograniczenie do uzasadnionych łądem przestrzennym kierunków umożliwiające przyszłe przekształcanie zabudowy i jej zrównoważony rozwój. Dostosowanie linii rozgraniczających teren od jego południowej granicy do granic ewidencyjnych działek.

**Wniosek:** Usunięcie z części graficznej lub zmniejszenie „strefy zieleni” (uzasadnienie znajduje się w uwagach do ustaleń ogólnych § 3. 1. Pkt 15)

#### **Część opisowa:**

Pkt 3

**Wniosek:** Usunięcie z części opisowej „strefy zieleni” lub zmniejszenie ograniczeń lokalizowania podziemnej kubatury czy miejsc postojowych. (uzasadnienie znajduje się w uwagach do ustaleń ogólnych § 3. 1. Pkt 15)

Pkt 4

**Wniosek:** Zmiana udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej do 25%

---

### **A.8.KDW**

**Wniosek:** likwidacja terenu i linii rozgraniczających i włączenie do zabudowy MWU (szczegółowe uzasadnienie według uwag ogólnych § 7.1.2 ), pozostawienie zjazdu z drogi publicznej w dotychczasowym miejscu – skrzyżowania z sygnalizacją świetlną.

---

### **A.9.KS**

**Wniosek:** likwidacja terenu i linii rozgraniczających i włączenie do zabudowy MWU (szczegółowe uzasadnienie według uwag ogólnych § 7.1.2 ) lub dostosowanie granic obszaru do granicy wschodniej działki ewidencyjnej 5/134.

*3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:*

1) ustala się strefę zieleni, zgodnie z rysunkiem planu, dla której:

2) ustala się realizację zieleni na stropodachu, przy czym powierzchnia zieleni nie może być mniejsza niż 50 % powierzchni stropodachu;

**Wniosek:** zastąpienie strefy zieleni szpalerem zieleni izolującej w celu umożliwienia lokalizacji pochylni oraz dźwigu osobowego dla obsługi kondygnacji wyższych parkingu – zmiana linii zabudowy.

3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 9,0 m, lecz nie więcej niż III kondygnacje, przy czym pierwszą kondygnację należy zrealizować jako zagłębioną z wykorzystaniem istniejącego obniżenia poziomu terenu;

**Wniosek:** zwiększenie liczby kondygnacji do 3 nadziemnych.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy: 1,7, w tym dla zabudowy nadziemnej nie więcej niż: 1,3;

**Wniosek:** zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy do 2.0 z tego nie więcej niż 1.6 dla zabudowy nadziemnej.

4) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 35 %;

**Wniosek:** zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 25% wynikające z konieczności dobudowy pochylni i dźwigu osobowego do obsługi wyższych kondygnacji.

---

## A.10.Kpo

§ 28. Dla terenu oznaczonego symbolem A.10.KPo ustala się:

**Wniosek:** likwidacja terenu i linii rozgraniczających i włączenie do zabudowy MWU (szczegółowe uzasadnienie według uwag ogólnych § 7.1.2 ). Dostosowanie linii rozgraniczających teren od jego południowej granicy do granic ewidencyjnych działek.

---

## A.12.MW

### Część graficzna:

**Wniosek:** Dostosowanie linii zabudowy do linii rozgraniczających i ich ograniczenie do uzasadnionych ła dem przestrzennym kierunków umożliwiające przyszłe przekształcanie zabudowy i jej zrównoważony rozwój. Dostosowanie linii rozgraniczających teren od jego południowej granicy do granic ewidencyjnych działek.

Usunięcie z części graficznej lub zmniejszenie „strefy zieleni” (uzasadnienie znajduje się w uwagach do ustaleń ogólnych § 3. 1. Pkt 15)

### Część opisowa:

Pkt 3

**Wniosek:** Usunięcie z części opisowej „strefy zieleni” lub zmniejszenie ograniczeń lokalizowania podziemnej kubatury czy miejsc postojowych. (uzasadnienie znajduje się w uwagach do ustaleń ogólnych § 3. 1. Pkt 15)

**Wniosek:** Zmiana udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej do 25%

---

#### **A.14.U**

**Wniosek:** Dostosowanie linii zabudowy do linii rozgraniczających i istniejącej zabudowy, dostosowanie linii rozgraniczających do granic działek ewidencyjnych.

