



URZĄD MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY  
Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego

**MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
REJONU KAMIONKA – CZĘŚĆ II**

**PROJEKT**



Warszawa, grudzień 2021 r.



MIEJSKA PRACOWNIA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO I STRATEGII ROZWOJU  
00-901 WARSZAWA, Plac Defilad 1, XIII p. tel.: 22 656 67 18, e-mail: [pracownia@um.warszawa.pl](mailto:pracownia@um.warszawa.pl)



## PROJEKT

Zleceniodawca	Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego m.st. Warszawy	
Wykonawca	<b>Miejska Pracownia Planowania Przestrzennego i Strategii Rozwoju</b>	
Numer opracowania	<b>14.2015.B</b>	
Dyrektor Pracowni	mgr inż. arch. Monika Konrad	
Główny Projektant Planu	mgr inż. arch. Adelina Reńska	
Zespół projektowy	<p><u>Zagadnienia funkcjonalno-przestrzenne:</u> mgr inż. arch. Adelina Reńska mgr inż. Jolanta Fiszczuk-Wiktorowicz dr inż. arch. Wojciech Oleński techn. arch. Anna Jachnicka</p> <p><u>Zagadnienia komunikacyjne:</u> inż. Łukasz Marek</p> <p><u>Zagadnienia infrastruktury technicznej:</u> mgr inż. Grzegorz Badałow</p> <p><u>Zagadnienia ochrony środowiska:</u> mgr inż. Magdalena Smoczyńska</p> <p><u>Zagadnienia własnościowe / społeczno-ekonomiczne:</u> mgr Jerzy Wojtecki</p> <p><u>Wizualizacje:</u> dr inż. arch. Wojciech Oleński mgr inż. arch. Joanna Gałęcka</p> <p><u>Obsługa graficzna:</u> techn. arch. Anna Jachnicka</p>	
Data opracowania:	grudzień 2021 r.	



**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY**  
**z dnia .....**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**rejonu Kamionka – część II**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, ze zm.<sup>1</sup>), w związku z Uchwałą nr XXX/952/2008 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 8 maja 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Kamionka, zmienioną Uchwałą nr XLVI/1435/2008 Rady m.st. Warszawy z dnia 18 grudnia 2008 r., Uchwałą nr XCIV/2802/2010 Rady m. st. Warszawy z dnia 9 listopada 2010 r. oraz Uchwałą nr XXXI/782/2016 Rady m. st. Warszawy z dnia 7 lipca 2016 r., po stwierdzeniu, że niniejszy plan jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy, uchwalonym Uchwałą nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 10 października 2006 r. (ze zm.<sup>2</sup>), Rada Miasta Stołecznego Warszawy uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Kamionka – część II, zwany dalej planem, obejmujący obszar, którego granice wyznaczają:**

- 1) od wschodu: zachodnia linia rozgraniczająca ul. Chodakowskiej, południowa granica dz. ew. nr 30/2 z obrębem 3-02-02, linia przedłużająca północno-wschodnią granicę dz. ew. nr 26 z obrębem 3-02-06, północno-wschodnia i wschodnia granica dz. ew. nr 26 z obrębem 3-02-06, linia przedłużająca wschodnią granicę dz. ew. nr 26 z obrębem 3-02-06;

---

<sup>1</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U.: z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 92 poz. 880, Nr 141 poz. 1492; z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087; z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635; z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413; z 2010 r. Nr 24 poz. 124; Nr 75 poz. 474; Nr 106 poz. 675, Nr 130 poz. 871; Nr 119 poz. 804, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043; z 2011 r. Nr 32 poz. 159, Nr 153 poz. 901; z 2012 r. poz. 951, poz. 1445; z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446; z 2014 r. poz. 379, poz. 768, poz. 1133; z 2015 r. poz. 22, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830, poz. 1890; z 2016 r. poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579; z 2017 r. poz. 730, poz. 1566; z 2018 r. poz. 1496, poz. 1544; z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1696, poz. 1716, poz. 1815; z 2020 r. poz. 471, poz. 782, poz. 1086, poz. 1378; z 2021 r. poz. 11, poz. 784, poz. 922.

<sup>2</sup> Zmiany studium wprowadzone uchwałami: Nr L/1521/ 2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 26.02.2009 r., Nr LIV/1631/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 28.04.2009 r., Nr XCII/2689/2010 Rady m.st. Warszawy z dnia 07.10.2010 r., Nr LXI/1669/2013 Rady m.st. Warszawy z dnia 11.07.2013 r., Nr XCII/2346/2014 Rady m.st. Warszawy z dnia 16.10.2014 r., Nr LXII/1667/2018 Rady m.st. Warszawy z dnia 01.03.2018 r. i Nr LIII/1611/2021 Rady m.st. Warszawy z dnia 26.08.2021 r.



- 2) od południa: południowa granica dz. ew. nr 82 z obrębem 3-02-06;
- 3) od zachodu: linia przedłużająca zachodnią granicę dz. ew. nr 68 z obrębem 3-02-06, zachodnia granica dz. ew. nr 68 z obrębem 3-02-06, linia przedłużająca zachodnią granicę dz. ew. nr 68 z obrębem 3-02-06, południowa i zachodnia granica dz. ew. nr 6/2 z obrębem 3-02-06, zachodnia i północna granica dz. ew. nr 4 z obrębem 3-02-06, linia przedłużająca zachodnią granicę dz. ew. nr 18/12 z obrębem 3-02-02, zachodnie granice dz. ew. nr 18/12, 18/10, 18/9 z obrębem 3-02-02, linia przedłużająca zachodnią granicę dz. ew. nr 18/9 z obrębem 3-02-02, południowa linia rozgraniczająca ul. Żupniczej, linia wyznaczona przez zachodnią ścianę budynku przemysłowego zlokalizowanego na zamknięciu ul. Nowińskiej, biegnąca do południowej granicy terenów PKP;
- 4) od północy: północna granica działek ew. nr 2/3, 4/2, 5, 10/1, 9 z obrębem 3-02-02 oraz zachodnia i północna granica działki ew. nr 7 z obrębem 3-02-02 do zachodniej linii rozgraniczającej ul. Chodakowskiej.

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1, pokazano na rysunku planu.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w formie elektronicznej.

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

- 1) **dominancie przestrzenno-wysokościowej** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany wyróżniający się z punktu widzenia estetyki i architektury z otaczającej zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym w szczególności jakością rozwiązań, gabarytami – tj. przede wszystkim wysokością – oraz reprezentacyjnym charakterem;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **MSI** – należy przez to rozumieć realizowany przez m.st. Warszawę Miejski System Informacji, to jest kompleksowy system oznakowania budynków i dróg oraz informacji kierunkowej, w szczególności informacji o obiektach zlokalizowanych przy drodze, w tym obiektach użyteczności publicznej;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, wyłączenie w obrębie której możliwa jest realizacja na danym terenie budynków na zasadach



- określonych w planie, w szczególności w § 9 ust. 1 pkt 2;
- 5) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, wzdłuż której należy usytuować płaszczyznę zewnętrznej ściany budynku, na zasadach określonych w planie, w szczególności w § 9 ust. 1 pkt 2;
  - 6) **obowiązującej ciągłej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć taki rodzaj obowiązującej linii zabudowy, dla której wymaga się, aby budynek był usytuowany jako dobudowany – w całości lub części – do sąsiednich budynków znajdujących się wzdłuż tej samej, co on linii, na zasadach określonych w planie, w szczególności w § 9 ust. 1 pkt 2;
  - 7) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie pod funkcje, określone dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem liczbowo-literowym;
  - 8) **przeznaczenie podstawowe** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje, których udział w zagospodarowaniu działki jest przeważający, tzn. stanowi nie mniej niż 60% jej powierzchni i nie mniej niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na niej lokalizowanych;
  - 9) **przeznaczenie uzupełniające** – należy przez to rozumieć ustalone w planie wymagane przeznaczenie terenu wzbogacające przeznaczenie podstawowe, których udział w powierzchni działki i udział w powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce nie może wynosić więcej niż 40%;
  - 10) **przeznaczenie dopuszczalne** – należy przez to rozumieć ustalone w planie możliwe do zrealizowania przeznaczenie terenu pod funkcje spoza zakresu przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, których udział w powierzchni działki i udział w powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce nie może wynosić więcej niż 40%;
  - 11) **strefie wyższej** – należy przez to rozumieć strefę wyznaczoną na rysunku planu, w której dopuszcza się na warunkach określonych w planie realizację zabudowy wyższej niż w innych częściach danego terenu;
  - 12) **systemie NCS** – należy przez to rozumieć system opisu barwy polegający na nadaniu jej notacji określającej procentową zawartość podstawowych kolorów: żółci, czerwieni, błękitu i zieleni oraz stopnia szarzenia i chromatyczności; dwie pierwsze cyfry z numerycznego zapisu barwy świadczą o procentowej zawartości czerni, a dwie kolejne o stopniu chromatyczności, również wyrażonym w procentach; końcowa część zapisu podaje odcień barwy przez określenie podobieństwa do odpowiednich kolorów podstawowych: żółci – Y, czerwieni – R, błękitu – B i zieleni – G lub N w przypadku kolorów achromatycznych;
  - 13) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
  - 14) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną na terenach, w budynkach lub częściach budynków zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, przy czym działalność ta nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym jest prowadzona oraz z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>;
  - 15) **wskaźniku maksymalnej intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć iloraz sumy



powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce do powierzchni tej działki.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) rodzaje przeznaczenia terenów wraz z odpowiadającym im zestawem liter (tworzące na rysunku symbole liczbowo-literowe);
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) obowiązujące ciągłe linie zabudowy;
- 7) strefy zwyzek wraz z dopuszczalną dla nich wysokością;
- 8) osie kompozycyjne;
- 9) otwarcia w zabudowie;
- 10) otwarcia w zabudowie z zielenią urządzoną;
- 11) dominanty przestrzenno-wysokościowe wraz z dopuszczalnym zasięgiem ich lokalizacji;
- 12) miejscowe zróżnicowanie zabudowy;
- 13) rozplanowanie zabudowy;
- 14) zasięg nakazu realizacji zadaszeń;
- 15) narożnik do przestrzennego zaakcentowania;
- 16) akcenty przestrzenne;
- 17) ciągi usług w parterach;
- 18) przestrzenie aranżowanej zieleni z pasażami pieszymi lub pieszo-rowerowymi, wymagające szczególnego opracowania;
- 19) istotne powiązania w komunikacji terenów zabudowy i zieleni – do wytworzenia i zachowania:
  - powiązania piesze lub pieszo- rowerowe,
  - powiązanie piesze w śladzie drogi zakładowej – tworzące główną aleję strefy zieleni parkowej,
  - powiązania jezdne i rowerowe;
- 20) budynki do zachowania, objęte ustaloną w planie ochroną dziedzictwa kulturowego;
- 21) budowle do uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu, objęte ustaloną w planie ochroną dziedzictwa kulturowego:
  - tor boczny d. Zakładów Amunicyjnych „Pocisk” Sp. Akc.,
  - komin d. kotłowni,
  - nawierzchnie brukowane z kamienia polnego na fragmentach ulic Głuchej i Kamionkowskiej;
- 22) strefy ochrony konserwatorskiej:
  - zespołów zabudowy stanowiących pozostałości dawnych zakładów produkcyjnych, objętych ustaloną w planie ochroną dziedzictwa kulturowego,
  - liniowych parametrów historycznego układu urbanistycznego ulic Mińskiej i Grochowskiej (KZ-L),
  - układów ulic Głuchej i Kamionkowskiej, w szczególności historycznych nawierzchni;





- 23) drzewa wartościowe do zachowania;
- 24) ciągi zieleni komponowanej;
- 25) strefa zieleni parkowej;
- 26) wnętrza urbanistyczne zagospodarowane zielenią komponowaną;
- 27) zasięg korytarza projektowanej linii metra;
- 28) zasięg strefy występowania ograniczeń związanych z funkcjonowaniem infrastruktury kolejowej, wynikających z przepisów odrębnych.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny i nie są jego ustaleniami.

**§ 4. 1. W planie określa się rodzaje przeznaczenia terenów, tj. dla poszczególnych terenów zgodnie z zapisami szczegółowymi ustala się przeznaczenie podstawowe – ewentualnie również przeznaczenie uzupełniające lub przeznaczenie dopuszczalne – oraz odpowiadające im zestawy liter, tworzące na rysunku planu symbole liczbowo-literowe.**

2. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczone literami U-CP:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi z zakresu inwestycji celu publicznego: usługi oświaty lub usługi zdrowia lub usługi opieki nad dziećmi w wieku do lat 3 (żłobek) lub usługi sportu lub usługi kultury;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi niestanowiące inwestycji celu publicznego, uzupełniające i związane z przeznaczeniem podstawowym, realizowane jako wbudowane.

3. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczone literą U:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi – w rozumieniu § 2 pkt 14, z zastrzeżeniem zasad dotyczących ciągów usług w parterach oraz z wykluczeniem:
  - a) usług obróbki drewna i metalu innych niż stolarstwo i kowalstwo artystyczne oraz pracownie renowacyjne,
  - b) usług wymagających obiektów inwentarskich,
  - c) obiektów handlu hurtowego i detalicznego wymagających placów składowych o powierzchni większej niż 200 m<sup>2</sup>,
  - d) zakładów obsługi technicznej, kontroli i naprawy pojazdów mechanicznych, myjni samochodowych oraz stacji paliw i miejsc tankowania pojazdów,
  - e) usług wymagających bazy pojazdów transportu towarowego,
  - f) szpitali lub domów opieki na działkach sąsiadujących z drogami publicznymi klasy zbiorczej lub obszarem kolejowym.

4. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczane literami **U(P)**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi – w rozumieniu § 2 pkt 14, z wykluczeniem usług oświaty, ochrony zdrowia, opieki społecznej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: produkcja – z wykluczeniem przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.



5. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczane literami **U/MW**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z zastrzeżeniem, o którym mowa w pkt 3;
- 2) ustala się zasadę, że obie funkcje, tworzące przeznaczenie podstawowe, są możliwe do realizacji zarówno osobno, jak i razem w dowolnych proporcjach, w ramach określonych w przepisach szczegółowych, jednak z zastrzeżeniem, o którym mowa w pkt 3;
- 3) przeznaczenie uzupełniające: ciągi usług w parterach w miejscach wyznaczonych na rysunku planu;
- 4) usługi, o których mowa w pkt 1 i 3, należy rozumieć zgodnie z § 2 pkt 14, z wykluczeniem:
  - a) usług obróbki drewna i metalu innych niż stolarstwo i kowalstwo artystyczne oraz pracownie renowacyjne,
  - b) usług pogrzebowych z pomieszczeniami do przechowywania zwłok,
  - c) usług wymagających obiektów inwentarskich,
  - d) obiektów handlu hurtowego i detalicznego wymagających placów składowych o powierzchni większej niż 100 m<sup>2</sup>,
  - e) zakładów obsługi technicznej, kontroli i naprawy pojazdów mechanicznych, myjni samochodowych oraz stacji paliw i miejsc tankowania pojazdów,
  - f) usług wymagających bazy pojazdów transportu towarowego,
  - g) szpitali lub domów opieki na działkach sąsiadujących z drogami publicznymi klasy zbiorczej lub z projektowaną poza obszarem planu Al. Tysiąclecia.

6. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczane literami **MW(U)**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: ciągi usług w parterach w miejscach wyznaczonych na rysunku planu;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi;
- 4) usługi, o których mowa w pkt 2 i 3, należy rozumieć zgodnie z § 2 pkt 14, z wykluczeniem:
  - a) usług obróbki drewna i metalu innych niż pracownie renowacyjne,
  - b) usług pogrzebowych z pomieszczeniami do przechowywania zwłok,
  - c) usług wymagających obiektów inwentarskich,
  - d) obiektów handlu hurtowego i detalicznego wymagających placów składowych o powierzchni większej niż 100 m<sup>2</sup>,
  - e) zakładów obsługi technicznej, kontroli i naprawy pojazdów mechanicznych, myjni samochodowe oraz nowych stacji paliw i miejsc tankowania pojazdów,
  - f) usług wymagających bazy pojazdów transportu towarowego;
  - g) szpitali lub domów opieki na działkach sąsiadujących z drogami publicznymi klasy zbiorczej lub z projektowaną poza obszarem planu Al. Tysiąclecia.

7. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczane literami **I-E(U)**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: objekty i urządzenia na potrzeby elektroenergetyczne;





- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi – w rozumieniu § 2 pkt 14, z wykluczeniem:
  - a) usług oświaty, ochrony zdrowia, opieki społecznej i sportu,
  - b) obiektów handlu hurtowego i detalicznego wymagających placów składowych o powierzchni większej niż 300 m<sup>2</sup>,
  - c) zakładów obsługi technicznej, kontroli i naprawy pojazdów mechanicznych, myjni samochodowych oraz stacji paliw i miejsc tankowania pojazdów,
  - d) usług wymagających bazy pojazdów transportu towarowego.
  
8. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczone literami **KP-ZP**: ogólnodostępny ciąg pieszy z zielenią.
  
9. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczone literami **KP-J**: ogólnodostępny ciąg pieszo-jezdny.
  
10. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczone literami **KD-Z**: droga publiczna klasy zbiorczej.
  
11. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczone literami **KD-L**: droga publiczna klasy lokalnej.
  
12. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczone literami **KD-D**: droga publiczna klasy dojazdowej.
  
13. Określa się, że w rozumieniu przepisów odrębnych terenami przeznaczonymi do realizacji inwestycji celu publicznego są:
  - 1) tereny o symbolu **KD-Z**, **KD-L**, **KD-D** jako przeznaczone pod drogi publiczne;
  - 2) teren o symbolu **U-CP** jako przeznaczony pod budowę i utrzymywanie pomieszczeń dla szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych;
  - 3) tereny o symbolu **KP-ZP** jako przeznaczone pod publicznie dostępne samorządowe ciągi piesze oraz parki;
  - 4) teren o symbolu **KP-J** jako przeznaczony m.in. pod publicznie dostępny samorządowy ciąg pieszy;
  - 5) teren o symbolu **I-E(U)** jako przeznaczony m.in. pod budowę i utrzymywanie przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń.
  
14. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego na innych terenach, o ile nie jest to sprzeczne z pozostałymi warunkami określonymi w planie.

**§ 5. 1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego w obszarze planu polegające na:**

- 1) przekształceniu terenów zabudowy poprzemysłowej na potrzeby funkcji usługowej, mieszkaniowej i zieleni urządzonej, przy zachowaniu walorów zabytkowych i kulturowych obszaru, w szczególności poprzez wyznaczenie osi kompozycyjnych mających definiować



podstawowy układ przestrzenny zagospodarowania danego terenu, linii zabudowy – obowiązujących, obowiązujących ciągłych i nieprzekraczalnych, stref wyżek, dominant przestrzenno-wysokościowych, otwarć w zabudowie, w tym otwarć w zabudowie z zielenią urządzoną, miejscowych zróżnicowań zabudowy, symboli rozplanowania zabudowy, zasięgów nakazu realizacji zadaszeń, narożników do przestrzennego zaakcentowania, akcentów przestrzennych i ciągów usług w parterach;

- 2) dopuszczeniu lokalizacji dominant przestrzenno-wysokościowych – w formie budynku lub części budynku – w zasięgu określonym na rysunku planu;
- 3) zapewnieniu niezbędnych usług z zakresu celu publicznego oraz ich odpowiedniego otoczenia poprzez wprowadzenie przeznaczenia terenu U-CP i sąsiadującego z nim terenu KP-ZP, tj. ogólnodostępnej alei pieszej z zielenią parkową śladem d. odcinka ul. Nowińskiej, a także terenów usług, mających zabezpieczać przed bezpośrednią stycznością z obszarem kolejowym lub produkcją obiekty związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) ustaleniu zasad kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) wyznaczeniu zgodnie z rysunkiem planu istniejących wartościowych drzew do zachowania;
- 6) wyznaczeniu zgodnie z rysunkiem planu zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie i tworzącej na zasadach określonych w uchwale elementy zagospodarowania o istotnym znaczeniu dla kształtowania obszaru objętego planem, tj.:
  - a) strefy zieleni parkowej,
  - b) wewnątrz urbanistycznych zagospodarowanych zielenią komponowaną i ich powiązań,
  - c) istniejących wartościowych drzew do zachowania,
  - d) ciągów zieleni komponowanej do zachowania i ukształtowania,
  - e) przestrzeni aranżowanej zieleni z pasażami pieszymi lub pieszo-rowerowymi, wymagających szczególnego opracowania,
  - f) uzupełnieniem ww. ustaleń są wskazane na rysunku planu drzewa o wysokich walorach krajobrazowych, oznaczone informacyjnie na potrzeby realizacji zieleni urządzonej na poszczególnych terenach;
- 7) kształtowaniu ciągów usług w parterach, tj. nakazu, zgodnie z którym w budynkach sytuowanych w pierwszej linii od strony wyznaczonego na rysunku oznaczenia, powierzchnia użytkowa lokali mieszczących usługi z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła i usług dla ludności ma zajmować nie mniej niż 50% powierzchni użytkowej parteru danego budynku;
- 8) kształtowaniu przebiegu ogólnodostępnych istotnych powiązań w komunikacji terenów zabudowy i zieleni, w tym ich relacji z terenami dróg, tj. jako powiązań pieszych lub pieszo-rowerowych, w tym głównej alei strefy parkowej, w formie zieleni z pasażami pieszymi lub pieszo-rowerowymi wymagającymi szczególnego opracowania oraz jako powiązań w wewnętrznej komunikacji jezdnej i rowerowej.

2. Na obszarze objętym planem jako zabudowę śródmiejską określa się zabudowę na terenie 2.1.MW(U) w zasięgu działki nr ewid. 18/4 i objętych planem części działek nr ewid. 23 i 31, na terenie 2.3.U/MW w zasięgu działki nr ewid. 24 i części działki nr ewid. 18/14 oraz na całości terenów 2.4.MW(U), 5.MW(U), 6.1.U/MW, 6.2.MW(U), 6.3.MW(U) i 16.U/MW.



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

1. W zakresie ochrony i kształtowania zieleni ustala się:

- 1) nakaz utrzymania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej określonej wskaźnikiem w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 2) zachowanie i uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu drzew wartościowych, wyznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym;
- 3) zachowanie i dalsze kształtowanie ciągów zieleni komponowanej jako elementu zagospodarowania w obrębie terenów zabudowy i dróg, w miejscach mających stanowić podkreślenie układu przestrzennego wyznaczonych na rysunku planu, przy czym:
  - a) w odniesieniu do ciągów na terenach dróg publicznych ustala się ich realizację w formie rzędów drzew,
  - b) na pozostałych terenach dopuszcza się również inne formy ciągów zieleni komponowanej,
  - c) w odniesieniu do rzędów drzew ustala się: nasadzenie, zachowanie lub wymianę oraz uzupełnienie drzew, przy czym:
    - nakazuje się nasadzenia drzew gatunków dostosowanych do lokalnych warunków siedliskowych,
    - nakazuje się kształtowanie rzędu drzew jako kompozycji liniowej z zachowaniem odległości pomiędzy drzewami nie większej niż 10 m,
    - dopuszcza się miejscowe odstąpienie od realizacji nasadzeń (przerwanie ciągłości rzędu drzew) lub zwiększenie ich rozstawu, zwłaszcza w przypadku kolizji z istniejącą infrastrukturą techniczną oraz istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania terenu, w tym zjazdami oraz obiektami i urządzeniami obsługi komunikacji publicznej,
    - nakazuje się sadzenie drzew w gruncie w sposób zapewniający ich naturalną wegetację,
    - w przypadku kolizji z istniejącą infrastrukturą techniczną dopuszcza się sadzenie drzew w inny sposób niż w gruncie, w sposób umożliwiający wieloletnią wegetację;
- 4) realizację strefy zieleni parkowej, w zasięgu której nakazuje się realizację aranżowanej zieleni z wykorzystaniem istniejących drzew, uzupełnionych nasadzeniami zieleni wysokiej i niskiej, układem ozdobnych zbiorników wodnych lub fontann i wodotrysków, z główną aleją pieszą – o szerokości min. 3 m i o przebiegu w śladzie dawnej drogi zakładowej – wraz z obiektami i urządzeniami służącymi rekreacji, a także obiektami służącymi utrzymaniu porządku i bezpieczeństwa oraz infrastrukturą techniczną, przy czym łączna powierzchnia nieutwardzona ma wynosić min. 75% łącznej powierzchni strefy, z pominięciem konieczności wykonania:
  - a) utwardzeń na potrzeby fontann i zbiorników wodnych,
  - b) utwardzeń na potrzeby placów zabaw o powierzchni nieprzekraczającej 100 m<sup>2</sup>;
- 5) realizację wewnątrz urbanistycznych zagospodarowanych zielenią komponowaną, stanowiących uzupełniający element zagospodarowania terenów zabudowy, w obrębie których nakazuje się realizację aranżowanej zieleni z wykorzystaniem istniejących drzew, wraz z dojściami pieszymi, obiektami i urządzeniami służącymi rekreacji, utrzymaniu porządku i bezpieczeństwa oraz infrastrukturą techniczną, przy czym łączna powierzchnia nieutwardzona ma wynosić min. 65%



