

**Wyciąg z poniższego dla „Szwedka”
Pow. działki = 1563,00m²**

UCHWAŁA NR LXII/1897/2009 RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
z dnia 17 września 2009r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru Bródno – część I

ogłoszona w Dz. U. Woj. Maz. Nr 156 z dnia 6 października 2009 roku

**Rozdział 1
Ustalenia ogólne**

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

pkt.6. terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;

pkt.7. przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które przeważa w danej jednostce terenowej, zajmując minimum 60% powierzchni całkowitej obiektów w tej jednostce terenowej;

pkt.8. przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, zajmujące do 40% powierzchni całkowitej obiektów w danej jednostce terenowej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

pkt.10. wskaźniku maksymalnej intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek maksymalnej sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych mierzonych w obrysie zewnętrznym wszystkich budynków zlokalizowanych na danej działce lub terenie, do powierzchni danej działki lub terenu;

pkt.11. powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, jak też 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²;

pkt.12. wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć minimalną powierzchnię biologicznie czynną na działce, wyrażoną w procentach;

pkt.15. wysokości minimalnej lub maksymalnej budynku lub jego części, służącej do określenia minimalnego lub maksymalnego, pionowego wymiaru budynku – należy przez to rozumieć wymiar liczony w pionie od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku do górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, bądź jako wymiar liczony od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połączeń dachowych;

pkt.16. obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające usytuowanie zewnętrznej ściany zabudowy (nad poziomem terenu i pod poziomem terenu);

pkt.17. **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających terenu; nie dopuszcza się nadwiesznień elewacji, wychodzących w rzucie poza te linie;

pkt.19. **zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej** - należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny wielorodzinny, zawierający więcej niż dwa lokale mieszkalne lub zespół takich budynków wraz z niezbędną infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu przeznaczonym dla potrzeb mieszkańców, tj.: dojazdami, dojściami, miejscami parkingowymi, miejscami do gromadzenia odpadów stałych, terenami zieleni urządzonej, miejscami rekreacji itp.;

str.4. § 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

pkt.3. przeznaczenie terenów:

- str.6. pkt.1.pp.3. ust.c) U-R – tereny usług rzemiosła,
- str.6. pkt.1.pp.3. ust.d) U-A – tereny usług administracji, siedziby firm,
- str.7. pkt.1.pp.3. ust.l) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

str.8 § 4. 1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania dla fragmentów obszaru planu wydzielonych za pomocą linii rozgraniczających i oznaczonych symbolem literowym oraz kolejnym numerem, zwanych dalej terenami, w szczególności:

pkt.1. U - tereny usług, dla których ustala się jako przeznaczenie podstawowe usługi z zakresu: handlu detalicznego, biur, administracji, usług podstawowych dla ludności, gastronomii, obsługi finansowej, nauki, zdrowia, kultury, sportu i rekreacji, wystawiennictwa, obsługi turystycznej, hotelarstwa, usług pocztowych itp.; na terenach przeznaczonych dla funkcji usługowych dopuszcza się lokalizację:

- i. **zabudowy mieszkaniowej do 40% powierzchni całkowitej zabudowy na terenie, chyba, że ustalenia szczegółowe mówią inaczej,**
- ii. niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej,
- iii. małych i średnich obiektów produkcyjnych stosujących nowoczesne technologie;

str.9. pkt.2. U-H, U-R – tereny usług handlu i usług rzemiosła, gdzie obok przeznaczenia podstawowego dopuszcza się na **20% powierzchni całkowitej** budynków możliwych do zrealizowania na konkretnym terenie, inne przeznaczenie w formie:

- b) **zabudowy mieszkaniowej,**
- c) niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej,
- d) małych i średnich obiektów produkcyjnych stosujących nowoczesne technologie;

pkt.3. U-A – tereny usług administracji, siedziby firm - biura, banki, obsługa finansowa, usługi pocztowe, ubezpieczeniowe itp., z dopuszczeniem innych nieuciążliwych usług (gastronomia, handel itp.), pod warunkiem, że ich powierzchnia nie przekroczy 15% możliwej powierzchni całkowitej funkcji podstawowej na tym terenie;

pkt.9. MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dla których ustala się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną jako przeznaczenie podstawowe oraz dopuszcza się lokalizowanie zabudowy usługowej z ograniczeniem udziału tej zabudowy do 40% powierzchni całkowitej zabudowy terenu; ustala się utrzymanie bądź wprowadzenie

na działce budowlanej terenów rekreacyjnych dla mieszkańców oraz terenów zabaw dla dzieci;