---

#### **A.15.KPPo**

**Wniosek:** Dostosowanie linii rozgraniczających placu do przebiegu granicy działki ewidencyjnej szkoły. Umożliwienie lokalizacji miejsc postojowych typu kiss & ride oraz dla osób niepełnosprawnych.

---

#### **A.16.UO**

**Wniosek:** Dostosowanie linii rozgraniczających teren do granic ewidencyjnych działek. Dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych, miejsc typu kiss & ride oraz dla osób niepełnosprawnych. Dostosowanie linii rozgraniczających terenu w miejscu A.33. MW do stanu faktycznego (ciąg pieszo-jezdny po północnej stronie budynku przy ul. ZWM 8. Zmniejszenie terenu UO zgodnie z rzeczywistym stanem użytkowania (dojazd i przejście dla mieszkańców).

---

#### **A.20.KDW**

**Wniosek:** likwidacja terenu i linii rozgraniczających i włączenie do zabudowy MWU (szczegółowe uzasadnienie według uwag ogólnych § 7.1.2).

---

#### **A.21.KS**

**Wniosek:** likwidacja terenu i linii rozgraniczających i włączenie do zabudowy MWU (szczegółowe uzasadnienie według uwag ogólnych § 7.1.2).

*3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:*

*1) ustala się strefę zieleni, zgodnie z rysunkiem planu, dla której:*

*2) ustala się realizację zieleni na stropodachu, przy czym powierzchnia zieleni nie może być mniejsza niż 50 % powierzchni stropodachu;*

**Wniosek:** zastąpienie strefy zieleni szpalerem zieleni izolującej w celu umożliwienia lokalizacji *pochylni oraz dźwigu osobowego dla obsługi kondygnacji wyższych parkingu.*

*4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:*

*2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy: 1,7, w tym dla zabudowy nadziemnej nie więcej niż: 1,3;*

**Wniosek:** zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy do 2.0 z tego nie więcej niż 1.6 dla zabudowy nadziemnej.

3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 9,0 m, lecz nie więcej niż III kondygnacje, przy czym pierwszą kondygnację należy zrealizować jako zagłębioną z wykorzystaniem istniejącego obniżenia poziomu terenu;

**Wniosek:** zwiększenie liczby kondygnacji do 3 nadziemnych.

4) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 35 %;

**Wniosek:** zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 25% wynikające z konieczności dobudowy pochylni, klatki schodowej ewakuacyjnej i dźwigu osobowego do obsługi wyższych kondygnacji.

---

#### **A.22.MW**

##### **Część graficzna:**

##### **Wniosek:**

Dostosowanie linii zabudowy do linii rozgraniczających i ich ograniczenie do uzasadnionych łańcem przestrzennym kierunków umożliwiające przyszłe przekształcanie zabudowy i jej zrównoważony rozwój.

Usunięcie z części graficznej lub zmniejszenie „strefy zieleni” (uzasadnienie znajduje się w uwagach do ustaleń ogólnych § 3. 1. Pkt 15)

##### **Część opisowa:**

Pkt 3

**Wniosek:** Usunięcie z części opisowej „strefy zieleni” lub zmniejszenie ograniczeń lokalizowania podziemnej kubatury czy miejsc postojowych. (uzasadnienie znajduje się w uwagach do ustaleń ogólnych § 3. 1. Pkt 15)

Pkt 4

**Wniosek:** Zmiana udziału procentowego powierzchni biologicznie do 25%

---

#### **A.23.KPo**

**Wniosek:** likwidacja terenu i linii rozgraniczających i włączenie do zabudowy MWU (szczegółowe uzasadnienie według uwag ogólnych § 7.1.2 ). Zastąpienie ciągiem pieszym o orientacyjnym przebiegu.

---

#### **A.24.U**

**Wniosek:** Dostosowanie linii zabudowy do linii rozgraniczających i istniejącej zabudowy, zmaksymalizowanie powierzchni terenu kosztem terenu A.39.KPPo. Umożliwienie realizacji budynku mieszkalnego z usługami o gabarytach odpowiadającym zabudowie sąsiedniej. Dodanie do przeznaczenie podstawowego funkcji mieszkaniowej.