- łącznie powierzchni danego wnętrza, z pominięciem konieczności wykonania utwardzeń na potrzeby fontann i utwardzeń na potrzeby placów zabaw o powierzchni nieprzekraczającej 50 m<sup>2</sup>;
- 6) realizację przestrzeni aranżowanej zieleni z pasażami pieszymi lub pieszo-rowerowymi, wymagających szczególnego opracowania, w obrębie których:
- a) nakazuje się wykonanie aranżowanej zieleni i kompozycji przestrzennych z wykorzystaniem materiałów naturalnych na powierzchni łącznie nie mniejszej niż 50% danej przestrzeni w układach, podkreślających osie kompozycyjne,
  - b) nakazuje się wykonanie powierzchni pieszych lub pieszo-rowerowych w formie pasaży, wyposażonych w:
    - co najmniej jedno na daną przestrzeń ażurowe zadaszenie lub pergolę,
    - obiekty i urządzenia służące rekreacji, ozdobie i indywidualizacji danej przestrzeni oraz ewentualnie także obiekty i urządzenia na potrzeby utrzymania porządku i bezpieczeństwa wraz z infrastrukturą techniczną;
- 7) realizację alei pieszych z zielenią parkową w ramach przeznaczenia KP-ZP;
- 8) w strefie, wnętrzach, przestrzeniach oraz na terenach KP-ZP, o których mowa w pkt 4, 5, 6 i 7, nakaz zastosowania rozwiązań służących retencji wód opadowych lub roztopowych, w szczególności takich, jak: fontanny z retencją, place wodne, niecki filtracyjne, pasaże roślinne, ogrody deszczowe, skrzynki rozsączające, skrzynki korzeniowe itp.

2. Podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych, wskazany na rysunku planu, pomnik przyrody nieożywionej – głaz narzutowy „Głaz Marszałka Józefa Piłsudskiego” – ustala się, że w zagospodarowaniu terenu należy zapewnić jego dobrą ekspozycję i podkreślić wyjątkowość miejsca jako bezpośredniego otoczenia pomnika przyrody.

3. W zakresie ochrony przed hałasem i innymi uciążliwościami:

- 1) ustala się obowiązek zapewnienia standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym w rozumieniu przepisów ochrony środowiska:
- a) jako „tereny mieszkaniowo-usługowe” - z zastrzeżeniem lit. c - należy traktować tereny oznaczone symbolem MW(U),
  - b) jako „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego” - z zastrzeżeniem lit. c - należy traktować tereny oznaczone symbolem U/MW w odniesieniu do budynków mieszkalnych realizowanych na przeważającej części działki,
  - c) jako „tereny w strefie śródmiejskiej miasta powyżej 100 tys. mieszkańców” należy traktować:
    - na terenie 2.1.MW(U): działkę nr ewid. 18/4 i objęte planem części działek nr ewid. 23 i 31,
    - na terenie 2.3.U/MW: działkę nr ewid. 24 i część działki nr ewid. 18/14,
    - tereny: 2.4.MW(U), 5.MW(U), 6.1.U/MW, 6.2.MW(U), 6.3.MW(U) i 16.U/MW,
  - d) jako „tereny zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, tereny domów opieki społecznej lub szpitali w miastach” należy traktować tereny oznaczone symbolem U-CP;



- e) w przypadku realizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub usług pomocy społecznej lub ochrony zdrowia, związanych ze stacjonarnym lub całodobowym pobytem ludzi na terenach oznaczonych symbolami U, MW(U) i U/MW nakazuje się zapewnienie – na fragmentach tych terenów przeznaczonych pod te funkcje – standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla „terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, terenów domów opieki społecznej lub szpitali w miastach”;
- 2) na terenach: 16.U/MW oraz 1b.U, 1c.U-CP, 1e.U/MW, 2.1.MW(U), 2.3.U/MW, 2.5.MW(U) i 5.MW(U) – przyległych dróg 1.KD-Z, 3.KD-Z i projektowanej poza obszarem planu Al. Tysiąclecia oraz na terenie 1f.U przyległym do obszaru kolejowego – ustala się:
- a) w zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego od ww. dróg i linii kolejowych zakaz realizacji budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- b) zasadę realizacji inwestycji w sposób uwzględniający potencjalny hałas i drgania, między innymi poprzez zastosowanie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych ograniczających uciążliwość akustyczną, a w szczególności przegród o wysokiej izolacyjności;
- 3) na terenach dróg publicznych ustala się:
- a) przy budowie nowych lub przebudowie istniejących dróg publicznych zasadę realizacji jezdni i innych urządzeń ruchu kołowego w sposób ograniczający powstawanie i rozprzestrzenianie się hałasu i drgań;
- b) przy budowie nowych oraz przebudowie istniejących linii tramwajowych obowiązek stosowania rozwiązań technicznych torowiska tramwajowego ograniczających powstawanie i rozprzestrzenianie się hałasu i drgań;
- c) wprowadzanie zieleni przyulicznej, tj. ciągów zieleni komponowanej, o których mowa w ust. 1 pkt 3, co najmniej na odcinkach wyznaczonych na rysunku planu;
- 4) ustala się nakaz stosowania rozwiązań konstrukcyjnych i technicznych ograniczających uciążliwość wynikające z prowadzenia działalności usługowej zlokalizowanej w budynkach mieszczących zarówno funkcję mieszkalną, jak i mieszkalno – usługowych.

3. W zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód istnieje obowiązek stosowania rozwiązań technicznych ograniczających obniżanie poziomu wód gruntowych w sposób trwały.

#### **§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1. Wskazuje się, że na obszarze objętym planem ochronie prawnej na mocy przepisów odrębnych podlegają niżej wymienione obiekty, wchodzące w skład pofabrycznego zespołu budowlanego, położonego obecnie przy ul. Mińskiej 25, tj. dawnych Zakładów Amunicyjnych „Pocisk” Sp. Akc. (wcześniej Zakładu Towarzystwa Akcyjnego Lnianej i Jutowej Manufaktury tzw. „Juty”), wpisanego do rejestru zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego pod nr A-926 dnia 23 lipca 2010 r.:

- 1) budynek administracyjny;
- 2) brama wjazdowa;
- 3) budynek produkcyjno-warsztatowy nr 24;



- 4) budynek produkcyjno-warsztatowy nr 25;
- 5) budynek pierwotnej manufaktury nr 44;
- 6) magazyn pierwotnej manufaktury nr 55.

2. Wskazuje się, że na obszarze objętym planem następujące obiekty i obszary są ujęte w gminnej ewidencji zabytków m. st. Warszawy:

- 1) budynki mieszkalne przy: ul. Głuchej 3 i 3a;
- 2) budynki mieszkalne przy: ul. Kamionkowskiej 7 i 18;
- 3) budynki mieszkalne przy: ul. Grochowskiej 316/320, 322 i 306/308;
- 4) budynki mieszkalne przy: ul. Mińskiej 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32/36, 33 i 35;
- 5) budynki pozakładowe i dwa odcinki muru z pofabrycznego zespołu budowlanego pod adresem Mińska 25;
- 6) układ ulicy Głuchej – historyczna nawierzchnia (ulica, bruk);
- 7) układ ulicy Kamionkowskiej – historyczna nawierzchnia (ulica, bruk).

3. Obejmuje się ustaloną w planie ochroną dziedzictwa kulturowego niżej wymienione obiekty i obszary:

- 1) budynki, oznaczone na rysunku planu jako budynki do zachowania, dla których określa się:
  - a) zakaz nadbudowy innej niż wynikająca z konieczności odtworzenia historycznych gabarytów budynku oraz nakaz zachowania lub odtworzenia historycznego typu zadaszania,
  - b) zakaz rozbudowy prowadzącej do zniekształcenia pierwotnej bryły budynku,
  - c) w odniesieniu do wystroju elewacji frontowych – nakaz zachowania i odtworzenia cech pierwotnego stylu architektonicznego budynków, w tym proporcji i stylistyki otworów oraz kompozycji dachu, detali, wykończenia i typu kolorystki,
  - d) w odniesieniu do wystroju elewacji innych niż frontowe – nakaz kształtowania elewacji w sposób zharmonizowany z cechami pierwotnego stylu architektonicznego budynków,
  - e) zakaz wykonywania termomodernizacji w sposób naruszający wymagania zawarte w lit. a-d;
- 2) budowle, oznaczone na rysunku planu jako budowle do uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu, dla których określa się nakaz zachowania i ich wyeksponowania w formie świadectwa historycznego rodowodu obszarów i ciągów:
  - a) tor boczny d. Zakładów Amunicyjnych „Pocisk” Sp. Akc.,
  - b) komin d. kotłowni,
  - c) dwa odcinki muru,
  - d) nawierzchnie brukowane z kamienia polnego na fragmentach ulic Głuchej i Kamionkowskiej;
- 3) strefę ochrony konserwatorskiej zespołów zabudowy stanowiących pozostałości dawnych zakładów produkcyjnych – tj.: ww. zespołu d. Zakładów Amunicyjnych „Pocisk” Sp. Akc. pod adresem ul. Mińska 25, zespołu Polskich Zakładów Optycznych pod adresem ul. Grochowska 316/320 oraz zespołu d. Zakładów Elektrotechnicznych Braci Borkowskich – BRABORK pod adresem ul. Grochowska 306/308 – w obrębie której określa się:
  - a) nakaz zachowania podstawowych elementów układu przestrzennego zespołu, a w szczególności na terenie 2.3.U/MW zasady ukształtowania wewnętrznych ciągów





- komunikacyjnych oraz usługowe użytkowanie budynków wpisanych do rejestru zabytków;
- b) nakaz realizacji zagospodarowania z użyciem materiałów budowlanych odpowiadających historycznym cechom zespołu, szczególnie cegły i kamienia nieobrabianego, ewentualnie uzupełnianych materiałami i wyposażeniem kontrastowo nowoczesnymi,
  - c) nakaz zachowania i wkomponowania w nowe zainwestowanie obiektów lub urządzeń stanowiących charakterystyczne pozostałości dawnych zakładów produkcyjnych, w szczególności odcinków historycznych murowanych ogrodzeń, kominów, ramp, kratownic itp.,
- 4) strefę ochrony konserwatorskiej liniowych parametrów historycznego układu urbanistycznego ulic Mińskiej i Grochowskiej (KZ-L), dla której:
- a) obowiązują, określone w dalszej części uchwały, ustalenia mające na celu ochronę istniejącego przebiegu i ukształtowania ulicy, utrzymanie historycznej linii zabudowy, w tym zachowanie gabarytów istniejącej historycznej zabudowy z nakazem jej uzupełnienia w formie pierzei ciągłych oraz zachowanie i uzupełnianie zieleni przyulicznej, a w szczególności rzędów drzew;
  - b) przy realizacji elementów wyposażenia ulicy ustala się zasadę uwidocznienia jej charakteru jako historycznego szlaku w zabytkowym rejonie Kamionka, w tym wymóg uzupełniania istniejącego zainwestowania pasa drogowego obiektami małej architektury w stylistyce podkreślającej indywidualne cechy danego traktu;
  - c) zakazuje się realizacji obiektów i urządzeń służących poprawie standardów środowiska mających formę ekranów akustycznych lub innych przegród pasa drogowego;
- 5) strefę ochrony konserwatorskiej układu ulic Głuchej i Kamionkowskiej, w szczególności historycznych nawierzchni, dla której:
- a) nakazuje się zagospodarowanie obu, objętych strefą odcinków ulic, w formie ujednocionej, w stylistyce mającej stanowić świadectwo historycznego ich pochodzenia, z użyciem materiałów tradycyjnych i kontrastujących z nimi elementów nowoczesnych;
  - b) przy realizacji zagospodarowania według zasad, o których mowa w lit. a, należy uwzględnić wymagania z pkt 2 odnośnie nawierzchni brukowanych z kamienia polnego, co najmniej w zasięgu ich oznaczenia graficznego.

**§ 8. 1. Ustala się, że na obszarze planu przestrzennymi publicznymi są:**

- 1) tereny dróg publicznych (KD-Z, KD-L i KD-D), przy czym fragment ul. Grochowskiej – teren oznaczony symbolem 1.KD-Z – wchodzi w skład obszarów głównych przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym miasta, a fragmenty ul. Żupniczej 3.KD-Z i ul. Mińskiej 1.KD-L, stanowią obszary służące powiązaniom głównych przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym miasta;
- 2) tereny ogólnodostępnych ciągów pieszych z zielenią (KP-ZP);
- 3) teren ogólnodostępnego ciągu pieszo – jezdni (KP-J).

