



## ZARZĄD DZIELNICY PRAGA-PÓŁUDNIE

MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

ul. Grochowska 274, 03-841 Warszawa, tel. (22) 338 08 11, faks (22) 338 01 85

zarzad@pragapld.waw.pl, www.pragapld.waw.pl

UD-VI-WAB-U-KPI-6727-39-2-11

Warszawa, dnia 04.08.2011r.

### PREBUD

Janusz Preiss

ul. Małej Łąki 23 m. 24

02-793 Warszawa

### Wypis i wyrys z Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Zamienieckiej

W odpowiedzi na wniosek złożony 26.07.2011r. dotyczący wypisu i wyrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ul. Tarnowieckiej (dz. ew. nr 1, 2, 16 obr. 3-05-30; dz. ew. 1, 34, 45, 46, 105, 106, 107, 154/2, 197/1 obr. 3-05-09), Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Praga Południe informuje:

Przedmiotowe nieruchomości - według obowiązującego **Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Zamienieckiej**, zatwierdzonego Uchwałą Nr XLIII/1341/2008 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 13.11.2008r., opublikowaną w Dz.Urz.Woj.Maz. z dnia 16 grudnia 2008r. Nr 217 poz. 9258, położone są na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 36 KDD ul. Pustelnicka (dz. ew. nr 45 z obr. 3-05-09)
- 37 KDD ul. Pustelnicka (dz. ew. nr 46 z obr. 3-05-09)
- 33 KDD ul. Jarocińska (dz. ew. nr 105 z obr. 3-05-09)
- 34 KDD ul. Jarocińska (dz. ew. nr 107 z obr. 3-05-09; dz. ew. nr 2 z obr. 3-05-30)
- 15 KDL ul. Tarnowiecka (dz. ew. nr 106 z obr. 3-05-09; dz. ew. nr 1 z obr. 3-05-30)
- 11 KDL ul. Sulejowska (dz. ew. nr 154/2 z obr. 3-05-09)
- 6 KDL ul. Łukowska (dz. ew. nr 197/1 z obr. 3-05-09; dz. ew. nr 16 z obr. 3-05-30)

### Wypis z ustaleń ogólnych i szczegółowych dla powyższych terenów w załączeniu.

Ponadto informujemy, że działki ew. nr 1 i 34 z obrębu 3-05-09 nie są objęte obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

#### Załączniki:

1. Załącznik Nr 1 - wyrys
2. Załącznik Nr 2 - wypis
3. Załącznik Nr 3 - legenda

z up. ZARZĄDU DZIELNICY PRAGA-PÓŁUDNIE  
M.ST. WARSZAWY  
*Stanisław Zawadzki*  
Naczelnik  
Wydziału Architektury i Budownictwa  
dla Dzielnicy Praga-Południe  
-3204-

A/a

Załącznik Nr 2 - ustalenia szczegółowe

**Wypis z "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Zamienieckiej", zatwierdzonego Uchwałą Nr XLIII/1341/2008 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 13.11.2008r., opublikowaną w Dz.Urz.Woj.Maz. z dnia 16 grudnia 2008r. Nr 217 poz. 9258,**  
**dla terenów położonych w rejonie ul. Tarnowieckiej**

określa się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów **36KDD, 37KDD:**

Symbol na rysunku planu	<b>36KDD, 37KDD</b>
Przeznaczenie terenu	Tereny ulic, zgodnie z par. 4 ust. 18.
Nazwa ulicy	ul.Pustelnicka
Klasa ulicy	ulica dojazdowa
Kategoria ulicy	gminna
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	<ul style="list-style-type: none"><li>- Szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.</li><li>- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – nie określa się.</li><li>- Ogrodzenia – wg par. 7 ust. 1 pkt 2 i 3.</li><li>- Dopuszcza się realizację wydzielonych zatok i miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających ulicy – wg par.13 ust. 7 pkt 2 i ust. 9 pkt 2.</li></ul>
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	<ul style="list-style-type: none"><li>- Zasady ochrony środowiska, wg par. 8 ust. 2.</li><li>- Zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, nośników reklam, słupów ogłoszeniowych, wg par. 6 ust. 1, 2, 3, 8.</li><li>- Zasady zagospodarowania miejsc i przestrzeni publicznych, wg par. 10 ust. 1- 3, 5, 8.</li><li>- Dopuszcza się łączenie i podział nieruchomości dla wydzielenia terenu ulicy.</li></ul>
Zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna	Warunki realizacji uzbrojenia oraz odprowadzenie ścieków, oświetlenia i usuwania odpadów – wg par. 14 ust. 1, 3, 6, 8.
Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem par. 15 ust. 2.

**INSPEKTOR**

*Krzysztof Piaskowski*  
-2730-

Zgodność odpisu z oryginałem  
-2720-

określa się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów **33KDD, 34KDD**:

Symbol na rysunku planu	<b>33KDD, 34KDD</b>
Przeznaczenie terenu	Tereny ulic, zgodnie z par. 4 ust. 18.
Nazwa ulicy	ul. Jarocińska
Klasa ulicy	ulica dojazdowa
Kategoria ulicy	gminna
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.</li> <li>- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – nie określa się.</li> <li>- Ogrodzenia – wg par. 7 ust. 1 pkt 2 i 3.</li> <li>- Dopuszcza się realizację wydzielonych zatok i miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających ulicy – wg par.13 ust. 7 pkt 2 i ust. 9 pkt 2.</li> </ul>
Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zasady ochrony środowiska, wg par. 8 ust. 2.</li> <li>- Zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, nośników reklam, słupów ogłoszeniowych, wg par. 6 ust. 1, 2, 3, 8.</li> <li>- Zasady zagospodarowania miejsc i przestrzeni publicznych, wg par. 10 ust. 1- 3, 5, 8.</li> <li>- Dopuszcza się łączenie i podział nieruchomości dla wydzielenia terenu ulicy.</li> </ul>
Zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna	Warunki realizacji uzbrojenia oraz odprowadzenie ścieków, oświetlenia i usuwania odpadów – wg par. 14 ust. 1, 3, 6, 8.
Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem par. 15 ust. 2.

**INSPEKTOR**

*Krzysztof Piaskowski*  
-2730-

Zgodność odpisu z oryginałem  
-2720-



określa się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu **15KDL**:

Symbol na rysunku planu	<b>15 KDL</b>
Przeznaczenie terenu	Tereny ulic, zgodnie z par. 4 ust. 18.
Nazwa ulicy	ul. Tarnowiecka
Klasa ulicy	ulica lokalna
Kategoria ulicy	gminna
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.</li> <li>- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – nie określa się.</li> <li>- Ogrodzenia – wg par. 7 ust. 1 pkt 2 i 3.</li> <li>- Dopuszcza się realizację wydzielonych zatok i miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających ulicy – wg par.13 ust. 7 pkt 2 i ust. 9 pkt 2.</li> <li>- Szpalery drzew zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 5 ust. 3.</li> </ul>
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zasady ochrony środowiska, wg par. 8 ust. 2.</li> <li>- Zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, nośników reklam, słupów ogłoszeniowych, wg par. 6 ust. 1, 2, 3, 8.</li> <li>- Zasady zagospodarowania miejsc i przestrzeni publicznych, wg par. 10 ust. 1- 3, 5, 8.</li> <li>- Dopuszcza się łączenie i podział nieruchomości dla wydzielenia terenu ulicy.</li> </ul>
Zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna	Warunki realizacji uzbrojenia oraz odprowadzenie ścieków, oświetlenia i usuwania odpadów – wg par. 14 ust. 1, 3, 6, 8.
Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem par. 15 ust. 2.