---

#### **A.25.MW**

##### **Część graficzna:**

##### **Wniosek:**

Dostosowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy do kierunków linii rozgraniczających.

Usunięcie z części graficznej lub zmniejszenie „strefy zieleni” (uzasadnienie znajduje się w uwagach do ustaleń ogólnych **§ 3. 1. Pkt 15**)

Obszar objęty zamierzeniem inwestycyjnym celu publicznego powinien w tym miejscu uwzględnić poszerzenie terenu pod altanę śmietnikową związaną ze wzrostem wymagań odnośnie segregacji odpadów.

#### **Część opisowa:**

Pkt 3

**Wniosek:** Usunięcie z części opisowej „strefy zieleni” lub zmniejszenie ograniczeń lokalizowania podziemnej kubatury (uzasadnienie znajduje się w uwagach do ustaleń ogólnych **§ 3. 1. Pkt 15**)

---

#### **A.27.UP**

**Wniosek:** dopuszczenie realizacji miejsc parkingowych w tym dla osób niepełnosprawnych (zgodnie z wydaną decyzją lokalizacji inwestycji celu publicznego) Zmniejszenie terenu poprzez poszerzenie miejsca pod wiatę śmietnikową dla obsługi terenu A.25.MW wynikające z konieczności segregacji odpadów.

---

#### **A.28.ZP**

**Wniosek:** Zmniejszenie terenu poprzez dodanie miejsca pod istniejącą wiatę śmietnikową dla obsługi terenu A.30.MW.

---

#### **A.29.MW/U**

**Wniosek:** Kontynuacja idei urbanistycznej osiedla poprzez likwidację możliwości zabudowy kubaturowej pierzejowej wzdłuż al. KEN. Dopuszczenie możliwości zabudowy parkingiem wielopoziomowym dla obsługi sąsiednich terenów.

**Wniosek:** dostosowanie linii zabudowy do linii rozgraniczających teren, wydłużenie linii zabudowy w kierunku ul. J. Ciszewskiego.

#### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

*e) zakazuje się realizacji miejsc do parkowania;*

**Wniosek:** dopuszczenie miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych.

*2) ustala się realizację zieleni na elewacji, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym powierzchnia zieleni nie może być mniejsza niż 40 % powierzchni danej elewacji;*

**Wniosek:** Utrzymanie zieleni na elewacji budynku nie jest możliwe do egzekwowania w świetle przepisów prawa.

*4) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 45 %;*

**Wniosek:** zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 25% wynikające z konieczności dobudowy pochylni i dźwigu osobowego do obsługi wyższych kondygnacji. Konieczność odtworzenia miejsc parkingowych uniemożliwia zachowanie tak wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

---

### **A.39.KPPo**

**Wniosek:** Teren ten zawiera układ przestrzenno-funkcjonalny dojść i wejścia do stacji metra. Powinien być zatem, jako teren publiczny zawężony i włączony w granicach działek ewidencyjnych 5/118; 5/121, 5/120; 5/122 do obszaru drogi publicznej 2.KD-Z lub stanowić obszar terenów publicznych możliwych do wywłaszczenia na podstawie przepisów prawa miejscowego i przekazania na rzecz gminy.

---

### **A.30.MW**

#### **Część graficzna:**

#### **Wniosek:**

Dostosowanie linii zabudowy do linii rozgraniczających i ich ograniczenie do uzasadnionych ładu przestrzennym kierunków umożliwiające przyszłe przekształcanie zabudowy i jej zrównoważony rozwój.

Usunięcie z części graficznej lub zmniejszenie „strefy zieleni” (uzasadnienie znajduje się w uwagach do ustaleń ogólnych § 3. 1. **Pkt 15**)

#### **Część opisowa:**

Pkt 3

**Wniosek:** Usunięcie z części opisowej „strefy zieleni” lub zmniejszenie ograniczeń lokalizowania podziemnej kubatury. (uzasadnienie znajduje się w uwagach do ustaleń ogólnych § 3. 1. **Pkt 15**)

Pkt 4

**Wniosek:** Zmiana udziału procentowego powierzchni biologicznie do 25%

---

### **A.31.KDW**

**Wniosek:** likwidacja terenu i linii rozgraniczających i włączenie do zabudowy MWU (szczegółowe uzasadnienie według uwag ogólnych § 7.1.2 ).