2. Określa się generalne zasady zagospodarowania na potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) dopuszcza się sytuowanie:



- a) obiektów małej architektury i budowli, których wysokość nie przekraczają 6 m n.p.t. na potrzeby takie jak: rekreacja, utrzymanie porządku, informacja, ozdoba – o ile w innych przepisach planu nie ustalono inaczej;
  - b) sezonowych ogródków gastronomicznych, zgodnie z § 9 ust. 7,
  - c) obiektów i urządzeń służących poprawie standardów środowiska, z zastrzeżeniem dotyczącym stosowania ekranów akustycznych, o którym mowa w § 7 ust. 3 pkt 4 lit. c,
  - d) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, w tym szyldów, zgodnie z ust. 3,
  - e) urządzeń technicznych i zieleni na warunkach określonych w planie;
- 2) nakazuje się zapewnienie dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami, w tym osób o ograniczonej mobilności i percepcji, według zasad przyjętych w przepisach szczególnych dla miasta stołecznego Warszawy;
- 3) zakazuje się realizacji ogrodzeń oraz tymczasowych obiektów usługowo-handlowych (kiosków).

3. Określa się zasady lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych, w tym szyldów, na terenach stanowiących przestrzeń publiczną, o których mowa w ust. 1, oraz na innych terenach w sytuacji, gdy ekspozycja reklam i szyldów na nich się znajdujących, oddziaływać będzie na przestrzeń publiczną:

- 1) zakazuje się realizacji tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych za wyjątkiem:
  - a) szyldów,
  - b) wolnostojących urządzeń reklamowych w formie słupów ogłoszeniowo–reklamowych,
  - c) tablic reklamowych umieszczanych na wiatach przystankowych komunikacji publicznej,
  - d) tablic reklamowych umieszczanych na tymczasowych obiektach budowlanych, pełniących funkcje handlowe,
  - e) tablic reklamowych umieszczanych na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy,
  - f) zabytkowych neonów oraz reklam świetlnych i podświetlanych, stylizowanych na pochodzące sprzed 1989 r., o których mowa w § 9 ust. 6;
  - g) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, które:
    - służą do upowszechniania wyłącznie informacji trwale upamiętniającej osoby, instytucje lub wydarzenia, lub
    - służą do upowszechniania wyłącznie informacji o charakterze religijnym, związanych z działalnością kościołów lub innych związków wyznaniowych, jeżeli tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe sytuowane są w granicach terenów użytkowanych jako miejsca kultu i działalności religijnej;
- 2) dla szyldów, o których mowa w pkt 1 lit. a:
  - a) nakazuje się ich umieszczanie w strefie parteru budynku w tzw. polu szyldowym – rozumianym jako położona nad witryną strefa, której dolną granicę stanowi linia wyznaczona przez górną krawędź witryny, boczne granice stanowią linie wyznaczone przez maksymalny zasięg witryny po obu stronach wraz z ewentualnymi opaskami, a górną granicę stanowi linia wyznaczona przez element architektoniczny, oddzielający wizualnie kolejną kondygnację lub linia wyznaczona przez dolną krawędź najniżej



położonego na elewacji elementu kolejnej kondygnacji (otworu okiennego lub drzwiowego, płyty balkonowej, dekoracji architektonicznej, z wyłączeniem wsporników balkonów i wykuszów) lub górna krawędź elewacji – oraz na fragmencie elewacji pomiędzy polami szyldowymi, przy czym:

- na jednym budynku, w obrębie pól szyldowych o jednolitej wysokości i usytuowanych na tej samej wysokości, nakazuje się sytuowanie szyldów o jednolitej wysokości i na tej samej wysokości,
- szyldy umieszczone na fragmencie elewacji pomiędzy polami szyldowymi muszą stanowić integralną część szyldu usytuowanego w polu szyldowym, przy czym jeżeli odległość między polami szyldowymi przekracza 2 m, to szyldy te muszą posiadać formę ażurową,
- forma ażurowa szyldu oznacza pozbawione tła elementy, takie jak napis, symbol lub kompozycja graficzna, nie mające cech siatki ani tkaniny i nie będące płaszczyzną perforowaną, a których powierzchnia, mierzona w rzucie pionowym, nie przekracza 60% powierzchni prostokąta opisanego na najbardziej oddalonych punktach tych elementów,
- szyldy muszą być umieszczone, w taki sposób, aby ich płaszczyzna ekspozycyjna zorientowana była równolegle do płaszczyzny ściany budynku, za wyjątkiem szyldów semaforowych,
- dopuszcza się sytuowanie maksymalnie jednego szyldu semaforowego, to jest szyldu o głębokości powyżej 0,25 m i szerokości nie większej niż 0,25 m, na każdy lokal posiadający witrynę, przy czym powierzchnia szyldu nie może przekraczać 0,5 m<sup>2</sup> chyba że jest on kwadratem o długości boku nie większej niż 0,90 m i odpowiadającej wysokości szyldu tego samego podmiotu, umieszczonego w polu szyldowym, żaden element szyldu semaforowego nie może być oddalony od elewacji o więcej niż 1 m,

- b) w obrysie witryn, nad którymi nie istnieje pole szyldowe nakazuje się umieszczanie szyldów, których wysokość nie przekracza 90 cm, a powierzchnia ekspozycyjna nie przekracza 20% powierzchni prześwitu witryny,
- c) w pasie o szerokości 1 m po obu stronach wejścia do budynku lub bramy nakazuje się umieszczanie maksymalnie jednego szyldu jednego podmiotu o maksymalnej powierzchni 0,25 m<sup>2</sup>, tworzących łącznie zestaw szyldów w przypadku usytuowania więcej niż jednego szyldu po jednej stronie,
- d) na ogrodzeniach nieruchomości:
  - nakazuje się umieszczanie szyldów wyłącznie w strefie wejść i wjazdów na działkę; szerokość strefy wynosi po 2,5 m w każdą stronę od wejścia lub wjazdu,
  - zakazuje się umieszczania szyldów wystających ponad ogrodzenie,
- e) zakazuje się szyldów, których wysokość maksymalna przekracza 0,90 m,
- f) nakazuje się zapewnienie minimalnej odległości szyldu od znaku MSI - 1,20 m,
- g) dopuszcza się przebudowę lub remont istniejących szyldów ażurowych, umieszczonych poza strefą parteru;

- 3) dla wolnostojących urządzeń reklamowych w formie słupów ogłoszeniowo-reklamowych, o



których mowa w pkt 1 lit. b:

- a) dopuszcza się wyłącznie kształt walca o średnicy do 1,4 m i wysokości do 4,82 m (nie licząc elementów fotowoltaicznych służących zasilaniu słupa, przewyższających jego zwieńczenie o maksymalnie 0,40 m),
- b) dopuszcza się sytuowanie na wyłącznie na terenach dróg publicznych klasy zbiorczej i lokalnej, oznaczonych symbolem KD-Z i KD-L,
- c) nakazuje się zachowanie minimalnej odległości:
  - 30 m od innych słupów ogłoszeniowo–reklamowych,
  - od wiat przystankowych transportu publicznego: 10 m,
  - od pomników: 50 m,
  - od innych obiektów budowlanych, służących upamiętnieniu wydarzeń historycznych lub osób: 30 m;
- 4) dla tablic reklamowych, o których mowa w pkt 1 lit. c, tj. umieszczanych na wiatkach przystankowych:
  - a) dopuszcza się umieszczanie nie więcej niż trzech tablic zintegrowanych z wiatą, o maksymalnej wielkości powierzchni ekspozycyjnej 2,16 m<sup>2</sup> dla każdej strony tablicy,
  - b) zakazuje się umieszczania tablic na dachu;
- 5) dla tablic reklamowych, o których mowa w pkt 1 lit. d, tj. umieszczanych na tymczasowych obiektach budowlanych, pełniących funkcje handlowe:
  - a) dopuszcza się umieszczanie nie więcej niż dwóch tablic, o maksymalnej wielkości powierzchni ekspozycyjnej 2,16 m<sup>2</sup>,
  - b) zakazuje się umieszczania tablic na dachu;
- 6) dla tablic reklamowych, o których mowa w pkt 1 lit. e, tj. umieszczanych na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, dopuszcza się takie tablice reklamowe, przy spełnieniu następujących warunków:
  - a) nakazuje się, aby powierzchnia reklamy nie przekraczała 30% powierzchni przestłanianej ściany,
  - b) nakazuje się aby na ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy:
    - tablica reklamowa nie wystawała poza obrys ogrodzenia lub wyposażenia
    - przedmiotem reklamy była promocja realizowanej na tym placu budowy inwestycji;
- 7) wyłącznie dla tablic reklamowych, o których mowa w pkt 1 lit. c, tj. umieszczanych na wiatkach przystankowych, dopuszcza się stosowanie wyświetlaczy, to jest takich tablic, które eksponują na ekranie zmienne, ale zmieniające się bez przerw i nie częściej niż co 10 sekund nieruchome obrazy, przy czym:
  - a) nakazuje się stosowanie urządzeń dostosowujących automatycznie jasność obrazu do jasności otoczenia,
  - b) nakazuje się, aby w czasie pełnego nasłonecznienia maksymalna jasność ekranu nie przekraczała 2500 cd/rn<sup>2</sup>, zaś po zmroku 350 cd/m<sup>2</sup>.

#### **§ 9. 1. Zasady kształtowania zabudowy i sposoby zagospodarowania terenu:**

- 1) określa się parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania dla poszczególnych terenów



zgodnie z ustaleniami szczegółowymi:

- a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki,
  - b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy,
  - c) maksymalną wysokość zabudowy,
  - d) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki;
- 2) określa się zasady dotyczące linii zabudowy i lokalizacji budynków:
- a) nakazuje się lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, przy czym ustala się, że linie zabudowy nie odnoszą się do podziemnych części budynków, w tym parkingów podziemnych,
  - b) na terenach, na których wyznaczona została obowiązująca linia zabudowy lub obowiązująca ciągła linia zabudowy, po realizacji budynków wzdłuż tej linii dalszą zabudowę, tj. w głąbi, dopuszcza się, o ile nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi i innymi ustaleniami planu;
  - c) dopuszcza się zachowanie i przebudowę zabudowy istniejącej przed wejściem w życie planu poza wyznaczonymi liniami, ale zakazuje się jej rozbudowy lub nadbudowy poza tymi liniami – dopuszczenie nie dotyczy zabudowy usytuowanej na terenach przeznaczonych pod komunikację publiczną;
  - d) w stosunku do budynków istniejących przed wejściem w życie planu dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy warstw ocieplających i wykończeniowych, realizowanych w ramach prac termomodernizacyjnych – dopuszczenie nie dotyczy zabudowy, której linie zabudowy pokrywają się z granicą planu,
  - e) poza wyznaczone linie zabudowy dopuszcza się wysunięcie o nie więcej niż 1,5 m takich elementów jak: wykusze, balkony, wiatrołapy, galerie lub zabudowane tarasy – dopuszczenie nie dotyczy linii zabudowy pokrywającej się z granicą planu,
  - f) w przypadku wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy lub obowiązującej ciągłej linii zabudowy dopuszcza się miejscowe cofnięcia ściany budynku, nie przekraczające jednak łącznie 30% jej powierzchni;
- 3) określa się zasady kształtowania geometrii dachu:
- a) dla nowo realizowanej zabudowy wielorodzinnej i usługowej dopuszcza się: dachy płaskie, stropodachy, dachy tzw. zielone lub dachy spadziste o kącie nachylenia do 30°;
  - b) dla budynków rozbudowywanych i nadbudowywanych oraz dla budynków sytuowanych plombowo w zabudowie ciągłej dopuszcza się dachy o kącie nachylenia do 45°;
  - c) dopuszcza się umieszczanie paneli fotowoltaicznych na dachach budynków, o ile nie są to budynki zabytkowe, w tym określone jako chronione planem;
- 4) określa się zasady doboru kolorystyki elewacji:
- a) nakazuje się na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego stosowanie kolorów według systemu NCS o odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni (pierwsze dwie cyfry z zapisu numerycznego barwy w przedziale 00-20) oraz nie przekraczające 20% chromatyczności barwy (dwie kolejne cyfry z zapisu numerycznego barwy w przedziale 00-20);
  - b) dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, nie przekraczających 10% powierzchni każdej ściany.



