



URZĄD MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY  
Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna

ul. Marszałkowska 77/79, 00-683 Warszawa, tel. 22 443 23 00, 22 443 23 01, faks 22 443 24 50  
adres do korespondencji: ul. Kredytowa 3, 00-056 Warszawa  
Sekretariat.BAiPP@um.warszawa.pl, www.um.warszawa.pl, www.architektura.um.warszawa.pl/mkua

Warszawa, 29 lipca 2020 r.

Znak sprawy: AM.OA.672264.2020.KGI

OPINIA

Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej przy Prezydencie m.st. Warszawy  
na temat

**projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obszaru Opacz**

gł. projektant: dr hab. inż. arch. Krzysztof Domaradzki, prof.PW

Komisja wysoko ocenia przedstawiony projekt, zwracając uwagę, iż uchwalenie MPZP w tej formie nie będzie możliwe bez wprowadzenia zmian w studium lub uchwalenia nowego dokumentu. Pozytywnie opiniując projekt, Komisja rekomenduje złożenie do studium wniosku usuwającego sprzeczności dla terenu E5.3UHB/L; zgłasza jednocześnie następujące uwagi:

- rozważenia wymaga określenie statusu istniejącej zabudowy mieszkaniowej na obszarach B,C,G,H – dla których studium określa przeznaczenie U.12. Komisja sugeruje ustalenie funkcji MN jako dopuszczalnej, lub jako tymczasowego zagospodarowania;
- proponuje się zwiększenie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej dla terenów każdej działki budowlanej do poziomu minimum 30% PBC oraz 15% PBC GL/GR na glebie / gruncie rodzimym o szerokości minimum 5m i minimalnej zawartości (mierzonej np. wskaźnikiem obwodu do powierzchni: pomiędzy 0,3 dla działki ok. 1.000m<sup>2</sup> do 0,15 dla działki ok. 10.000m<sup>2</sup>) oraz zapisanie zasady obowiązku zagospodarowania całości wód opadowych i roztopowych na terenie inwestycji (zgodnie z Programem ochrony środowiska dla m.st. Warszawy na lata 2017-2020 z perspektywą do 2023 r.)
- weryfikacji wymaga stosowanie oznaczeń pierzei zabudowy kształtujących przestrzenie publiczne w powiązaniu z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zwłaszcza w miejscach projektowanych wewnątrz urbanistycznych. Takie połączenie nie gwarantuje realizacji przedstawionej koncepcji np. dla terenów D1, ale też dla ul. Pogranicznej pomiędzy terenami E5;
- należy rozważyć przywrócenie ul. Pogranicznej statusu drogi publicznej, ze względu na jej funkcję w systemie przestrzeni publicznych i zieleni;
- należy dodać ustalenia dla dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu;
- wskazane na rysunku urządzenia nawigacyjne pasa startowego lotniska wymagają odniesienia w ustaleniach tekstowych;
- należy skorygować rozbieżność ustaleń tekstowych i graficznych w zakresie nazwy terenu E1.1UHB (na rysunku) i E1.1U1 (w tekście).

Przyjęto w dniu: 29.07.2020 r.

Głosujących osób: 10

za: 10, przeciw: 0, wstrzymało się: 0

Przewodniczący MKUA

/Tomasz Majda/