**INSPEKTOR**

*Krzysztof Piaskowski*  
-2730-

Zgodność odpisu z oryginałem  
-2720-



określa się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów **11KDL, 12KDL**:

Symbol na rysunku planu	<b>11KDL, 12KDL</b>
Przeznaczenie terenu	Tereny ulic, zgodnie z par. 4 ust. 18.
Nazwa ulicy	ul. Sulejowska
Klasa ulicy	ulica lokalna
Kategoria ulicy	gminna
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.</li> <li>- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – nie określa się.</li> <li>- Ogrodzenia – wg par. 7 ust. 1 pkt 2 i 3.</li> <li>- Dopuszcza się realizację wydzielonych zatok i miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających ulicy – wg par.13 ust. 7 pkt 2 i ust. 9 pkt 2.</li> <li>- Szpalery drzew zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 5 ust. 3.</li> </ul>
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zasady ochrony środowiska, wg par. 8 ust. 2.</li> <li>- Zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, nośników reklam, słupów ogłoszeniowych, wg par. 6 ust. 1, 2, 3, 8.</li> <li>- Zasady zagospodarowania miejsc i przestrzeni publicznych, wg par. 10 ust. 1- 3, 5, 8.</li> <li>- Dopuszcza się łączenie i podział nieruchomości dla wydzielenia terenu ulicy.</li> </ul>
Zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna	Warunki realizacji uzbrojenia oraz odprowadzenie ścieków, oświetlenia i usuwania odpadów – wg par. 14 ust. 1, 3, 6, 8.
Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem par. 15 ust. 2.

INSPEKTOR

Krzysztof Piaskowski  
-2730-

Zgodność odpisu z oryginałem  
-2720-

określa się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu **6KDL**:

Symbol na rysunku planu	<b>6KDL</b>
Przeznaczenie terenu	Tereny ulic, zgodnie z par. 4 ust. 18.
Nazwa ulicy	ul. Łukowska
Klasa ulicy	ulica lokalna
Kategoria ulicy	gminna
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.</li> <li>- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%.</li> <li>- Ogrodzenia – wg par. 7 ust. 1 pkt 2 i 3.</li> <li>- Wydzielona ścieżka rowerowa – wg par.13 ust. 4.</li> <li>- Komunikacja autobusowa - wg par.13 ust. 5 i ust. 9 pkt 1.</li> <li>- Dopuszcza się realizację wydzielonych zatok i miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających ulicy – wg par.13 ust. 7 pkt 2 i ust. 9 pkt 2.</li> <li>- Szpalery drzew zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 5 ust. 3.</li> </ul>
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zasady ochrony środowiska, wg par. 8 ust. 2.</li> <li>- Zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, nośników reklam, słupów ogłoszeniowych, wg par. 6 ust. 1, 2, 3, 4, 5, 8.</li> <li>- Zasady zagospodarowania miejsc i przestrzeni publicznych, wg par. 10 ust. 1- 3, 5, 8, 9.</li> <li>- Dopuszcza się łączenie i podział nieruchomości dla wydzielenia terenu ulicy.</li> </ul>
Zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna	Warunki realizacji uzbrojenia oraz odprowadzenie ścieków, oświetlenia i usuwania odpadów – wg par. 14 ust. 1, 3, 6, 8.
Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu	Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem par. 15 ust. 2.

**INSPEKTOR**  
  
**Krzysztof Piaskowski**  
 -2730-

Zgodność odpisu z oryginałem  
 -2720-



**UCHWAŁA NR XLIII/1341/2008  
RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY  
z dnia 13 listopada 2008 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Zamienieckiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XLIX/1329/2005 Rady m.st. Warszawy z dnia 21 kwietnia 2005 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Zamienieckiej oraz stwierdzając zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy, zatwierdzonego Uchwałą Nr LXXXII/2746/2006 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 10 października 2006 r. - Rada m.st. Warszawy uchwala, co następuje:

**ROZDZIAŁ 1**

**USTALENIA OGÓLNE**

**§ 1**

**Zakres obowiązywania planu.**

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Zamienieckiej, zwany dalej planem, obejmuje obszar, którego granice wyznaczają:
  - 1) **od zachodu** - oś ul. Grenadierów od ul. Ostrobramskiej do ul. Majdańskiej, oś ul. Majdańskiej do przedłużenia północnej granicy dz. nr ew. 13 z obrębu 3-05-07;
  - 2) **od północy** - północna granica działek nr ew.: 13, 16, 17, 18, 19 z obrębu 3-05-07 i jej przedłużenie do ul. Omulewskiej, oś ul. Omulewskiej do ul. Sulejowskiej, oś ul. Sulejowskiej do ul. Młódzkiej, oś ul. Młódzkiej do ul. Gdeckiej, oś ul. Gdeckiej do ul. Komorskiej, oś ul. Komorskiej do ul. Pustelnickiej, oś ul. Pustelnickiej, oś ul. Witołńskiej, oś ul. Dęblińskiej do przedłużenia północnej granicy dz. nr ew. 23/2 z obrębu 3-05-29, północna granica dz. nr ew. 23/2, 29/4, 29/2 i 32 z obrębu 3-05-29 i jej przedłużenie do ul. Jubilerskiej, oś ul. Jubilerskiej do ul. Grochowskiej, oś ul. Grochowskiej do wschodniego brzegu Kanału Kawęczyńskiego;
  - 3) **od wschodu** - wschodni brzeg Kanału Kawęczyńskiego i linia go przedłużająca do osi ul. Ostrobramskiej;
  - 4) **od południa** - oś ul. Ostrobramskiej do ul. Grenadierów.
2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1 pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.
3. Załącznikami do uchwały są:
  - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.
4. Plan zawiera ustalenia merytoryczne dotyczące:
  - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasad lokalizowania reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych;
  - 4) zasad lokalizowania ogrodzeń;
  - 5) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
  - 6) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

Zgodność odpisu z oryginałem  
-2720-

INSPEKTOR  
  
Krzysztof Piaszkowski  
-2730-



- 7) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania miejsc i przestrzeni publicznych;
- 8) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy oraz procentowe wskaźniki terenów biologicznie czynnych;
- 9) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 10) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 11) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 12) zasad kształtowania systemów komunikacji i organizacji parkowania;
- 13) zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 14) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 15) stawek procentowych służących naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości.

## § 2

1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć uchwałę, w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Zamienieckiej;
- 2) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 4) **obszarze** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi; ograniczony ulicami placami lub innymi przestrzeniami publicznymi, w skład którego wchodzi jeden lub kilka terenów;
- 5) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć „działkę budowlaną”, o której mowa w art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) **przeznaczeniu terenu lub obiektu** – należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu, które są dopuszczone na danym terenie lub w obiekcie;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na terenie działki budowlanej albo na terenie bez prawa zabudowy; przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na terenie działki budowlanej albo na terenie bez prawa zabudowy na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, chyba że ustalenia planu stanowią inaczej;
- 9) **wskaźniku maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej** – należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni całkowitej działki budowlanej;
- 10) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup> urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację;
- 11) **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej wyrażoną w procentach;
- 12) **maksymalnej wysokości budynków** – należy przez to rozumieć największy, nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku (w metrach) mierzony od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu;