str.11. pkt.2 Ust.2. na terenach usług oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, **oznaczonych U/MW**, terenach usług, usług administracji, siedzib firm oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych U/U-A/MW, terenach usług, usług administracji, siedzib firm, usług zdrowia oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych U/U-A/U-Z/MW, terenach usług oświaty (przedszkola) oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych U-Op/MW, terenach usług oświaty (szkoły średnie) oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych U-Oś/MW, terenach usług, usług nauki oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych U/U-N/MW, **nie ustala się wzajemnych proporcji procentowego udziału w zabudowie terenu**, pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały odnośnie procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych terenów; dopuszcza się przebudowę i rozbudowę oraz wymianę istniejących budynków, o ile zaistnieje taka konieczność;

str.22 § 11.pkt.1 ppk.11. ust.j) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

- minimum 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny i nie mniej niż 1 miejsce na 60,0 m² pow. uz. mieszkania,

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe dla terenów

str.52 – 54 § 30. Dla jednostki terenowej 16 zawartej między Trasą Toruńską, ul. Kowalskiego i jej przedłużeniem do Trasy Toruńskiej oraz ul. Krasnobrodzką, obejmującej tereny: 16.1U-A/U, 16.2 U-A/U, 16.3U-A/U, 16.4U/MW, **16.5U/MW(U-R)**, 16.6I-Kd, 16.7KD-TS, 16.8MW, 16.9U-H, 16.10I-Wp, 16.11 U-A/U, 16.12KP/ZP:

Ustalenie planu	Zakres ustalenia
<i>Przeznaczenie</i>	<p>1) podstawowe:</p> <ul style="list-style-type: none">a) tereny usług U,b) tereny usług handlu U-H,c) tereny usług rzemiosła U-R,d) tereny usług administracyjnej, siedziby firm U-A,e) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW,f) tereny komunikacji samochodowej: pętla autobusowa KD-TS,g) tereny zieleni publicznej ZP,h) tereny komunikacji pieszej KP,i) tereny obiektów i urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę: pompownie sieciowe I-Wp,j) tereny obiektów i urządzeń kanalizacji zbiorowej: oczyszczalnie wód deszczowych I-Kd; <p>2) dopuszczalne:</p> <ul style="list-style-type: none">a) lokalizacja placu zabaw oraz osiedlowego boiska sportowego na terenie 16.4U/MW,b) na terenie 16.5U/MW(U-R) tereny usług rzemiosła (U-R) zgodnie z § 4 ust. 2 pkt 7 uchwały,c) zgodnie z ustaleniami w § 4 uchwały.
Warunki zabudowy i zagospodarowania	1) na terenie zabudowy mieszkaniowej oznaczonej symbolem 16.8MW dopuszczenie niewielkich zmian przestrzennych zgodnie

<p>terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</p>	<p>z § 4 ust. 7 oraz § 5 ust. 1 pkt 1 lit. h, j;</p> <p>2) na terenach inwestycyjnych, oznaczonych graficznie na rysunku planu, dopuszczona nowa zabudowa z uwzględnieniem warunków i zasad sformułowanych poniżej;</p> <p>3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej:</p> <p>a) dla terenów: 16.8MW, 16.6I-Kd: 50%,</p> <p>b) dla terenów: 16.4U/MW, 16.5U/MW(U-R): 30%,</p> <p>c) dla terenów: 16.1U-A/U, 16.2U-A/U, 16.3U-A/U, 16.12KP/ZP: 15%,</p> <p>d) dla terenów: 16.7KD-TS, 16.9U-H: 10%,</p> <p>e) dla terenów: 16.10I-Wp, 16.11U-A/U: 0%;</p> <p>4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 2;</p> <p>5) maksymalna wysokość zabudowy:</p> <p>a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 35,0 m, z wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie 16.4U/MW, gdzie ustala się: 12,0 m,</p> <p>b) dla zabudowy usługowej: 12,0 m;</p> <p>6) minimalna wysokość zabudowy: zgodnie z tabelami wskaźników;</p> <p>7) linie zabudowy:</p> <p>a) obowiązujące: zgodnie z rysunkiem planu,</p> <p>b) nieprzekraczalne: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>8) ustala się sytuowanie usług w parterach budynków wzdłuż ul. Krasnobrodzkiej, zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>9) kolorystyka elewacji nowych obiektów w barwach jasnych, niejaskrawych;</p> <p>10) wykończenie zewnętrznych ścian nowych obiektów z materiałów naturalnych, jak: kamień, tynki szlachetne, ceramika, szkło;</p> <p>11) dopuszczenie lokalizacji ujęcia wody oligoceńskiej na terenie 16.9U-H;</p> <p>12) ciąg pieszy 16.12KP/ZP zagospodarować z użyciem nasadzeń roślinnych, posadzki z trwałych elementów drobnowymiarowych oraz ścieżki rowerowej i wprowadzić kładkę pieszko-rowerową nad Trasą Toruńską;</p> <p>13) kształtowanie zieleni:</p> <p>a) zgodnie z § 6 ust.1 pkt 3 ustaleń ogólnych,</p> <p>b) na terenach mieszkaniowych: wprowadzenie nowych nasadzeń drzew i krzewów,</p> <p>a) na terenach usługowych w donicach i z zastosowaniem roślin okrywowych jako element wzbogacający przestrzeń te tereny;</p> <p>14) ogrodzenia zgodnie z § 5 ust.1 pkt 3 uchwały;</p> <p>15) reklamy dopuszczone zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 4 uchwały.</p>
<p>Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu</p>	<p>Do ustalenia w projektach budowlanych:</p> <p>1) dopuszcza się niezbędne dla obsługi zabudowy urządzenia infrastruktury technicznej;</p> <p>2) dopuszcza się konieczne drogi wewnętrzne w ramach wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów;</p> <p>3) gromadzenie odpadów zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 5 uchwały;</p> <p>4) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych dla istniejącej i nowej zabudowy na parkingach podziemnych i w poziomie</p>