2. Dopuszcza się realizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
3. Określa się zasady realizacji ogrodzeń:
  - 1) od strony terenów dróg i ciągu pieszo-jezdnego nakazuje się realizację ogrodzeń w liniach rozgraniczających z daną drogą lub ciągiem, przy czym dopuszcza się miejscowe – nie dłuższe niż 1,5 m – wycofanie ogrodzenia w głąb działki;
  - 2) od strony terenów dróg i ciągu pieszo-jezdnego zakazuje się realizacji ogrodzeń wyższych niż 1,6 m, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to ogrodzeń obiektów sportowych;
  - 3) zakazuje się realizacji ogrodzeń:
    - a) w zasięgach wyznaczonych w planie:
      - przestrzeni aranżowanych zieleni z pasażami pieszymi lub pieszo-rowerowymi, wymagających szczególnego opracowania.
      - strefy zieleni parkowej,
      - wewnątrz urbanistycznych zagospodarowanych zielenią komponowaną;
    - b) na terenach KP-ZP;
    - c) od strony wyznaczonych na rysunku planu ciągów usług w parterach na terenach U (tj. pomiędzy ww. ciągami a linią rozgraniczającą);
  - 4) zakazuje się realizacji ogrodzeń jako wyższych niż 1,0 m przegród wyznaczonych w planie osi kompozycyjnych lub istotnych powiązań w komunikacji terenów zabudowy;
  - 5) zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
  - 6) ustala się zasadę, że ogrodzenia mają być realizowane jako ażurowe na co najmniej 50% swojej powierzchni – dopuszcza się również ogrodzenia pełne, o ile będą one posiadały wykończenie kamienne lub tradycyjne ceglane;
  - 7) ustala się, że wysokość cokołu pełnego w ogrodzeniach ażurowych nie może przekraczać 40 cm.
4. W stosunku do istniejącego zainwestowania, którego obecna funkcja i sposób użytkowania są inne, niż przeznaczenie danego terenu ustalone w planie, dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego użytkowania terenu i dotychczasowych funkcji istniejących budynków do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym przeznaczeniem danego terenu, przy czym w ramach utrzymania dotychczasowego użytkowania i funkcji dopuszcza się przebudowy lub rozbudowy o niezbędne dla funkcjonowania danego obiektu zewnętrzne elementy takie, jak przedsiónek, schody, podest, pochylnia dla niepełnosprawnych, szyb windy itp., z zastrzeżeniem przepisów § 6 i 7.
5. W odniesieniu do budynku, znajdującego się na działce, na której wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej jest niższy, niż wymagany w planie, dopuszcza się – wyłącznie dla funkcji zgodnej z przeznaczeniem danego terenu – przeprowadzenie robót budowlanych na potrzeby przebudowy lub termomodernizacji.





6. Na całym obszarze objętym planem dopuszczalnym towarzyszącym elementem zagospodarowania terenów mogą być zabytkowe neony oraz widoczne z przestrzeni publicznych reklamy świetlne i podświetlane stylizowane na pochodzące sprzed 1989 r., o ile ich lokalizacja i funkcjonowanie nie będzie sprzeczna z ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale.

7. Na całym obszarze objętym planem w okresie od początku marca do końca listopada każdego roku dopuszcza się lokalizowanie sezonowych ogródków gastronomicznych, o ile nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi i innymi ustaleniami niniejszego planu.

**§ 10. 1. Określa się szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) wskazuje się na rysunku planu granice obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat) lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego;
  - 2) wskazuje się na rysunku planu granice obszarów obejmujących tereny narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego;
  - 3) ustala się zgodnie z rysunkiem planu zasięg podziemnego korytarza projektowanej linii metra, w ramach którego dopuszcza się lokalizowanie tuneli metra, podziemnych i niezbędnych nadziemnych obiektów i urządzeń, związanych z obsługą i funkcjonowaniem metra;
  - 4) w zasięgu korytarza linii metra, o którym mowa w pkt 3, zakazuje się realizacji obiektów podziemnych, nie służących obsłudze metra, głębiej niż 4 m pod poziomem terenu;
  - 5) wskazuje się na rysunku planu maksymalny orientacyjny zasięg obszaru potencjalnych eksploatacyjnych oddziaływań dynamicznych podziemnych odcinków linii metra, w obrębie którego realizacja obiektów budowlanych ma uwzględniać rozwiązania minimalizujące wpływ drgań mechanicznych w sposób określony w przepisach odrębnych;
  - 6) w zakresie ograniczeń związanych z funkcjonowaniem infrastruktury kolejowej dla terenów sąsiadujących z obszarem kolejowym ustala się, że w strefie 20 m od obszaru kolejowego obowiązują zakazy, nakazy i warunki wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.
- 
2. W obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
  3. Dla działek ewidencyjnych znajdujących się w rejestrze potencjalnych historycznych lub historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska.



**§ 11. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości, przeprowadzanych zgodnie z przepisami odrębnymi na wniosek zainteresowanych właścicieli nieruchomości, ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku ww. scalenia i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki – 500 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 30<sup>0</sup>÷150<sup>0</sup>.

2. Dopuszcza się uzyskiwanie w wyniku scalenia i podziału nieruchomości działek o mniejszych parametrach, niż określona w ust. 1, wyłącznie pod infrastrukturę techniczną.

3. Na obszarze objętym planem nie ustala się granic obszarów wymagających - w rozumieniu przepisów odrębnych -przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

**§ 12. 1. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) na obszarze objętym planem wprowadza się następujący podział terenów komunikacji:
  - a) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone symbolem KD-Z (1.KD-Z ul. Grochowska, 3.KD-Z ul. Żupnicza), zapewniające powiązania z zewnętrznym układem drogowym, które należy dostosować do prowadzenia komunikacji publicznej autobusowej, ewentualnie również tramwajowej,
  - b) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolem KD-L (1.KD-L ul. Mińska), zapewniające powiązania z drogami publicznymi klasy zbiorczej oraz obsługę terenów w obszarze planu, które w zależności od potrzeb należy dostosować do prowadzenia komunikacji autobusowej,
  - c) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem KD-D (1.KD-D ul. Kamionkowska, 2.KD-D ul. Goławska, 6b.KD-D ul. Nowińska), zapewniające obsługę terenów przede wszystkim w obszarze planu, w tym z ciągiem pieszo-jezdnym oznaczonym symbolem KP-J, oraz połączenia z drogami publicznymi oznaczonymi symbolem KD-L,
  - d) teren ogólnodostępnego ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony symbolem KP-J, zapewniający dojścia i dojazd do terenów w obszarze planu oraz połączenia z drogami publicznymi oznaczonymi symbolem KD-D lub KD-L;
- 2) ustala się zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) linię rozgraniczającą, stanowiącą wschodnią granicę pasa drogowego projektowanej poza planem Al. Tysiąclecia na odcinku: zachodniej granicy planu,
  - b) linię rozgraniczającą, stanowiącą zachodnią granicę pasa drogowego ul. Chodakowskiej na odcinku: wschodniej granicy planu;
- 3) ustala się realizację chodników w terenach dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie transportu zbiorowego, na obszarze objętym planem:
  - a) wskazuje się obsługę komunikacją autobusową prowadzoną w 1.KD-Z i 3.KD-Z,
  - b) wskazuje się obsługę komunikacją tramwajową prowadzoną w 1.KD-Z,
  - c) ustala się obsługę linią metra, ze stacją zlokalizowaną poza obszarem planu;
- 5) w zakresie przebiegu linii metra obowiązują ustalenia zawarte w § 10;



- 6) ustala się prowadzenie komunikacji rowerowej w terenach dróg: 1.KD-Z, 3.KD-Z i 1.KD-L;
- 7) dopuszcza się prowadzenie dodatkowych powiązań rowerowych, poza wymienionymi w pkt 6, w terenach innych dróg lub poza nimi;
- 8) dopuszcza się lokalizację stacji Warszawskiego Roweru Publicznego i parkingów rowerowych w granicach obszaru objętego planem.

2. W zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania:

- 1) ustala się realizację miejsc parkowania dla samochodów i rowerów dla poszczególnych obiektów nowo realizowanych, rozbudowywanych, nadbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania w obrębie działek objętych inwestycją;
- 2) ustala się liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych poprzez określenie wskaźników parkingowych:
  - a) dla biur, administracji publicznej, domów kultury od 10 do 15 miejsc dla samochodów na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 3 miejsca dla danej funkcji;
  - b) dla handlu i usług od 15 do 25 miejsc dla samochodów na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca dla danej funkcji,
  - c) dla usług z zakresu inwestycji celu publicznego, realizowanych na terenie U-CP, od 2 do 6 miejsc dla samochodów na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca dla danej funkcji,
  - d) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1 miejsce dla samochodów na jeden lokal mieszkalny;
- 3) ustala się liczbę miejsc do parkowania dla rowerów na nie mniej niż 10 miejsc dla rowerów na każde 100 miejsc parkowania dla samochodów;
- 4) wskaźniki, o których mowa w pkt 2 i 3, nie są wymagane dla budynków istniejących przed wejściem w życie planu, w sytuacji ich rozbudowy, nadbudowy lub przebudowy w sposób niezmienny powierzchni usług oraz liczby lokali mieszkalnych o nie więcej niż 2;
- 5) ustala się realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie przewidzianej w przepisach odrębnych.

### **§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
  - 1) dopuszcza się budowę, a także zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej, w tym przebudowy lub rozbudowy, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
  - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów liniowych infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz ogólnodostępnego ciągu pieszo-jezdnego;
  - 3) dopuszcza się realizację tuneli wieloprzewodowych dla obiektów liniowych infrastruktury technicznej lokalizowanych w drogach zgodnie z ustaleniami planu;
  - 4) przy braku możliwości lokalizacji obiektów liniowych infrastruktury technicznej zgodnie z pkt 2, dopuszcza się ich lokalizowanie w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych na inne cele, w



sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

5) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów infrastruktury technicznej, takich jak: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, hydrofornie, stacje telekomunikacyjne, na całym obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) ustala się minimalne parametry sieci wodociągowych – DN 80;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie istniejących indywidualnych lub lokalnych ujęć wody wyłącznie na potrzeby istniejących obiektów budowlanych;
- 4) dopuszcza się realizację ujęć wody z utworów czwartorzędowych i oligoceńskich na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych oraz potrzeby usług zdrowia;
- 5) ustala się, że sieć wodociągowa będzie realizowana w sposób umożliwiający jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej;
- 2) ustala się minimalne parametry sieci – dla kanałów grawitacyjnych sieci kanalizacyjnej – DN 150, a dla kanałów tłocznych – DN 50.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych dróg i ciągów pieszo-jezdnych do sieci kanalizacji deszczowej lub obiektów małej retencji - po ich uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych powyżej 4 miejsc parkingowych do sieci kanalizacji deszczowej lub obiektów małej retencji lub do ziemi – po ich uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla pozostałych terenów ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi w granicach własnej nieruchomości, przy czym odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi nie może odbywać się ze szkodą dla działek sąsiednich;
- 4) przy braku możliwości odprowadzania wód opadowych lub roztopowych do ziemi dopuszcza się ich odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej na warunkach określonych w przepisach odrębnych i przy zastosowaniu urządzeń opóźniających ich odpływ do odbiornika;
- 5) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających;
- 6) ustala się minimalne parametry sieci kanalizacji deszczowej – DN 300;
- 7) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych lub chłonnych, zlokalizowanych w granicach własnej nieruchomości;



8) dopuszcza się na obszarze planu, w szczególności na terenach zagospodarowanych zielenią, lokalizowanie urządzeń służących odprowadzaniu lub gromadzeniu wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 2) ustala się minimalne parametry gazociągów – DN 20;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz urządzeniach kogeneracyjnych.

6. W zakresie zapatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii;
- 2) ustala się, że indywidualne źródła energii będą wykorzystywały urządzenia kogeneracyjne lub odnawialne źródła energii – oparte wyłącznie na energii promieniowania słonecznego, energii wiatrowej lub energii geotermalnej – o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się realizację nowych i rozbudowę istniejących linii elektroenergetycznych jako kablowych podziemnych;
- 4) na terenie 2.2.I-E(U) ustala się zachowanie stacji elektroenergetycznej RSM 15kV z dopuszczeniem jej przebudowy na stację RPZ 110/15kV i wprowadzenia na ten teren oraz teren 3.KD-Z do projektowanej Al. Tysiąclecia projektowanej podwójnej podziemnej linii elektroenergetycznej 110 kV, łączącej przebudowywaną na terenie 2.2. I-E(U) stację RPZ z linią relacji RPZ Stadion Narodowy – RPZ Wschodnia, w pasie o szerokości 6 m;
- 5) ustala się minimalne parametry sieci elektroenergetycznej – 0,23 kV;
- 6) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych wyłącznie jako wewnętrzne lub podziemnych.