Zgodność odpisu z oryginałem  
-2720-



- 13) **minimalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć najmniejszą, liczbę kondygnacji użytkowych nadziemnych budynku; minimalna wysokość zabudowy nie dotyczy budynków gospodarczych, garażowych i technicznych towarzyszących budynkom mieszkalnym i usługowym, lokalizowanych w głębi działki budowlanej;
- 14) **wysokości elewacji** – należy przez to rozumieć największy, nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku (w metrach) mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki;
- 15) **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku linie określające obowiązującą odległość usytuowania zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczających, bez uwzględniania: balkonów, loggii, werand, wykuszy, okapów i nadwieszów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych i ramp przy wejściach do budynków;
- 16) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość, w jakiej może być usytuowana zewnętrzna ściana budynku od linii rozgraniczających, bez uwzględniania: balkonów, loggii, werand, wykuszy, okapów i nadwieszów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych i ramp przy wejściach do budynków;
- 17) **maksymalnej długości elewacji budynku** – należy przez to rozumieć największy, nieprzekraczalny wymiar poziomy elewacji budynku (w metrach) mierzony między skrajnymi narożnikami budynku;
- 18) **maksymalnej liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć największą, nieprzekraczalną liczbę kondygnacji użytkowych nadziemnych budynku;
- 19) **maksymalnej powierzchni zabudowy na działce budowlanej** – należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni działki budowlanej zajętej przez wszystkie budynki zlokalizowane na działce budowlanej (w stanie wykończonym bez tarasów, schodów zewnętrznych, ramp i podjazdów) do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 20) **miejscach i przestrzeniach publicznych** – należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w ramach planu system przestrzeni ogólnodostępnych dla wszystkich użytkowników obszaru objętego planem;
- 21) **głównych przestrzeniach publicznych** – należy przez to rozumieć przestrzenie publiczne wyznaczone w ramach planu, ze względu na ich znaczenie w skali miasta lub dzielnicy wymagające szczególnego opracowania posadzek, obiektów małej architektury, układu zieleni miejskiej oraz elewacji budynków tworzących ich pierzeje;
- 22) **pierzejach usługowych i eksponowanych** – należy przez to rozumieć elewacje, przebudowywanych (modernizowanych) i noworealizowanych budynków tworzące pierzeje miejsc i przestrzeni publicznych, wymagające szczególnego opracowania formy architektonicznej i detalu z preferowaną lokalizacją usług w parterach budynków;
- 23) **usługach w parterach budynków** – należy przez to rozumieć lokale usługowe zlokalizowane w parterze lub w dwóch najniższych nadziemnych kondygnacjach budynków, dostępne od ulicy, alei pieszo-jezdnej, placu lub terenu drogi wewnętrznej;
- 24) **dominancie przestrzennej** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany wyróżniający się w stosunku do otaczającej zabudowy lub zagospodarowania terenu usytuowaniem, gabarytami, jakością rozwiązań architektonicznych, publiczną funkcją lub reprezentacyjnym charakterem;
- 25) **osi widokowej** – należy przez to rozumieć wyobraźalną prostą kierującą wzrok na charakterystyczne elementy zagospodarowania terenu lub terenów;
- 26) **osi kompozycyjnej** – należy przez to rozumieć wyobraźalną prostą biegnącą przez środek jakiegoś układu elementów przestrzennych;
- 27) **usługach** – należy przez to rozumieć obiekty wolnostojące lub lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000m<sup>2</sup>, przy czym prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem działki budowlanej, na której są zlokalizowane;
- 28) **kiosku** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany tymczasowy o funkcji handlowej lub handlowo-usługowej, posiadający maksymalnie jedną kondygnację nadziemną, o wysokości nie większej niż 3,5 m i o powierzchni użytkowej nie większej niż 15 m<sup>2</sup>;
- 29) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi

INSPEKTOR

Krzysztof Piaskowski  
-2730-

...z odpisu z oryginałem  
-2720-



-5-  
albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne, z wyłączeniem przyłączy do budynków;

30) **stłupie ogłoszeniowym** – należy przez to rozumieć słup w formie walca o średnicy od 120 do 150 cm, wysokości od 270 do 440 cm i powierzchni ekspozycyjnej do 8,4 m<sup>2</sup> służący do umieszczania materiałów promocyjnych – informacyjnych o imprezach (wydarzeniach) kulturalnych, oświatowych lub edukacyjnych oraz o patronach i sponsorach imprezy;

31) **reklamie** – należy przez to rozumieć plansze graficzne umieszczane na materialnym podłożu lub obiekty przestrzenne niosące wizualny przekaz informacyjno – reklamowy, montowane na własnych nośnikach (konstrukcjach nośnych) lub na obiektach budowlanych, obejmujące również tablice reklamowe i reklamy remontowe;

32) **tablicach reklamowych** – należy przez to rozumieć wydzielone na nośniku lub obiekcie płaszczyzny, na której są naklejane lub mocowane plakaty reklamowe;

33) **reklamach remontowych** – należy przez to rozumieć siatki okrywające rusztowanie budowlane, dopuszczone do stosowania wyłącznie w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych;

34) **szyldach** – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, mogące zawierać: oznaczenie przedsiębiorcy - firmę lub nazwę przedsiębiorcy ze wskazaniem formy prawnej, a w wypadku osoby fizycznej - imię i nazwisko przedsiębiorcy oraz nazwę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą, oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej, w tym także szyldy semaforowe i zwiastuny szyldów;

35) **szyldach semaforowych** – należy przez to rozumieć szyldy zamocowane do ściany budynku z płaszczyzną umieszczaną pod kątem do płaszczyzny ściany budynku;

36) **zwiastunach szyldów** – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, nieumieszczane na nieruchomości, na której ta działalność jest wykonywana; zwiastun szyldu może zawierać informację kierującą do siedziby firmy i może być umieszczony poza miejscem prowadzenia działalności, ale nie dalej niż 100 m (liczone wzdłuż drogi dojścia).

37) **przepisach szczególnych lub odrębnych** – należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie ujętych w par. 2 ust.1, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

### § 3

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

1) granica obszaru planu;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym: linie rozgraniczające wyznaczające obszary i tereny komunikacji, linie wyznaczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wewnątrz obszarów oraz linie wyznaczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania wewnątrz terenów komunikacji;

3) obowiązująca linia zabudowy;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy;

5) oznaczenia obszarów;

6) symbole literowo- cyfrowe terenów, w tym przeznaczenie terenów i klasyfikacja ulic publicznych;

7) pierzeje usługowe i eksponowane;

8) dominanty przestrzenne;

9) dominanty wysokościowe;

10) strefa dopuszczalnej lokalizacji dominanty wysokościowej;

11) osie kompozycyjne;

12) osie widokowe;

13) otwarcia widokowe;

14) pomniki i miejsca pamięci, rzeźby;

15) budynki objęte ochroną w planie;

16) ochrona pierzei ulicy;

17) elementy wyposażenia ulicy (latarnie- pastorały) objęte ochroną w planie;

Zgodność opisu z oryginałem  
-2720-

INSPEKTOR

Krzysztof Piąkowski  
-2730-



- 18) obszary zachowania historycznej parcelacji i wielkości działek;
  - 19) szpalery i grupy drzew istniejące i projektowane;
  - 20) szpalery drzew kształtujące powiązania zieleni istniejące i projektowane;
  - 21) pierzeje zieleni wysokiej;
  - 22) tereny zieleni wysokiej wewnątrzsiedlowej;
  - 23) tereny zieleni urządzonej wewnątrzsiedlowej;
  - 24) tereny urządzeń rekreacyjnych;
  - 25) linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia do skablowania;
  - 26) zasięg strefy uciążliwości wokół linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia;
  - 27) powierzchnie wymagające specjalnego opracowania posadzki przeznaczone głównie dla ruchu pieszego;
  - 28) ścieżki rowerowe;
  - 29) wloty komunikacji kołowej;
  - 30) połączenia komunikacji kołowej – wloty z ul. Ostrobramskiej i ul. Grochowskiej w ulice poprzeczne;
  - 31) ciąg pieszy przebiegający w liniach rozgraniczających innych terenów;
  - 32) planowana linia metra;
  - 33) wymiarowanie linii.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

#### § 4

##### Przeznaczenie terenu.

1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania dla poszczególnych terenów obszaru planu wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
2. Ustala się przeznaczenie dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonych symbolem **MN**:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: mieszkalnictwo jednorodzinne w postaci domów wolnostojących, domów bliźniaczych lub domów szeregowych oraz małe domy mieszkalne do 8 mieszkań;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu handlu detalicznego (z wyjątkiem stacji paliw), biur, obsługi finansowej, rzemiosła (z wyjątkiem warsztatów samochodowych), kultury, turystyki, gastronomii, zdrowia, oświaty, poczty i telekomunikacji wyłącznie w formie lokali usługowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni użytkowej budynku; zieleni urządzona;
  - 3) dopuszcza się zachowanie, remont, przebudowę istniejących budynków wielorodzinnych;
  - 4) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2, w szczególności zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (za wyjątkiem małych domów mieszkalnych do 8 mieszkań) oraz obiektów obsługi komunikacji takich, jak: stacje paliw, warsztaty samochodowe, stacje obsługi pojazdów, myjnie;
  - 5) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny MN do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.
3. Ustala się przeznaczenie dla **terenów zabudowy mieszkaniowej** oznaczonych symbolem **M**:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: mieszkalnictwo wielorodzinne w postaci małych domów mieszkalnych, mieszkalnictwo jednorodzinne w postaci domów wolnostojących, domów bliźniaczych lub domów szeregowych;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: zieleni urządzona, usługi z zakresu handlu detalicznego (z wyjątkiem stacji paliw), biur, obsługi finansowej, rzemiosła (z wyjątkiem warsztatów samochodowych), kultury, turystyki, gastronomii, zdrowia, oświaty, poczty i telekomunikacji wyłącznie w formie lokali usługowych wydzielonych w parterach budynków mieszkalnych;
  - 3) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2, w szczególności zakazuje się lokalizowania obiektów obsługi komunikacji takich, jak: stacje paliw, warsztaty samochodowe, stacje obsługi pojazdów, myjnie;
  - 4) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny M do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.
4. Ustala się przeznaczenie dla **terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczonych symbolem **MW**:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: mieszkalnictwo wielorodzinne;



- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zieleni urządzonej, usługi z zakresu handlu detalicznego (z wyjątkiem stacji paliw), biur, rzemiosła (z wyjątkiem warsztatów samochodowych), poczty i telekomunikacji wyłącznie w formie lokali usługowych wydzielonych w parterach budynków mieszkalnych, garaże wielopoziomowe;
  - 3) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2, w szczególności zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz obiektów obsługi komunikacji takich, jak: stacje paliw, warsztaty samochodowe, stacje obsługi pojazdów, myjnie;
  - 4) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny MW do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.
5. Ustala się przeznaczenie dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej** oznaczonych symbolem **MN/U**:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) mieszkalnictwo jednorodzinne z zakresu domów wolnostojących, domów bliźniaczych lub domów szeregowych oraz małe domy mieszkalne do 8 mieszkań,
    - b) usługi z zakresu biur, administracji publicznej, obsługi finansowej, kultury, turystyki, zdrowia, oświaty, przy czym powierzchnia użytkowa budynków i lokali usługowych nie może przekraczać 50% powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: zieleni urządzonej;
  - 3) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2, w szczególności zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (za wyjątkiem małych domów mieszkalnych do 8 mieszkań) oraz obiektów obsługi komunikacji takich, jak: stacje paliw, warsztaty samochodowe, stacje obsługi pojazdów, myjnie;
  - 4) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny MN/U do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo - usługowe.
6. Ustala się przeznaczenie dla **terenów zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej** oznaczonych symbolem **M/U**:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) mieszkalnictwo wielorodzinne z zakresu małych domów mieszkalnych,
    - b) mieszkalnictwo jednorodzinne - zabudowa jednorodzinna w formie domów wolnostojących, bliźniaczych, szeregowych,
    - c) usługi z zakresu handlu detalicznego (z wyjątkiem stacji paliw), biur, administracji publicznej, obsługi finansowej, gastronomii, sportu i rekreacji, kultury oraz budynki zamieszkania zbiorowego z zakresu hoteli i pensjonatów, przy czym powierzchnia użytkowa budynków i lokali usługowych nie może przekraczać 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu rzemiosła (z wyjątkiem warsztatów samochodowych), turystyki, zdrowia, oświaty, poczty i telekomunikacji, zieleni urządzonej;
  - 3) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2, w szczególności zakazuje się lokalizowania obiektów obsługi komunikacji takich, jak: stacje paliw, warsztaty samochodowe, stacje obsługi pojazdów, myjnie;
  - 4) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny M/U do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo - usługowe.
7. Ustala się przeznaczenie dla **terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej** oznaczonych symbolem **MW/U**:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) mieszkalnictwo wielorodzinne,
    - b) usługi z zakresu handlu detalicznego (z wyjątkiem stacji paliw), biur, administracji publicznej, obsługi finansowej, gastronomii, sportu i rekreacji, kultury oraz budynki zamieszkania zbiorowego z zakresu hoteli i pensjonatów, przy czym powierzchnia użytkowa budynków i lokali usługowych nie może przekraczać 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu rzemiosła (z wyjątkiem warsztatów samochodowych), turystyki, zdrowia, oświaty, poczty i telekomunikacji; zieleni urządzonej, garaże wielopoziomowe;
  - 3) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2, w szczególności zakazuje się lokalizowania



-5-

zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz obiektów obsługi komunikacji takich, jak: stacje paliw, warsztaty samochodowe, stacje obsługi pojazdów, myjnie;

- 4) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny MW/U do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo - usługowe.

8. Ustala się przeznaczenie dla **terenów usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczonych symbolem **U/MW**:

- 1) przeznaczenie podstawowe:

a) usługi z zakresu handlu detalicznego (z wyjątkiem stacji paliw), biur, administracji publicznej, obsługi finansowej, gastronomii, sportu i rekreacji, kultury, rozrywki oraz budynki zamieszkania zbiorowego z zakresu hoteli i pensjonatów;

b) mieszkalnictwo wielorodzinne, przy czym powierzchnia użytkowa lokali i budynków mieszkalnych nie może przekraczać 50% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;

- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu rzemiosła (z wyjątkiem warsztatów samochodowych), turystyki, zdrowia, oświaty, poczty i telekomunikacji, zieleni urządzonej, garaże wielopoziomowe;

3) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2, w szczególności zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz obiektów obsługi komunikacji takich, jak: stacje paliw, warsztaty samochodowe, stacje obsługi pojazdów, myjnie;

- 4) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny U/MW do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo - usługowe.

9. Ustala się przeznaczenie dla **terenów usług** oznaczonych symbolem **U**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi z zakresu handlu detalicznego (z wyjątkiem stacji paliw), gastronomii, kultury i administracji publicznej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu rzemiosła (z wyjątkiem warsztatów samochodowych), rozrywki, zdrowia, sportu i rekreacji, opieki społecznej i socjalnej, poczty i telekomunikacji;

3) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2, w szczególności zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej (ustalenie nie dotyczy pokoi gościnnych i pomieszczeń mieszkalnych służbowych) oraz obiektów obsługi komunikacji takich, jak: stacje paliw, warsztaty samochodowe, stacje obsługi pojazdów, myjnie;

- 4) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny U do terenów przeznaczonych na cele usługowo - mieszkaniowe.

10. Ustala się przeznaczenie dla **terenów usług handlu** oznaczonych symbolem **UC**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi z zakresu obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, handlu detalicznego (z wyjątkiem stacji paliw);

2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu obsługi finansowej, biur, administracji publicznej, turystyki, kultury, gastronomii, rozrywki, zdrowia, sportu i rekreacji oraz poczty i telekomunikacji;

3) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2, w szczególności zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej (ustalenie nie dotyczy pokoi gościnnych i pomieszczeń mieszkalnych służbowych) oraz obiektów obsługi komunikacji takich, jak: stacje paliw, warsztaty samochodowe, stacje obsługi pojazdów, myjnie.

11. Ustala się przeznaczenie dla **terenów usług, handlu i biur** oznaczonych symbolem **UHB**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi z zakresu handlu detalicznego (z wyjątkiem stacji paliw chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej), obsługi finansowej, biur, administracji publicznej, turystyki, kultury, kultu religijnego oraz budynki zamieszkania zbiorowego z zakresu hoteli i pensjonatów;

2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu gastronomii, rzemiosła (z wyjątkiem warsztatów samochodowych), rozrywki, zdrowia, sportu i rekreacji, oświaty, opieki społecznej i socjalnej, poczty i telekomunikacji;

3) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2, w szczególności zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej (ustalenie nie dotyczy pokoi gościnnych i pomieszczeń mieszkalnych służbowych) oraz obiektów obsługi komunikacji takich, jak: stacje paliw, warsztaty samochodowe, stacje obsługi pojazdów, myjnie- chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

Zgodność odpisu z oryginałem  
-2720-



12. Ustala się przeznaczenie dla **terenów usług, handlu i biur oraz produkcji rzemieślniczej** oznaczonych symbolem **UHB/PR**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi z zakresu handlu detalicznego (z wyjątkiem stacji paliw i obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m<sup>2</sup>- chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej), obsługi finansowej, biur, administracji publicznej, turystyki, kultury, kultu religijnego oraz rzemiosła;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu gastronomii, rozrywki, zdrowia, sportu i rekreacji, oświaty, opieki społecznej i socjalnej, poczty i telekomunikacji; garaże wielopoziomowe;
- 3) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2, w szczególności zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej oraz obiektów obsługi komunikacji takich, jak stacje paliw, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 4) usługi z zakresu rzemiosła, w szczególności warsztaty samochodowe, myjnie nakazuje się lokalizować w głębi kwartałów zabudowy.