---

### **A.32.KDW**

**Wniosek:** likwidacja terenu i linii rozgraniczających i włączenie do zabudowy MWU (szczegółowe uzasadnienie według uwag ogólnych § 7.1.2 ). Dojazd do szkoły realizowany jest poprzez teren A.14.U.

---

### **A.33.MW**

#### **Część graficzna:**

#### **Wniosek:**

Dostosowanie linii zabudowy do linii rozgraniczających i ich ograniczenie do uzasadnionych ładu przestrzennym kierunków umożliwiające przyszłe przekształcanie zabudowy i jej zrównoważony rozwój.

Usunięcie z części graficznej lub zmniejszenie „strefy zieleni” (uzasadnienie znajduje się w uwagach do ustaleń ogólnych § 3. 1. Pkt 15)

**Część opisowa:**

Pkt 3

**Wniosek:** Usunięcie z części opisowej „strefy zieleni” lub zmniejszenie ograniczeń lokalizowania podziemnej kubatury (uzasadnienie znajduje się w uwagach do ustaleń ogólnych § 3. 1. Pkt 15).

Pkt 4

**Wniosek:** Zmiana udziału procentowego powierzchni biologicznie do 25%.

---

**A.36.KDW**

**Wniosek:** likwidacja terenu i linii rozgraniczających i włączenie do zabudowy MWU (szczegółowe uzasadnienie według uwag ogólnych § 7.1.2 ) lub ograniczenie wyłącznie do zapewnienie dojazdu i dojścia do terenu A.34.U w formie KDD.

---

**A.37.KS**

**Wniosek:** likwidacja terenu i linii rozgraniczających i włączenie do zabudowy MWU (szczegółowe uzasadnienie według uwag ogólnych § 7.1.2 ), rozszerzenie linii zabudowy.

*3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:*

*1) ustala się strefę zieleni, zgodnie z rysunkiem planu, dla której:*

*2) ustala się realizację zieleni na stropodachu, przy czym powierzchnia zieleni nie może być mniejsza niż 50 % powierzchni stropodachu;*

**Wniosek:** zastąpienie strefy zieleni szpalerem zieleni izolującej w celu umożliwienia lokalizacji *pochylni oraz dźwigu osobowego dla obsługi kondygnacji wyższych parkingu.*

*4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:*

*2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy: 1,7, w tym dla zabudowy nadziemnej nie więcej niż: 1,3;*

**Wniosek:** zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy do 2.0 z tego nie więcej niż 1.6 dla zabudowy nadziemnej.

*3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 9,0 m, lecz nie więcej niż III kondygnacje, przy czym pierwszą kondygnację należy zrealizować jako zagłębioną z wykorzystaniem istniejącego obniżenia poziomu terenu;*

**Wniosek:** zwiększenie liczby kondygnacji do 3 nadziemnych.

*4) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 35 %;*

**Wniosek:** zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 25% wynikające z konieczności dobudowy pochylni, klatki schodowej ewakuacyjnej i dźwigu osobowego do obsługi wyższych kondygnacji. Rozszerzenie linii zabudowy umożliwiające realizację parkingu dwutraktowego (szerokość 33 m).

### **A.39KPPo**

**Wniosek:** Teren ten zawiera układ przestrzenno-funkcjonalny dojść i wejścia do stacji metra. Powinien być zatem, jako teren publiczny zawężony i włączony w granicach działek ewidencyjnych 5/118; 5/121, 5/120; 5/122 do obszaru drogi publicznej 2.KD-Z lub stanowić obszar terenów publicznych możliwych do wyłączenia na podstawie przepisów prawa miejscowego i przekazania na rzecz gminy.

---

### **Tereny MW, MW/U**

*Nakazuje się realizację usług w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków.*

W budynkach istniejących, z racji na ukształtowanie terenu, niejednokrotnie lokale usługowe znajdują się w suterrenach będących zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi kondygnacjami podziemnymi pomimo faktu, że wejście do lokali zlokalizowane jest w poziomie otaczającego terenu.

**Wniosek:** dopuszczenie lokalizowania lokali usługowych w przyziemiu budynku. Pierwsza kondygnacja nadziemna lub suterena.