7. W zakresie zapatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła;
- 2) ustala się, że indywidualne źródła ciepła będą zasilane gazem, olejem opałowym, energią elektryczną lub z odnawialnych źródeł energii, przy czym źródła, w których następuje spalanie paliw muszą spełniać wymogi zawarte w przepisach odrębnych, w tym z zakresu ochrony środowiska;
- 3) ustala się minimalne parametry sieci ciepłowniczej – DN 20;
- 4) dopuszcza się wytwarzanie ciepła przy użyciu instalacji solarnych połączonych z kolektorami słonecznymi, lokalizowanymi na budynkach lub wolnostojącymi, pod warunkiem odpowiedniego wkomponowania urządzeń w zabudowę i otoczenie, w szczególności z uwzględnieniem walorów zabytkowych;
- 5) dopuszcza się wytwarzanie ciepła w urządzeniach kogeneracyjnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych i z zastrzeżeniem, że zewnętrzne elementy infrastruktury związane z tymi urządzeniami, będą spełniały warunek, o którym mowa w pkt 4.



8. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną z kablowej sieci telekomunikacyjnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń stacji bazowych telefonii komórkowej jako infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) ustala się realizację nowych i rozbudowę istniejących linii telekomunikacyjnych jako kablowych podziemnych.

9. W zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne, w tym dotyczące zasad segregacji.

**§ 14. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów objętych niniejszym planem miejscowym, dla których w wyniku uchwalenia planu wzrosła wartość nieruchomości na 30%, z wyłączeniem terenów przeznaczonych do realizacji inwestycji celu publicznego, określonych w § 4 ust. 13.**

## **Rozdział 2**

### **Przepisy szczegółowe dla terenów**

**§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1a.U(P) ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu: – usługi z produkcją – zgodnie z § 4 ust. 4;
- 2) linie zabudowy w rozumieniu § 9 ust.1 pkt 2 – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,0;
- 5) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 60%;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy – 20 m;
- 7) zasady kształtowania geometrii dachu zgodnie z § 9 ust.1 pkt 3;
- 8) zasady doboru kolorystyki elewacji zgodnie z § 9 ust.1 pkt 4;
- 9) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania zgodnie z § 9 ust. 2-7, z uwzględnieniem § 8 ust. 3;
- 10) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z § 6, przy czym w odniesieniu do ciągów zieleni komponowanej obowiązują ustalenia § 6 ust. 1 pkt 3;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu w odniesieniu do korytarza linii metra oraz w odniesieniu do ograniczeń związanych z funkcjonowaniem infrastruktury kolejowej – zgodnie z § 10;
- 12) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z § 11 ust. 1;
- 13) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13;
- 14) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji – zgodnie z § 12, w szczególności warunki w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania;
- 15) obsługę terenu: od 3.KD-Z.





**§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1b.U ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu – usługi – zgodnie z § 4 ust. 3;
- 2) linie zabudowy w rozumieniu § 9 ust.1 pkt 2 – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) kształtowanie zainwestowania w nawiązaniu do osi kompozycyjnej, wyznaczonej na rysunku planu;
- 4) obowiązek realizacji ciągów usług w parterach zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 7;
- 5) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 6) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,0, przy czym na działce, na której przewidziano możliwość lokalizacji dominanty przestrzenno-wysokościowej, w przypadku jej realizacji – 2,75;
- 7) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 60%;
- 8) maksymalną wysokość zabudowy – 20 m, przy czym na działce, na której przewidziano możliwość lokalizacji dominanty przestrzenno-wysokościowej, w przypadku jej realizacji – 37 m;
- 9) zasady kształtowania geometrii dachu zgodnie z § 9 ust.1 pkt 3;
- 10) zasady doboru kolorystyki elewacji zgodnie z § 9 ust.1 pkt 4;
- 11) istotne powiązania w komunikacji, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 8, zgodnie z rysunkiem planu do wytworzenia i zachowania, tj. powiązanie jezdne i rowerowe, łączące się z analogicznymi powiązaniem na terenach 1d.KP-ZP oraz 1f.U;
- 12) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania zgodnie z § 9 ust. 2-7, z uwzględnieniem § 8 ust. 3;
- 13) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z § 6;
- 14) szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu w odniesieniu do korytarza linii metra – zgodnie z § 10;
- 15) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z § 11 ust. 1;
- 16) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13;
- 17) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji – zgodnie z § 12, w szczególności warunki w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania;
- 18) obsługę terenu: od 3.KD-Z.

**§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1c.U-CP ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu – usługi z zakresu inwestycji celu publicznego – zgodnie z § 4 ust. 2;
- 2) linie zabudowy w rozumieniu § 9 ust.1 pkt 2 – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8;
- 5) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 20%;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy – 16 m;
- 7) zasady kształtowania geometrii dachu zgodnie z § 9 ust.1 pkt 3;
- 8) zasady doboru kolorystyki elewacji zgodnie z § 9 ust.1 pkt 4;
- 9) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania zgodnie z § 9 ust. 2-3 oraz 6-7, z uwzględnieniem § 8 ust. 3;
- 10) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z § 6, przy czym w



odniesieniu do wyznaczonego na rysunku planu ciągu zieleni komponowanej obowiązują  
ustalenia § 6 ust. 1 pkt 3;

- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu w odniesieniu do korytarza linii metra – zgodnie z § 10;
- 12) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z § 11 ust. 1;
- 13) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13;
- 14) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji – zgodnie z § 12, w szczególności warunki w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania;
- 15) obsługę terenu: od 3.KD-Z lub 6b.KD-D.

**§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1d.KP-ZP ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu – ogólnodostępny ciąg pieszy z zielenią – zgodnie z § 4 ust. 8;
- 2) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) zagospodarowanie w formie ogólnodostępnej alei pieszej z zielenią parkową, w ramach której zgodnie z rysunkiem planu obowiązuje również wytworzenie istotnych powiązań w komunikacji, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 8, tj.: powiązania jezdnego i rowerowego, łączących się z analogicznymi powiązaniem na terenach 1b.U oraz 1f.U;
- 4) zasady kształtowania zagospodarowania zgodnie z § 9 ust. 3 i 6, z uwzględnieniem § 8 ust. 3;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z § 6;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu w odniesieniu do korytarza linii metra – zgodnie z § 10;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13;
- 8) obsługę terenu: od 3.KD-Z lub 6b.KD-D.

**§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1e.U/MW ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu – usługi lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – zgodnie z § 4 ust. 5;
- 2) linie zabudowy w rozumieniu § 9 ust.1 pkt 2 – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obowiązek realizacji ciągów usług w parterach zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 7;
- 4) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 5) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,0;
- 6) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 50%;
- 7) maksymalną wysokość zabudowy – 20 m;
- 8) zasady kształtowania geometrii dachu zgodnie z § 9 ust.1 pkt 3;
- 9) zasady doboru kolorystyki elewacji zgodnie z § 9 ust.1 pkt 4;
- 10) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania zgodnie z § 9 ust. 2-7, z uwzględnieniem § 8 ust. 3;
- 11) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z § 6;
- 12) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z § 11 ust. 1;
- 13) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13;
- 14) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji – zgodnie z § 12, w szczególności warunki w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania;



15) obsługę terenu: od 3.KD-Z lub od 6b.KD-D lub ul. Chodakowskiej (droga poza obszarem planu).

**§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1f.U ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu – usługi – zgodnie z § 4 ust. 3;
- 2) linie zabudowy w rozumieniu § 9 ust.1 pkt 2 – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obowiązek realizacji ciągów usług w parterach zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 7;
- 4) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 5) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,0;
- 6) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 40%;
- 7) maksymalną wysokość zabudowy – 20 m;
- 8) zasady kształtowania geometrii dachu zgodnie z § 9 ust.1 pkt 3;
- 9) zasady doboru kolorystyki elewacji zgodnie z § 9 ust.1 pkt 4;
- 10) istotne powiązania w komunikacji, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 8, zgodnie z rysunkiem planu do wytworzenia i zachowania, tj. , tj. powiązanie jezdne i rowerowe, łączące się z analogicznymi powiązaniem na terenach 1b.U oraz 1d.KP-ZP;
- 11) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania zgodnie z § 9 ust. 2-7, z uwzględnieniem § 8 ust. 3;
- 12) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z § 6, przy czym w odniesieniu do wyznaczonych na rysunku planu ciągów zieleni komponowanej obowiązują ustalenia § 6 ust. 1 pkt 3;
- 13) szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu w odniesieniu do korytarza linii metra oraz w odniesieniu do ograniczeń związanych z funkcjonowaniem infrastruktury kolejowej – zgodnie z § 10;
- 14) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z § 11 ust. 1;
- 15) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13;
- 16) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji – zgodnie z § 12, w szczególności warunki w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania;
- 17) obsługę terenu: od 6b.KD-D lub ul. Chodakowskiej (droga poza obszarem planu).

**§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.1.MW(U) ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami – zgodnie z § 4 ust. 6;
- 2) linie zabudowy w rozumieniu § 9 ust.1 pkt 2 – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) kształtowanie zainwestowania w nawiązaniu do osi kompozycyjnej, wyznaczonej na rysunku planu;
- 4) otwarcie w zabudowie, zgodnie z rysunkiem planu, co należy rozumieć, jako obowiązek takiego ukształtowania zabudowy wzdłuż linii oznaczeń graficznych, aby w poziomie terenu możliwe było przejście piesze o szerokości min. 3 m; część budynku realizowana ponad tym przejściem może składać się z co najwyżej dwóch kondygnacji;
- 5) obowiązek realizacji ciągów usług w parterach zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 7;
- 6) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 7) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,0, przy czym na działce, na której



przewidziano możliwość lokalizacji dominanty przestrzenno-wysokościowej, w przypadku jej realizacji – 3,5;

- 8) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 40%;
- 9) maksymalną wysokość zabudowy – 25 m, przy czym na działce, na której przewidziano możliwość lokalizacji dominanty przestrzenno-wysokościowej, w przypadku jej realizacji – 37 m;
- 10) zasady kształtowania geometrii dachu zgodnie z § 9 ust.1 pkt 3;
- 11) zasady doboru kolorystyki elewacji zgodnie z § 9 ust.1 pkt 4;
- 12) istotne powiązania w komunikacji, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 8, zgodnie z rysunkiem planu do wytworzenia i zachowania, tj.:
  - a) powiązania piesze lub pieszo-rowerowe,
  - b) powiązania jezdne w komunikacji wewnętrznej lub rowerowe;
- 13) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania zgodnie z § 9 ust. 2-7, z uwzględnieniem § 8 ust. 3;
- 14) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z § 6, przy czym:
  - a) w odniesieniu do wyznaczonych na rysunku planu ciągów zieleni komponowanej obowiązują ustalenia § 6 ust. 1 pkt 3;
  - b) w odniesieniu do wyznaczonej na rysunku planu przestrzeni aranżowanej zieleni z pasażami pieszymi lub pieszo-rowerowymi, wymagającej szczególnego opracowania obowiązują ustalenia § 6 ust.1 pkt 6 i 8, z uwzględnieniem pomnika przyrody nieożywionej, o którym mowa w § 6 ust. 2;
- 15) w odniesieniu do wskazanego w planie zabytku wpisanego do rejestru zabytków – bramy wjazdowej, wchodzącej w skład pofabrycznego zespołu budowlanego – zasady zgodnie z § 7;
- 16) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z § 11 ust. 1;
- 17) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13;
- 18) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji – zgodnie z § 12, w szczególności warunki w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania;
- 19) obsługę terenu: od 3.KD-Z lub 1.KD-L.

**§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.2.I-E(U) ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu – obiekty i urządzenia na potrzeby elektroenergetyczne z usługami – zgodnie z § 4 ust. 7;
- 2) linie zabudowy w rozumieniu § 9 ust.1 pkt 2 – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,0;
- 5) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 50%;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy – 15 m;
- 7) zasady kształtowania geometrii dachu zgodnie z § 9 ust.1 pkt 3;
- 8) zasady doboru kolorystyki elewacji zgodnie z § 9 ust.1 pkt 4;
- 9) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania zgodnie z § 9 ust. 2-7, z uwzględnieniem § 8 ust. 3;
- 10) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z § 6;



- 11) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z § 11 ust. 1;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13;
- 13) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji – zgodnie z § 12, w szczególności warunki w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania;
- 14) obsługę terenu: od 3.KD-Z.