13. Ustala się przeznaczenie dla **terenów usług oświaty** oznaczonych symbolem **UO**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi z zakresu oświaty – szkoły i przedszkola, zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu kultury, zdrowia, sportu i rekreacji, biur, administracji publicznej oraz mieszkalnictwo zbiorowe z zakresu internatów, burs szkolnych i hoteli pracowniczych;
- 3) zakazuje się lokalizowania: funkcji usługowych innych niż wymienione w pkt. 1 i 2, w szczególności zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej (ustalenie nie dotyczy pokoi gościnnych i pomieszczeń mieszkalnych służbowych), obiektów obsługi komunikacji takich, jak: stacje paliw, warsztaty samochodowe, stacje obsługi pojazdów, myjnie;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny UO do terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 5) zalicza się tereny UO do terenów przeznaczonych pod inwestycje celu publicznego.

14. Ustala się przeznaczenie dla **terenów usług zdrowia** oznaczonych symbolem **UZ**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi z zakresu zdrowia, zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu gastronomii, opieki społecznej i rekreacji;
- 3) zakazuje się lokalizowania: funkcji usługowych innych niż wymienione w pkt. 1 i 2, w szczególności zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej (ustalenie nie dotyczy pomieszczeń mieszkalnych służbowych) oraz obiektów obsługi komunikacji takich, jak: stacje paliw, warsztaty samochodowe, stacje obsługi pojazdów, myjnie;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny UZ do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo - usługowe.

15. Ustala się przeznaczenie dla **terenów obiektów sakralnych** oznaczonych symbolem **UKS**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi z zakresu kultu religijnego, mieszkalnictwo zbiorowe z zakresu domów parafialnych, zakonnych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzona, usługi z zakresu kultury, gastronomii, oświaty i zdrowia;
- 3) zakazuje się lokalizowania: funkcji usługowych innych niż wymienione w pkt. 1 i 2, w szczególności zakazuje się lokalizowania oraz obiektów obsługi komunikacji takich, jak: stacje paliw, warsztaty samochodowe, stacje obsługi pojazdów, myjnie;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny UKS do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo - usługowe.

16. Ustala się przeznaczenie dla **terenów zieleni urządzonej** oznaczonych symbolem **ZP**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona, w szczególności dopuszcza się lokalizację parku miejskiego, skweru, zieleńca;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu gastronomii, sportu, rekreacji, wypoczynku i kultury w formie urządzeń i obiektów terenowych lub obiektów małej architektury; przy czym powierzchnia zajęta przez usługi nie może przekraczać 10% powierzchni terenu;
- 3) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2, reklam, tymczasowych obiektów budowlanych, obiektów i urządzeń uciążliwych;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny ZP do terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

Zgodność odpisu z oryginałem  
-2720-



17. Ustala się przeznaczenie dla **terenów zieleni wewnątrzosiedlowej** oznaczonych symbolem ZPo:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzona;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: komunikacja wewnętrzna (aleje pieszo-jezdne), usługi z zakresu sportu, rekreacji, wypoczynku i kultury w formie urządzeń i obiektów terenowych (bez lokalizowania budynków) lub obiektów małej architektury; przy czym powierzchnia zajęta przez usługi i komunikację nie może przekraczać 30% powierzchni terenu oraz parkingi podziemne (za wyjątkiem wyznaczonych na rysunku planu terenów zieleni wysokiej wewnątrzosiedlowej);
  - 3) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2, reklam, tymczasowych obiektów budowlanych, obiektów i urządzeń uciążliwych.
18. Ustala się przeznaczenie dla **terenów ulic** oznaczonych symbolem KD:
- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja kołowa, komunikacja zbiorowa (autobusowa) oraz komunikacja piesza i rowerowa, zgodnie z ustaleniami ogólnymi i szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: zieleni urządzona;
  - 3) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2.
19. Ustala się przeznaczenie dla **terenów dróg wewnętrznych** oznaczonych symbolem KDw:
- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja kołowa, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, komunikacja piesza i rowerowa – dojścia i dojazdy do działek budowlanych położonych przy drodze wewnętrznej;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: zieleni przyuliczna;
  - 3) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2;
  - 4) dopuszcza się przekształcenie dróg wewnętrznych w drogi publiczne.
20. Ustala się przeznaczenie dla **terenów alej pieszo-jezdnych** oznaczonych symbolem KPj:
- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja piesza i rowerowa;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: komunikacja kołowa – dojazdy do działek budowlanych i terenów, zgodnie z ustaleniami ogólnymi i szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
  - 3) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2.
21. Ustala się przeznaczenie dla **terenów placów miejskich** oznaczonych symbolem KP-P:
- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja piesza;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: komunikacja kołowa, komunikacja zbiorowa oraz komunikacja rowerowa, zgodnie z ustaleniami ogólnymi i szczegółowymi dla poszczególnych terenów, zieleni urządzona;
  - 3) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2.
22. Ustala się przeznaczenie dla **terenów komunikacji autobusowej** oznaczonych symbolem KA:
- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja autobusowa - zajezdnia;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu biur i rzemiosła związanych z podstawową funkcją terenu, zieleni urządzona;
  - 3) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2, obiektów i urządzeń uciążliwych, których uciążliwość wykracza poza granice lokalizacji, za wyjątkiem urządzeń komunikacji autobusowej; w szczególności zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej (ustalenie nie dotyczy pokoi gościnnych i pomieszczeń mieszkalnych służbowych);
  - 4) usługi z zakresu rzemiosła, w szczególności warsztaty samochodowe, myjnie nakazuje się lokalizować w głębi kwartału zabudowy.
23. Ustala się przeznaczenie dla **terenów garaży wielopoziomowych z dopuszczeniem usług** oznaczonych symbolem Gw(U):
- 1) przeznaczenie podstawowe: garaże, garaże wielopoziomowe, place parkingowe, zieleni urządzona;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu handlu, biur, rzemiosła, wyłącznie jako funkcji uzupełniających w parterze budynku, o powierzchni nieprzekraczającej 20% powierzchni kondygnacji parkingowej;
  - 3) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2.
24. Ustala się przeznaczenie dla **terenów infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki** oznaczonych symbolem EE:



- 1) przeznaczenie podstawowe: funkcje techniczne z zakresu obiektów i urządzeń stacji elektroenergetycznych;
- 2) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż wymienione w pkt. 1, funkcji mieszkaniowych, w szczególności zakazuje się lokalizowania obiektów obsługi komunikacji takich, jak: stacje paliw, warsztaty samochodowe, stacje obsługi pojazdów, myjnie.

## § 5

### Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego.

1. Do terenów **zabudowy śródmiejskiej** zalicza się obszary C 1 – C 5.
2. Określa się strukturę przestrzenną obszaru planu między innymi poprzez: określenie możliwych przekształceń terenów zabudowanych i wyznaczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę, zachowanie i uzupełnienie istniejącej ukształtowanej historycznie siatki ulic i przestrzeni publicznych, alei z zielenią, parków oraz układu przestrzennego osiedli mieszkaniowych z obiektami oświaty i zielenią osiedlową wewnątrz osiedli mieszkalnych.
3. Wyznacza się istniejące (do zachowania) i projektowane (do nasadzeń) **szpalery drzew** mające szczególne znaczenie dla kształtowania przestrzeni ulic, placów i miejsc publicznych, zgodnie z rysunkiem planu; w tym wskazuje się szpalery drzew kształtujące powiązania terenów zieleni – parków, skwerów, zespołów zieleni osiedlowej.
4. Określa się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu **obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy**:
  - 1) nowe budynki oraz budynki przebudowywane należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, z uwzględnieniem pkt 2;
  - 2) dopuszcza się zachowanie, remont oraz nadbudowę istniejących budynków usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, natomiast zakazuje się ich rozbudowy poza wyznaczone linie;
  - 3) budynki z podcieniami w parterach należy lokalizować tak, aby zewnętrzna krawędź podcienia pokrywała się z obowiązującą linią zabudowy albo znajdowała się po wewnętrznej stronie nieprzekraczalnej linii zabudowy;
  - 4) linie zabudowy nie odnoszą się do:
    - a) podziemnych części budynków, np. parkingów podziemnych, wystających ponad poziom terenu nie więcej niż 0,5 m,
    - b) innych budowli podziemnych, które nie wystają ponad poziom terenu;
  - 5) ustala się minimalną odległość lokalizowania zabudowy od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych (KDw), ulic publicznych (KD), alei pieszo-jezdnych (KPj) i placów miejskich (KP) wynoszącą 4 m, jeżeli na rysunku planu nie wyznaczono linii zabudowy;
  - 6) dopuszcza się lokalizację zabudowy pierzejowej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
5. W ramach kształtowania elewacji zabudowy od strony miejsc i przestrzeni publicznych wyznacza się na rysunku planu **pierzeje usługowe i eksponowane** oraz ustala się dla nich następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) ustala się lokalizację lokali usługowych w parterach budynków, w tym zachowanie istniejących lokali usługowych; wyznaczone lokale usługowe powinny być dostępne bezpośrednio od strony ulicy lub placu;
  - 2) elewacje budynków powinny być wykonane ze szlachetnych materiałów wykończeniowych np. kamienia naturalnego, tynków szlachetnych, cegły elewacyjnej;
  - 3) elewacje od strony ulic lub placów powinny mieć równą wysokość, bez uskoków; ustalenie nie dotyczy wyznaczonych na rysunku planu dominant;
  - 4) od strony ulic lub placów należy kształtować elewacje pełne – okna i przeszklenie nie powinny przekraczać 30% powierzchni elewacji; nie dotyczy to budynków, o których mowa w pkt 5;
  - 5) dla nowych budynków dopuszcza się stosowanie elewacji szklanych; w przypadku realizacji elewacji szklanej powierzchnia przeszklenia nie powinno być mniejsze niż 80% powierzchni elewacji;
  - 6) ustaleń pkt 1-5 nie trzeba stosować do budynków zabytkowych i budynków objętych ochroną w planie.
6. Ustala się zasadę lokalizowania **głównych wejść** do projektowanych budynków usługowych od strony miejsc i przestrzeni publicznych.
7. Wyznacza się **osie kompozycyjne, osie widokowe i otwarcia widokowe**, zgodnie z rysunkiem planu oraz ustala



się zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, na których osie i otwarcia są zlokalizowane:

- 1) w odległości 15 m od osi kompozycyjnej albo osi widokowej ustala się zakaz lokalizowania obiektów przesłaniających, a w szczególności: reklam i słupów ogłoszeniowych, ogrodzeń pełnych, kiosków oraz obiektów i budynków tymczasowych; drzew oraz zieleni wyższej niż 1 m - za wyjątkiem wyznaczonych w planie szpalerów drzew;
  - 2) osie kompozycyjne i osie widokowe należy uwzględniać w zagospodarowaniu terenu poprzez kształtowanie budynków, zieleni, układu i wzoru posadzek, ogrodzeń, obiektów małej architektury, mebli ulicznych i urządzeń terenowych;
  - 3) w rejonie otwarć widokowych ustala się zakaz lokalizowania obiektów przesłaniających, a w szczególności: reklam i słupów ogłoszeniowych, ogrodzeń pełnych, kiosków oraz obiektów i budynków tymczasowych; drzew oraz zieleni wyższej niż 1 m - za wyjątkiem wyznaczonych w planie szpalerów drzew.
8. Wyznacza się **dominanty przestrzenne**, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów; dla terenu działek budowlanych, na których zlokalizowano dominanty przestrzenne ustala się następujące warunki:
- 1) ustala się wyróżnienie budynku lub części budynku stanowiącego dominantę przestrzenną np. poprzez detal, formę architektoniczną, materiał lub kolor elewacji, miejsce lokalizację głównego wejścia do budynku itp.;
  - 2) wysokość budynku lub części budynku stanowiących dominantę przestrzenną nie może być większa niż maksymalna wysokość zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
  - 3) reklamy, nośniki reklam i słupy ogłoszeniowe nie powinny zasłaniać dominanty i należy je lokalizować w odległościach określonych w par. 6;
  - 4) zakazuje się lokalizowania obiektów i budynków tymczasowych.
9. Wyznacza się **dominanty wysokościowe**, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów; dla terenu działek budowlanych, na których zlokalizowano dominanty wysokościowe ustala się następujące warunki:
- 1) dopuszcza się lokalizację budynku lub części budynku wyższych niż otaczająca zabudowa, przy czym ich wysokość powinna być wyższa o 3 - 4 kondygnacje od zabudowy otaczającej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
  - 2) ustala się wyróżnienie budynku lub części budynku stanowiącego dominantę np. poprzez detal, formę architektoniczną, materiał lub kolor elewacji, miejsce lokalizacji głównego wejścia do budynku itp.;
  - 3) budynek lub część budynku stanowiącą dominantę należy lokalizować w ramach wyznaczonej na rysunku planu strefy dopuszczalnej lokalizacji dominanty wysokościowej;
  - 4) reklamy, nośniki reklam i słupy ogłoszeniowe nie powinny zasłaniać dominanty i należy je lokalizować w odległościach określonych w par. 6;
  - 5) zakazuje się lokalizowania obiektów i budynków tymczasowych.
10. Wyznacza się miejsca lokalizacji **pomników, miejsc pamięci lub rzeźb**, zgodnie z rysunkiem planu; nie ogranicza się lokalizacji elementów rzeźbiarskich w formie płyt wbudowanych w posadzkę i tablic montowanych na ścianach budynków, niestanowiących reklamy lub szyldu, o powierzchni nie większej niż 4 m<sup>2</sup>; dopuszcza się zachowanie istniejących pomników, miejsc pamięci lub rzeźb.
11. W ramach kształtowania elewacji zielonej od strony miejsc i przestrzeni publicznych oraz podziałów wewnątrz terenów zieleni wyznacza się na rysunku planu, na granicy terenów parkowych oraz wewnątrz terenów zieleni, **pierzeje zieleni wysokiej** – zwarte masywy drzew i krzewów lub żywopłotów.
12. Na obszarze objętym planem należy stosować rozwiązania przestrzenne, architektoniczne i techniczne zapewniające dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób niepełnosprawnych i osób starszych.
13. W zakresie lokalizowania **obiektów tymczasowych** ustala się:
- 1) zakaz lokalizowania kubaturowych obiektów tymczasowych, związanych na trwałe z gruntem na obszarze planu;
  - 2) zakaz lokalizowania budynków i obiektów tymczasowych kubaturowych na terenach U, UHB i UHB/PR od strony miejsc i przestrzeni publicznych.



### Zasady lokalizowania reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych.

1. Dopuszcza się sytuowanie znaków informacyjnych i innych obiektów Miejskiego Systemu Informacji oraz Płatnej Informacji Miejskiej MSI.
2. Na terenie planu dopuszcza się lokalizowanie:
  - 1) słupów ogłoszeniowych;
  - 2) reklam o powierzchniach nie większych niż 3 m<sup>2</sup>, w tym reklam dwustronnych o powierzchni każdej ze stron nie większej niż 3 m<sup>2</sup>, wyłącznie na terenach: ulic, placów i alej pieszo-jezdnym, jak również na terenie działek budowlanych przylegających do tych terenów;
  - 3) szyldów o powierzchniach nie większych niż 0,5 m<sup>2</sup>.
3. Określa się zasady sytuowania reklam, nośników reklam i słupów ogłoszeniowych w miejscach i przestrzeniach publicznych:
  - 1) ustala się następujące minimalne odległości reklam i słupów ogłoszeniowych od innych obiektów i elementów zagospodarowania:

Elementy zagospodarowania:	Reklamy o powierzchni nie większej niż 3 m <sup>2</sup> i nośniki reklam	Słupy ogłoszeniowe
Reklamy, nośniki reklamy	50 m	20 m
Słupy ogłoszeniowe	20 m	50 m
Znaki drogowe i wolnostojące znaki Miejskiego Systemu Informacji	10 m	10 m
Skrzyżowania ulic miejskich (krawędź jezdni przy skrzyżowaniu)	20 m	10 m
Krawędź jezdni poza skrzyżowaniem	2,5 m	2,5 m
Przeście dla pieszych	10 m	5 m
Barierki oddzielające jezdnie i przystanki	2,5 m	2,5 m
Kładki dla pieszych	2,5 m	2,5 m
Latarnie uliczne	2,5 m	2,5 m
Pień drzewa	3 m	3 m
Oś szpaleru drzew	3 m	3 m
Korona drzewa	0,5 m	0,5 m
Granica terenu zieleni urządzonej lub ogrodzenie parku, skweru, terenu zieleni	20 m	10 m
Pomniki przyrody	15 m	15 m
Wyznaczony w planie osie widokowe i osie kompozycyjne	15 m	15 m
Pomniki, miejsca pamięci, zabytki i budynki objęte ochroną w planie	50 m	20 m
Wyznaczony w planie budynek lub część budynku stanowiąca dominantę wysokościową lub dominantę przestrzenną	50 m	20 m
Kamery wizyjne systemu monitoringu	30 m	30 m