	terenu zgodnie z ustaleniami § 4 ust. 7 pkt 2.
Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną	1) zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 1 - 9 uchwały.
Zasady obsługi terenu komunikacyjne	1) zjazdy na teren: a) z ulicy zbiorczej KD-Z (Krasnobrodzkiej) w wyznaczonych miejscach na rysunku planu oraz z ulicy dojazdowej KD-D (Rzepichy), b) zakaz zjazdu z Trasy Toruńskiej; obsługa komunikacyjna od dróg serwisowych Trasy Toruńskiej; 2) wskaźniki miejsc parkingowych zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 11 uchwały; 3) połączenie piesze z Białolęką poprzez kładkę pieszo-rowerową zlokalizowaną na zakończeniu ciągu 16.12KP/ZP.
Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie 16.1U-A/U i 16.2U-A/U do czasu zagospodarowania tego terenu na usługi administracji U-A i usługi U; 2) zgodnie z § 13 uchwały.
Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości	1) dla terenów usług administracji i usług U-A/U, usług handlu U-H, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, zabudowy usługowo-mieszkaniowej U/MW, U/MW(U-R): 30%; 2) dla terenów urządzeń infrastruktury technicznej I-Kd, I-Wp: 1%; 3) dla terenów ciągów pieszych Kp: 1%; 4) dla terenów komunikacji samochodowej KD-TS: 1%.

Wnioski !!! Jeżeli:

1. wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 30%
 $1563,00\text{m}^2 \times 30\% = 468,9\text{m}^2$
2. to $1563,00\text{m}^2 - 468,9\text{m}^2 = 1094,10\text{m}^2 \Rightarrow$ powierzchnia zabudowy na gruncie w granicach działki (wraz z komunikacją)
3. wskaźnik intensywności zabudowy „2”
 $1563,00\text{m}^2 \times 2 = 3126,00\text{m}^2 \Rightarrow$ max ilość m² do wybudowania mierzonych po obwodzie na wszystkich nadziemnych kondygnacjach
4. maksymalna wysokość zabudowy dla M to nawet do 35,00m czyli nawet do 10 kondygnacji ale w usługach tylko 12,00m czyli jakieś 3 kondygnacje zestopniowane lub ze spadzistym dachem lub tarasem np.:
- usługi jedna kondygnacja 626,00m² pow.cał. Parter
- i 5x 500,00m² = 2500,00m² pow.cał. na kolejnych.
- razem 6 kondygnacji.
5. Uwaga: może warto tak rozliczyć kondygnacje żeby na parterze dać minimum U i komunikację z parkingiem pamiętając o zapasie wysokości dla M i zasadzie 60,00m² dla mieszkania na 1-no miejsce parkingowe (1m.p.) to pozwoli zminimalizować wielkość parkingu podziemnego.
6. Jeżeli mamy 3126,00m² pow.cał. $\Rightarrow \times 70\%$ da 2188,20m² powierzchni użytkowej \Rightarrow dzieląc po 60,00m² / lokal daje 36,0 mieszkań (np.) ale i 36m.p. $\Rightarrow \times 20,00\text{m}^2 = 600,00\text{m}^2$ i można by cały parking zmieścić na gruncie a to duża oszczędność duże możliwości.

Pozdrawiam
Włodek