**§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.3.U/MW ustala się:**

- 1) przeznaczenie – usługi lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – zgodnie z § 4 ust. 5;
- 2) linie zabudowy w rozumieniu § 9 ust. 1 pkt 2 – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) kształtowanie zainwestowania w nawiązaniu do osi kompozycyjnej wyznaczonej na rysunku planu;
- 4) otwarcia w zabudowie, zgodnie z rysunkiem planu, co należy rozumieć, jako obowiązek takiego ukształtowania zabudowy wzdłuż linii oznaczeń graficznych, aby w poziomie terenu możliwe było przejście piesze o szerokości min. 3 m; część budynku realizowana ponad tym przejściem może składać się z co najwyżej dwóch kondygnacji;
- 5) otwarcia w zabudowie z zielenią urządzoną, zgodnie z rysunkiem planu, co należy rozumieć, jako obowiązek takiego ukształtowania zabudowy wzdłuż linii oznaczeń graficznych, aby w poziomie terenu możliwe było przejście piesze o szerokości min. 3 m z ukształtowaną zielenią urządzoną, stanowiącą powiązanie wewnątrz urbanistycznych ze strefą zieleni parkowej; część budynku realizowana ponad ww. przejściem i zielenią może składać się z co najwyżej dwóch kondygnacji;
- 6) miejscowe zróżnicowania zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, co należy rozumieć, jako obowiązek wytworzenia przestrzennego zróżnicowania w bryle budynku w zasięgu do 10 m od osi oznaczenia graficznego;
- 7) rozplanowanie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym długość symbolu graficznego oznacza dopuszczalną łączną długość ścian budynków realizowanych w zasięgu do 20 m od linii zabudowy, na której pokazano symbol;
- 8) narożnik do przestrzennego zaakcentowania, zgodnie z rysunkiem planu, co należy rozumieć jako obowiązek takiego ukształtowania zabudowy, aby wyróżniona została w odbiorze przestrzennym narożna część budynku w rejonie przedmiotowego oznaczenia graficznego;
- 9) zasięgi nakazu realizacji zadaszeń, zgodnie z rysunkiem planu, w ramach których w każdym z nich konieczne jest zrealizowanie co najmniej jednego przekrycia z własną konstrukcją nośną lub jako nadwieszenia; przestrzeń zadaszana nie może być wykorzystana na potrzeby gospodarczo-techniczne;
- 10) akcenty przestrzenne, co należy rozumieć jako obowiązek realizacji w rejonie wyznaczonym na rysunku planu elementu wyróżniającego się w otaczającym zagospodarowaniu formą, kolorem, kształtem, będący np. obiektem małej architektury lub kompozycją przestrzenną;
- 11) obowiązek realizacji ciągów usług w parterach zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 7;
- 12) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 13) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,0;
- 14) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 40%;
- 15) maksymalną wysokość zabudowy:



- a) po północnej stronie strefy zieleni parkowej – 20 m, a w strefie zwyżek – 30 m;
  - b) po południowej stronie strefy zieleni parkowej – 12 m, a w strefie zwyżek – 21 m;
- 16) zasady kształtowania geometrii dachu zgodnie z § 9 ust.1 pkt 3;
- 17) zasady doboru kolorystyki elewacji zgodnie z § 9 ust.1 pkt 4;
- 18) istotne powiązania w komunikacji, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 8, zgodnie z rysunkiem planu do wytworzenia i zachowania, tj.:
- a) powiązania piesze lub pieszo-rowerowe, w tym główna aleja strefy zieleni parkowej,
  - b) powiązania jezdne i rowerowe;
- 19) zakaz realizacji naziemnych stanowisk postojowych w grupach liczących więcej niż 5 stanowisk;
- 20) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania zgodnie z § 9 ust. 2-7, z uwzględnieniem § 8 ust. 3;
- 21) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z § 6, przy czym:
- a) w odniesieniu do oznaczonych na rysunku planu drzew wartościowych obowiązuje ich zachowanie i uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu,
  - b) w odniesieniu do wyznaczonych na rysunku planu ciągów zieleni komponowanej obowiązują ustalenia § 6 ust. 1 pkt 3;
  - c) w odniesieniu do wyznaczonej na rysunku planu strefy zieleni parkowej obowiązują ustalenia § 6 ust. 1 pkt 4 i 8,
  - d) w odniesieniu do wyznaczonych na rysunku planu wewnątrz urbanistycznych zagospodarowanych zielenią komponowaną obowiązują ustalenia § 6 ust. 1 pkt 5 i 7;
  - e) w odniesieniu do wyznaczonej na rysunku planu przestrzeni aranżowanej zieleni z pasażami pieszymi lub pieszo-rowerowymi, wymagającej szczególnego opracowania obowiązują ustalenia § 6 ust.1 pkt 6 i 8;
- 22) w odniesieniu do wskazanych w planie zabytków wpisanych do rejestru zabytków oraz w odniesieniu do objętych ustaloną w planie ochroną dziedzictwa kulturowego: budynków do zachowania, budowli do uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu oraz strefy ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy stanowiącego pozostałość dawnego zakładu produkcyjnego – zasady zgodnie z § 7;
- 23) szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu w odniesieniu do korytarza linii metra zgodnie z § 10;
- 24) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z § 11 ust. 1;
- 25) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13;
- 26) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji – zgodnie z § 12, w szczególności warunki w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania;
- 27) obsługę terenu od: 3.KD-Z lub 1.KD-L.

**§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.4.MW(U) ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami – zgodnie z § 4 ust. 6;
- 2) linie zabudowy w rozumieniu § 9 ust.1 pkt 2 – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obowiązek realizacji ciągów usług w parterach zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 7;
- 4) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 10%;





- 5) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 3,2;
- 6) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 80%;
- 7) maksymalną wysokość zabudowy – 18,5 m;
- 8) zasady kształtowania geometrii dachu zgodnie z § 9 ust.1 pkt 3;
- 9) zasady doboru kolorystyki elewacji zgodnie z § 9 ust.1 pkt 4;
- 10) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania zgodnie z § 9 ust. 2-7, z uwzględnieniem § 8 ust. 3;
- 11) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z § 6, przy czym w odniesieniu do oznaczonych na rysunku planu drzew wartościowych obowiązuje ich zachowanie i uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu;
- 12) w odniesieniu do objętych ustaloną w planie ochroną dziedzictwa kulturowego: budynków do zachowania oraz strefy ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy stanowiącego pozostałość dawnego zakładu produkcyjnego – zasady zgodnie z § 7;
- 13) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z § 11 ust. 1;
- 14) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13;
- 15) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji – zgodnie z § 12, w szczególności warunki w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania;
- 16) obsługę terenu: od 1.KD-L.

**§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.5.MW(U) ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami – zgodnie z § 4 ust. 6;
- 2) linie zabudowy w rozumieniu § 9 ust.1 pkt 2 – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) kształtowanie zainwestowania w nawiązaniu do osi kompozycyjnej, wyznaczonej na rysunku planu;
- 4) rozplanowanie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym długość symbolu graficznego oznacza dopuszczalną łączną długość ścian budynków realizowanych w zasięgu do 20 m od linii zabudowy, na której pokazano symbol;
- 5) obowiązek realizacji ciągów usług w parterach zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 7;
- 6) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 7) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,0, przy czym na działce, na której przewidziano możliwość lokalizacji dominanty przestrzenno-wysokościowej, w przypadku jej realizacji – 3,5;
- 8) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 40%;
- 19) maksymalną wysokość zabudowy - 30 m, przy czym na działce, na której przewidziano możliwość lokalizacji dominanty przestrzenno-wysokościowej, w przypadku jej realizacji – 37 m;
- 9) zasady kształtowania geometrii dachu zgodnie z § 9 ust.1 pkt 3;
- 10) zasady doboru kolorystyki elewacji zgodnie z § 9 ust.1 pkt 4;
- 11) istotne powiązania w komunikacji – powiązania piesze lub pieszo-rowerowe, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 8, zgodnie z rysunkiem planu do wytworzenia i zachowania;
- 12) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania zgodnie z § 9 ust. 2-7, z uwzględnieniem § 8 ust. 3;



- 13) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z § 6, przy czym w odniesieniu do ciągów zieleni komponowanej obowiązują ustalenia § 6 ust. 1 pkt 3;
- 14) szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu w odniesieniu do korytarza linii metra zgodnie z § 10;
- 15) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z § 11 ust. 1;
- 16) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13;
- 17) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji – zgodnie z § 12, w szczególności warunki w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania;
- 18) obsługę terenu: od 3.KD-Z lub ul. Chodakowskiej (droga poza obszarem planu).

**§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.6.MW(U) ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami – zgodnie z § 4 ust. 6;
- 2) linie zabudowy w rozumieniu § 9 ust.1 pkt 2 – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) otwarcia w zabudowie, zgodnie z rysunkiem planu, co należy rozumieć, jako obowiązek takiego ukształtowania zabudowy wzdłuż linii oznaczeń graficznych, aby w poziomie terenu możliwe było przejście piesze o szerokości min. 3 m; część budynku realizowana ponad tym przejściem może składać się z co najwyżej dwóch kondygnacji;
- 4) obowiązek realizacji ciągów usług w parterach zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 7;
- 5) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 6) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,0;
- 7) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 40%;
- 8) maksymalną wysokość zabudowy – 25 m;
- 9) zasady kształtowania geometrii dachu zgodnie z § 9 ust.1 pkt 3;
- 10) zasady doboru kolorystyki elewacji zgodnie z § 9 ust.1 pkt 4;
- 11) istotne powiązania w komunikacji – powiązania piesze lub pieszo-rowerowe, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 8, zgodnie z rysunkiem planu do wytworzenia i zachowania;
- 12) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania zgodnie z § 9 ust. 2-7, z uwzględnieniem § 8 ust. 3;
- 13) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z § 6, przy czym:
  - a) w odniesieniu do wyznaczonych na rysunku planu ciągów zieleni komponowanej obowiązują ustalenia § 6 ust. 1 pkt 3;
  - b) w odniesieniu do wyznaczonych na rysunku planu wewnątrz urbanistycznych zagospodarowanych zielenią komponowaną obowiązują ustalenia § 6 ust. 1 pkt 5 i 8,
  - c) w odniesieniu do wyznaczonej na rysunku planu przestrzeni aranżowanej zieleni z pasażami pieszymi lub pieszo-rowerowymi, wymagającej szczególnego opracowania obowiązują ustalenia § 6 ust.1 pkt 6 i 8;
- 14) szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu w odniesieniu do korytarza linii metra zgodnie z § 10;
- 15) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z § 11 ust. 1;
- 16) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13;



- 17) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji – zgodnie z § 12, w szczególności warunki w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania;
- 18) obsługę terenu: od 1.KD-L lub ul. Chodakowskiej (droga poza obszarem planu).

**§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.6a.KP-ZP ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu – ogólnodostępny ciąg pieszy z zielenią – zgodnie z § 4 ust. 8;
- 2) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) zagospodarowanie w formie ogólnodostępnej alei pieszej z zielenią parkową, w ramach której zgodnie z rysunkiem planu obowiązuje również wytworzenie istotnego powiązania w komunikacji, o którym mowa w § 5 ust. 1 pkt 8, tj.: powiązania pieszego lub pieszo-rowerowego, łączącego teren 2.5.MW(U) z ul. Chodakowską (drogą poza planem);
- 4) zasady kształtowania zagospodarowania zgodnie z § 9 ust. 3 i 6, z uwzględnieniem § 8 ust. 3;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z § 6;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13;
- 7) obsługę terenu: od ul. Chodakowskiej (droga poza obszarem planu).

**§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5.MW(U) ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami – zgodnie z § 4 ust. 6;
- 2) linie zabudowy w rozumieniu § 9 ust.1 pkt 2 – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obowiązek realizacji ciągów usług w parterach zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 7;
- 4) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 5) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,0;
- 6) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 60%;
- 7) maksymalną wysokość zabudowy – 15 m, a w strefie wyżki – 25 m;
- 8) zasady kształtowania geometrii dachu zgodnie z § 9 ust.1 pkt 3;
- 9) zasady doboru kolorystyki elewacji zgodnie z § 9 ust.1 pkt 4;
- 10) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania zgodnie z § 9 ust. 2-7, z uwzględnieniem § 8 ust. 3;
- 11) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z § 6;
- 12) w odniesieniu do objętych ustaloną w planie ochroną dziedzictwa kulturowego: budynków do zachowania – zasady zgodnie z § 7;
- 13) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z § 11 ust. 1;
- 14) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13;
- 15) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji – zgodnie z § 12, w szczególności warunki w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania;
- 16) obsługę terenu od: 1.KD-L, lub ciągu pieszo-jezdnego (2.KP-J).