- 2) wymagania, o których mowa w pkt 1 nie dotyczą reklam i nośników reklam umieszczanych na kioskach i wiatkach przystankowych;
- 3) zakazuje się umieszczania reklam, nośników reklam i słupów ogłoszeniowych na terenach zieleni wyznaczonych w planie;
- 4) nie dopuszcza się umieszczania nośników reklamy i reklam na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej, takich jak: szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, na słupach trakcji elektrycznych, stacjach transformatorowych, wyrzutniach i czerpniach wentylacyjnych, oraz na obiektach małej architektury, chyba, że urządzenia i obiekty te są projektowane specjalnie jako nośniki reklamy;

Zgodność odpisu z oryginałem  
-2720-



- 5) dopuszcza się umieszczanie zwiastunów szyldów lub grup zwiastunów szyldów o powierzchni nieprzekraczającej łącznie 3 m<sup>2</sup> na wejściach do przejść i pasaży podziemnych;
  - 6) reklamy świetlne - posiadająca własne wewnętrzne źródło światła i podświetlane - posiadająca własne zewnętrzne źródło światła oraz oświetlenie wystaw nie powinny być uciążliwe dla użytkowników sąsiadujących budynków oraz powodować olśnienia przechodniów i użytkowników jezdni. Nośniki reklamowe ze zmienną ekspozycją obrazu lub oświetlenia, którego czas zmiany ekspozycji byłby krótszy niż 10 sekund (w tym obraz telewizyjny), mogą być umieszczane w odległości większej niż 50 metrów od krawędzi ulicy i 100m od skrzyżowania ulic;
  - 7) usytuowanie wolnostojących reklam i nośników reklam musi być zgodne z przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa ruchu drogowego i przepisami prawa budowlanego.
4. Określa się zasady umieszczania reklam **na przystankach komunikacji miejskiej** (zbiorowej):
- 1) na wiatkach przystankowych dopuszcza się umieszczanie maksymalnie dwóch dwustronnych nośników reklamowych o powierzchni reklamy nie większej niż 1,5 m<sup>2</sup> każde, przy czym łączna powierzchnia reklam nie powinna przekraczać 50% powierzchni całkowitej ścian;
  - 2) wyklucza się umieszczanie reklam na attyce wiaty lub jej dachu.
5. Określa się zasady umieszczania reklam i szyldów **na kioskach**:
- 1) dopuszcza się umieszczanie maksymalnie dwóch pól reklamowych o powierzchni łącznej nie większej niż 3 m<sup>2</sup> i nieprzekraczającej 15% powierzchni wszystkich ścian kiosku;
  - 2) reklamy nie mogą wystawać poza obrys ściany o więcej niż 15 cm;
  - 3) nie dopuszcza się umieszczania reklam na attyce kiosku lub jego dachu;
  - 4) dopuszcza się lokalizowanie szyldu wyłącznie na ścianie lub attyce, przy czym maksymalna wysokość szyldu nie powinna przekraczać proporcji 1:5 w stosunku do wysokości ściany;
  - 5) wyklucza się umieszczanie szyldów semaforowych oraz szyldów na dachach.
6. Określa się zasady sytuowania reklam i nośników reklam **na działkach budowlanych i na budynkach**:
- 1) reklamy i nośniki reklam umieszczane na elewacjach budynków i działkach budowlanych od strony miejsc i przestrzeni publicznych należy lokalizować z zachowaniem odległości określonych w tabeli ust. 3 pkt 1;
  - 2) ustala się następujące minimalne odległości reklam i nośników reklam umieszczanych na elewacjach od elementów elewacji budynków:
- | Elementy elewacji budynków:                                  | Reklamy o powierzchni nie większej niż 3 m <sup>2</sup> i nośniki reklam |
|--|--|
| Znaki Miejskiego Systemu Informacji na budynkach i obiektach | 1,2 m  |
| Balustrady ażurowych balkonów i tarasów                      | 1,2 m  |
| Okna   | 1,2 m  |
- 3) wyklucza się umieszczania reklam na budynkach poza obrysem ścian;
  - 4) Tymczasowe ogrodzenia placów budowy mogą być wykorzystywane do sytuowania reklam o powierzchni do 3 m<sup>2</sup>, bez ograniczania odległości między reklamami, na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy.
7. Dopuszcza się umieszczanie zwiastunów szyldów lub grup zwiastunów szyldów o powierzchni nieprzekraczającej łącznie 3 m<sup>2</sup> na terenie działki budowlanej, np. na ogrodzeniu, na ścianie budynku, przy wejściu na teren.
8. Określa się zasady sytuowania nośników reklamowych:
- 1) płaszczyzny ekspozycyjne reklam należy sytuować prostopadle lub równolegle do elementów istniejącego zagospodarowania np. takich jak: oś lub krawędź jezdni, elewacje budynków, linia ogrodzenia;
  - 2) w obrębie jednego skrzyżowania formaty reklam powinny być jednakowe, zawieszone na jednej wysokości;
  - 3) na terenie jednej ulicy lub placu, w obszarze podobnie zagospodarowanym, formaty reklam powinny być jednakowe, jednakowo ukierunkowane, zawieszone na jednej wysokości, możliwie w jednakowych odległościach.

Zgodność odpisu z oryginałem  
-2720-

INSPEKTOR  
*Krzysztof Piąkowski*  
-2730-



## § 7

### Zasady lokalizowania ogrodzeń.

1. Określa się zasady lokalizowania ogrodzeń:
  - 1) dopuszcza się realizację ogrodzeń poszczególnych działek budowlanych i terenów;
  - 2) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń wewnętrznych na terenach ulic, placów, alej pieszo-jezdnym i ulic wewnętrznych (tereny KD, KP-P, KPj, KDw);
  - 3) nie uważa się za ogrodzenia elementów małej architektury takich jak pacholki, słupki, pojemniki z zielenią, okresowe ogródki kawiarniane.
2. Określa się warunki, jakie powinny spełniać ogrodzenia poszczególnych działek budowlanych i terenów, lokalizowane od strony ulic publicznych (KD), placów (KP-P), alej pieszo-jezdnym (KPj) i dróg wewnętrznych (KDw), z wyjątkiem terenów zieleni ZP i ZPo:
  - 1) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 m od poziomu terenu; ustalenie nie dotyczy ogrodzeń boisk sportowych;
  - 2) ogrodzenie należy lokalizować w linii rozgraniczającej ulicy lub terenu, w granicy działki budowlanej lub w linii zabudowy, przy dopuszczalnym miejscowym wycofaniu ogrodzenia w głąb działki budowlanej nie większym niż 1,5 m;
  - 3) ustala się stosowanie ogrodzeń w formie:
    - a) ogrodzeń metalowych – ażurowych, co najmniej powyżej 0,6m od poziomu terenu ulicy (KD), placu (KP-P), alei pieszo-jezdnej (KPj) lub drogi wewnętrznej (KDw); dopuszcza się przeszklenie ogrodzeń,
    - b) albo ogrodzeń pełnych, które od strony ulicy (KD), placu (KP-P), alei pieszo-jezdnej (KPj) lub drogi wewnętrznej (KDw) będą posiadały wykończenie kamienne, murowane, betonowe - szlachetne lub tynkowane;
  - 4) ustalenia pkt 1-3 nie dotyczą istniejących ogrodzeń obiektów zabytkowych lub objętych ochroną w planie.
3. Określa się warunki, jakie powinny spełniać ogrodzenia terenów zieleni ZP i ZPo:
  - 1) zakazuje się ogrodzenia terenów zieleni urządzonej ZP i terenów zieleni osiedlowej ZPo;
  - 2) dopuszcza się zachowanie istniejących ogrodzeń;
  - 3) dopuszcza się realizację ogrodzeń terenów urządzeń rekreacyjnych wyznaczonych na rysunku planu oraz miejsc przeznaczonych na place zabaw dla dzieci o powierzchni nie większej niż 1000m<sup>2</sup> na terenach zieleni urządzonej ZP;
  - 4) dopuszcza się lokalizowanie ogrodzeń na terenach urządzeń rekreacyjnych wyznaczonych na rysunku planu w ramach terenów zieleni osiedlowej ZPo;
  - 5) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,2 m od poziomu terenu; ustalenie nie dotyczy ogrodzeń istniejących oraz ogrodzeń boisk sportowych i kortów tenisowych;
  - 6) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń lub barier metalowych - ażurowych albo murków kamiennych, murków z okładziną kamienną lub murków ceglanych;
  - 7) w ogrodzeniach powinny znajdować się wejścia: bramy, furtki lub wejścia niezamykane, nie mniej niż jedno od strony każdej przestrzeni publicznej.