**§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6.1.U/MW ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu – usługi lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – zgodnie z § 4 ust. 5;
- 2) linie zabudowy w rozumieniu § 9 ust.1 pkt 2 – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obowiązek realizacji ciągów usług w parterach zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 7;



- 4) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 25%, przy czym na działce, na której przewidziano możliwość lokalizacji dominanty przestrzenno-wysokościowej, w przypadku jej realizacji – 15%;
- 5) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,0, przy czym na działce, na której przewidziano możliwość lokalizacji dominanty przestrzenno-wysokościowej, w przypadku jej realizacji – 6,5;
- 6) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 50%, przy czym na działce, na której przewidziano możliwość lokalizacji dominanty przestrzenno-wysokościowej, w przypadku jej realizacji – 80%;
- 7) maksymalną wysokość zabudowy – 15 m, przy czym na działce, na której przewidziano możliwość lokalizacji dominanty przestrzenno-wysokościowej, w przypadku jej realizacji – 25 m;
- 8) zasady kształtowania geometrii dachu zgodnie z § 9 ust.1 pkt 3;
- 9) zasady doboru kolorystyki elewacji zgodnie z § 9 ust.1 pkt 4;
- 10) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania zgodnie z § 9 ust. 2-7, z uwzględnieniem § 8 ust. 3;
- 11) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z § 6;
- 12) w odniesieniu do objętych ustaloną w planie ochroną dziedzictwa kulturowego: budynków do zachowania – zasady zgodnie z § 7;
- 13) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z § 11 ust. 1;
- 14) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13;
- 15) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji – zgodnie z § 12, w szczególności warunki w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania;
- 16) obsługę terenu od: 1.KD-L, 2.KD-D lub ciągu pieszo-jezdnego (2.KP-J).

**§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6.2.MW(U) ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami – zgodnie z § 4 ust. 6;
- 2) linie zabudowy w rozumieniu § 9 ust.1 pkt 2 – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obowiązek realizacji ciągów usług w parterach zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 7;
- 4) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 5) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,0;
- 6) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 40%;
- 7) maksymalną wysokość zabudowy – 15 m, a w strefie wyżki – 19 m;
- 8) zasady kształtowania geometrii dachu zgodnie z § 9 ust.1 pkt 3;
- 9) zasady doboru kolorystyki elewacji zgodnie z § 9 ust.1 pkt 4;
- 10) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania zgodnie z § 9 ust. 2-7, z uwzględnieniem § 8 ust. 3;
- 11) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z § 6, przy czym w odniesieniu do wyznaczonych na rysunku planu ciągów zieleni komponowanej obowiązują ustalenia § 6 ust. 1 pkt 3;
- 12) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z § 11 ust. 1;
- 13) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13;



- 14) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji – zgodnie z § 12, w szczególności warunki w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania;
- 15) obsługę terenu od: 1.KD-D lub ciągu pieszo-jezdnego (2.KP-J).

**§ 31. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6.3.MW(U) ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami – zgodnie z § 4 ust. 6;
- 2) linie zabudowy w rozumieniu § 9 ust.1 pkt 2 – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obowiązek realizacji ciągów usług w parterach zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 7;
- 4) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 5) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,0;
- 6) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 45%;
- 7) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) 19 m dla budynków tworzących pierwszą linię zabudowy od strony dróg publicznych (ulic Kamionkowskiej i Goćławskiej),
  - b) 30 m w strefie zwyżki,
  - c) 24 m dla pozostałych budynków – sytuowanych w głębi ww. terenu;
- 8) zasady kształtowania geometrii dachu zgodnie z § 9 ust.1 pkt 3;
- 9) zasady doboru kolorystyki elewacji zgodnie z § 9 ust.1 pkt 4;
- 10) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania zgodnie z § 9 ust. 2-7, z uwzględnieniem § 8 ust. 3;
- 11) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z § 6;
- 12) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z § 11 ust. 1;
- 13) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13;
- 14) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji – zgodnie z § 12, w szczególności warunki w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania;
- 15) obsługę terenu od: 1.KD-D lub 2.KD-D.

**§ 32. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 16.U/MW ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu – usługi lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – zgodnie z § 4 ust. 5;
- 2) linie zabudowy w rozumieniu § 9 ust.1 pkt 2 – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obowiązek realizacji ciągów usług w parterach zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 7;
- 4) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 5) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 3,0;
- 6) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 60%;
- 7) maksymalną wysokość zabudowy – 25 m;
- 8) zasady kształtowania geometrii dachu zgodnie z § 9 ust.1 pkt 3;
- 9) zasady doboru kolorystyki elewacji zgodnie z § 9 ust.1 pkt 4;
- 10) istotne powiązania w komunikacji – powiązania piesze lub pieszo-rowerowe, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 8, zgodnie z rysunkiem planu do wytworzenia i zachowania;
- 11) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania zgodnie z § 9 ust. 2-7, z uwzględnieniem § 8 ust. 3; zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z § 6, przy czym



w odniesieniu do wyznaczonych na rysunku planu ciągów zieleni komponowanej obowiązują ustalenia § 6 ust. 1 pkt 3;

- 12) w odniesieniu do objętych ustaloną w planie ochroną dziedzictwa kulturowego: budynków do zachowania oraz stref ochrony konserwatorskiej zespołów zabudowy stanowiących pozostałości dawnych zakładów produkcyjnych – zasady zgodnie z § 7;
- 13) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z § 11 ust. 1;
- 14) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13;
- 15) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji – zgodnie z § 12, w szczególności warunki w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania;
- 16) obsługę terenu: od 1.KD-Z lub 2.KD-D lub 1.KD-D lub ciągu pieszo-jezdnego 2.KP-J.

**§ 33. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.KP-J – ul. Głucha oraz ul. Kamionkowska na odc. zachodnim – ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu – ogólnodostępny ciąg pieszo-jezdny;
- 2) zagospodarowanie terenu w formie jednolicie zaaranżowanej przestrzeni służącej komunikacji pieszej i kołowej;
- 3) w odniesieniu do objętych ustaloną w planie ochroną dziedzictwa kulturowego: budowli do uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu oraz strefy ochrony konserwatorskiej układu ulic Głuchej i Kamionkowskiej – zasady zgodnie z § 7;
- 4) zasady kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z § 8;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13;
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z § 6, przy czym:
  - a) w odniesieniu do oznaczonego na rysunku planu drzewa wartościowego obowiązuje jego zachowanie i uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu,
  - b) w odniesieniu do ciągów zieleni komponowanej obowiązują ustalenia § 6 ust. 1 pkt 3;
- 7) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 5%.
- 8) obsługę terenu: od 1.KD-L lub 1.KD-D.

**§ 34. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KD-Z – ul. Grochowska – ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) północną granicę pasa drogowego wyznaczonego linią rozgraniczającą, według rysunku planu;
- 3) zagospodarowanie terenu według § 12 ust. 1 – przy czym elementy zainwestowania na obszarze objętym planem, w tym na potrzeby prowadzenia komunikacji autobusowej i możliwości prowadzenia komunikacji tramwajowej, mają stanowić uzupełnienie całości pasa drogowego ul. Grochowskiej;
- 4) powiązania poprzez skrzyżowanie z 2.KD-D;
- 5) prowadzenie komunikacji autobusowej i możliwość prowadzenia komunikacji tramwajowej;
- 6) prowadzenie komunikacji rowerowej;
- 7) w odniesieniu do objętej ustaloną w planie ochroną dziedzictwa kulturowego strefy ochrony konserwatorskiej liniowych parametrów historycznego układu urbanistycznego ulic Mińskiej i Grochowskiej (KZ-L) – zasady zgodnie z § 7;





- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z § 8;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13;
- 10) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z § 6, przy czym w odniesieniu do ciągu zieleni komponowanej obowiązują ustalenia § 6 ust. 1 pkt 3;
- 11) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 5%.

**§ 35. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.KD-Z – ul. Żupnicza – ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi nie mniej niż 28 m i według rysunku planu;
- 3) zagospodarowanie terenu według § 12 ust. 1;
- 4) powiązania poprzez skrzyżowanie z ul. Chodakowską (droga poza obszarem planu);
- 5) prowadzenie komunikacji autobusowej;
- 6) prowadzenie komunikacji rowerowej;
- 7) zasady kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z § 8;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu w odniesieniu do korytarza linii metra zgodnie z § 10;
- 10) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z § 6, przy czym w odniesieniu do ciągów zieleni komponowanej obowiązują ustalenia § 6 ust. 1 pkt 3;
- 11) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

**§ 36. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KD-L – ul. Mińska – ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi nie mniej niż 19 m, a na odcinku od zachodniej granicy planu do terenu 2.KD-D według rysunku planu;
- 3) północną granicę pasa drogowego wyznaczonego linią rozgraniczającą, na odcinku 2.KD-D do ul. Chodakowskiej, według rysunku planu;
- 4) powiązania poprzez skrzyżowanie z 2.KD-D, przy czym ul. Mińska w części poza obszarem planu tworzy powiązania z ulicami: Rybną, Wawerską i Chodakowską;
- 5) w odniesieniu do objętej ustaloną w planie ochroną dziedzictwa kulturowego strefy ochrony konserwatorskiej liniowych parametrów historycznego układu urbanistycznego ulic Mińskiej i Grochowskiej (KZ-L) – zasady zgodnie z § 7;
- 6) prowadzenie komunikacji rowerowej;
- 7) zasady kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z § 8;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu w odniesieniu do korytarza linii metra zgodnie z § 10;
- 10) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z § 6, przy czym:
  - a) w odniesieniu do oznaczonego na rysunku planu drzewa wartościowego obowiązuje jego zachowanie i uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu,



- b) w odniesieniu do ciągów zieleni komponowanej obowiązują ustalenia § 6 ust. 1 pkt 3;  
11) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 5%.

**§ 37. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KD-D – ul. Kamionkowska (odc. wschodni) – ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi nie mniej niż 14 m i według rysunku planu;
- 3) powiązania poprzez skrzyżowanie z 2.KD-D zgodnie z ustaleniem dla tego terenu;
- 4) zagospodarowanie terenu według § 12 ust. 1;
- 5) zasady kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z § 8;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13;
- 7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z § 6, przy czym w odniesieniu do ciągów zieleni komponowanej obowiązują ustalenia § 6 ust. 1 pkt 3;
- 8) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

**§ 38. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.KD-D – ul. Gocławska – ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi nie mniej niż 15,3 m i według rysunku planu;
- 3) powiązania poprzez skrzyżowanie z:
  - a) 1.KD-D - ul. Kamionkowską (droga poza obszarem planu),
  - b) drogami poza obszarem planu: ul. Drewnicką i ul. Kałuszyńską,
  - c) 1.KD-Z zgodnie z ustaleniem dla tego terenu,
  - d) 1.KD-L zgodnie z ustaleniem dla tego terenu;
- 4) zagospodarowanie terenu według § 12 ust. 1;
- 5) zasady kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z § 8;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13;
- 7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z § 6, przy czym w odniesieniu do ciągów zieleni komponowanej obowiązują ustalenia § 6 ust. 1 pkt 3;
- 8) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

**§ 39. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6b.KD-D – ul. Nowińska – ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi nie mniej niż 20 m, a na odcinku stanowiącym część działki nr ewid. 9 i działkę nr ewid. 8/4 – według rysunku planu;
- 3) zagospodarowanie terenu według § 12 ust. 1– przy czym elementy zainwestowania we wschodniej części terenu mają stanowić uzupełnienie sąsiedniej ul. Chodakowskiej (droga poza obszarem planu);
- 4) zasady kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z § 8;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z § 13;



- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z § 6, przy czym w odniesieniu do ciągów zieleni komponowanej obowiązują ustalenia § 6 ust. 1 pkt 3;
- 7) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

### **Rozdział 3** **Przepisy końcowe**

**§ 40. W granicach obszaru objętego planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Grochowskiej na odcinku od ul. Lubelskiej do ul. Kaleńskiej i Modrzewiowej, przyjęty uchwałą Nr 143/VIII/99 Rady Gminy Warszawa-Centrum z dnia 29 kwietnia 1999 r.**

**§ 41. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stołecznego Warszawy.**

**§ 42. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu m.st. Warszawy.**

**§ 43. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.**

Przewodnicząca(y)  
Rady Miasta Stołecznego Warszawy