## § 8

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Wyznacza się granice **terenów zieleni** urządzonej (ZP), w tym parku miejskiego oznaczonego na rysunku planu symbolem b3.7 ZP, terenów zieleni przy Kanale Kawęczyńskim oznaczonych na rysunku planu symbolem f3.3 ZP i f3.4 ZP oraz terenów zieleni osiedlowej (ZPo), dla których ustala się:
  - 1) ochronę istniejącej wartościowej zieleni wysokiej i niskiej, a w szczególności ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu;
  - 2) nasadzenia drzew i krzewów, uzupełnianie zieleni, wymianę drzew chorych i zamierających na nowe;
  - 3) obowiązek zapewnienia powierzchni biologicznie czynnych pokrytych roślinnością, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
  - 4) obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi.

Zgodność odpisu z oryginałem  
-2720-



2. Dla terenów ulic i placów ustala się:

- 1) zachowanie i uzupełnienie istniejących szpalerów drzew oraz nasadzenia szpalerów drzew wzdłuż następujących ulic:
  - a) Znicza – po obu stronach ulicy, na odcinku między ulicami Zamieniecką i Łukiską, po północnej stronie ulicy (od strony parku) na odcinku między ulicami Łukiską i Filomatów,
  - b) Filomatów – po wschodniej ulicy, po stronie parku (na odcinku między ulicami Znicza i Zagójską),
  - c) Łukiskiej – po zachodniej stronie ulicy, po stronie parku ( na odcinku między ulicami Znicza i Zagójską),
  - d) Kawczej,
  - e) Sulejowskiej,
  - f) Tarnowieckiej,
  - g) Osieckiej – po obu stronach ulicy, na odcinku między ulicami Sulejowską i Pustelnicką,
  - h) Omulewskiej – po zachodniej stronie ulicy, na odcinku między ulicami Sulejowską i północną granicą opracowania,

przy czym lokalizacja szpaleru drzew w przekroju ulicy może podlegać zmianom; dopuszcza się wymianę drzew chorych i zamierających na nowe;

- 2) zachowanie i uzupełnienie istniejących szpalerów drzew, a w szczególności nasadzenia szpalerów drzew kształtujących powiązania zieleni, oznaczonych na rysunku planu; lokalizacja szpaleru drzew w przekroju ulicy może podlegać zmianom; dopuszcza się wymianę drzew chorych i zamierających na nowe;
- 3) wydzielenie w posadzce chodnika trawników lub pasów zieleni niskiej o szerokości nie mniejszej niż 2m dla szpaleru drzew albo powierzchni nie mniejszej niż kwadrat 1,5m x 1,5m wokół każdego drzewa; dopuszcza się stosowanie poziomych i pionowych osłon drzew, systemów nawadniających lub napowietrzających, barierek ochronnych o wysokości nieprzekraczającej 40 cm od poziomu chodnika;
- 4) zakaz lokalizowania innych obiektów, w szczególności miejsc parkingowych, elementów reklamowych i elementów MSI, na wydzielonych trawnikach, pasach zieleni i powierzchniach wokół drzew określonych w pkt 2;
- 5) obowiązek odprowadzania ścieków opadowych i roztopowych z jezdni i parkingów do miejskiej sieci kanalizacyjnej; dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z pozostałych powierzchni, szczególnie z terenów zieleni ulicznej, do ziemi.

3. Dla terenów działek budowlanych ustala się:

- 1) ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu, szczególnie na terenach zabudowy mieszkaniowej, usług oświaty i usług sportu i rekreacji; przy czym dopuszcza się możliwość wycinki drzew i krzewów kolidujących z zabudową; w przypadku wycinki drzew należy nasadzić nowe w ramach powierzchni biologicznie czynnej określonej dla działki budowlanej lub na terenach publicznych;
- 2) ochronę ogródka jordanowskiego, jako samodzielnego terenu zieleni urządzonej na terenie c5.4 UO, a w szczególności ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu;
- 3) zasady zagospodarowania terenów zieleni wysokiej wewnątrzsiedlowej wg par.11 ust.3;
- 4) zasady zagospodarowania terenów zieleni urządzonej wewnątrzsiedlowej wg par.11 ust.4;
- 5) obowiązek odprowadzania ścieków opadowych i roztopowych z placów parkingowych i innych powierzchni przewidzianych do ruchu kołowego do miejskiej sieci kanalizacyjnej; dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z pozostałych powierzchni, szczególnie z terenów biologicznie czynnych do ziemi;
- 6) zakaz lokalizowania usług uciążliwych;
- 7) nakaz stosowania urządzeń grzewczych zasilanych z miejskich sieci: ciepłowniczej zdalczynnej, elektroenergetycznej, gazowej lub ze źródeł niekonwencjonalnych i odnawialnych.

4. W zakresie przeciwdziałania powstawaniu zanieczyszczeń na terenie ulic: Grochowskiej, Ostrobramskiej i Zamienieckiej ustala się:

- 1) przy przebudowie ulic istniejących ustala się wprowadzenie rozwiązań technicznych i przestrzennych sprzyjających ograniczaniu powstawania i rozprzestrzeniania się hałasu i drgań np. poprzez wymianę nawierzchni, wprowadzenie i uzupełnianie zieleni przyulicznej – szpalerów drzew i zieleni niskiej, zmiany w organizacji ruchu;
- 2) zakaz lokalizowania ekranów akustycznych w ulicach.

Zgodność odpisu z oryginałem  
-2720-

INSPEKTOR  
Krzysztof Piąkowski  
-2730-



5. W zakresie **przeciwdziałania powstawaniu zanieczyszczeń** na terenie projektowanej Trasy Olszynki Grochowskiej ustala się:
- 1) przy budowie nowych ulic ustala się realizację jezdni i innych urządzeń ruchu kołowego w sposób ograniczający powstawanie i rozprzestrzenianie się hałasu i drgań np. poprzez zastosowanie nawierzchni cichobieżnych, wprowadzenie zieleni przyulicznej – szpalerów drzew i zieleni niskiej, kształtowanie przekroju ulicy, wprowadzenie właściwej organizacji ruchu;
  - 2) ustala się wprowadzenie ekranów akustycznych, w szczególności ekranów przeszklonych, na estakadach trasy.
6. W zakresie **przeciwdziałania powstawaniu zanieczyszczeń** związanych z funkcjonowaniem linii metra ustala się
- 1) przy budowie linii, tuneli i innych urządzeń podziemnych stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających powstawanie i rozprzestrzenianie się drgań, a przy budowie urządzeń nadziemnych stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających powstawanie i rozprzestrzenianie się hałasu;
  - 2) zabezpieczenie budynków istniejących usytuowanych przy linii metra i nad linią metra.
7. W zakresie **ochrony przed zanieczyszczeniami** terenów przylegających do ulic Grochowskiej, Ostrobramskiej, Zamienieckiej oraz Trasy Olszynki Grochowskiej ustala się:
- 1) realizację nowej zabudowy zlokalizowanej od strony ulic, w sposób uwzględniający potencjalne zanieczyszczenia związane z hałasem i drganiami, między innymi poprzez zastosowanie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych ograniczających uciążliwość akustyczną, a w szczególności przegród o wysokiej izolacyjności, w budynkach, obiektach i pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
  - 2) dopuszcza się wprowadzanie zieleni i budynków w pierzejach ulic, stanowiących izolację akustyczną dla zabudowy wewnątrz kwartałów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
  - 3) dopuszcza się renowację akustyczną budynków istniejących, między innymi poprzez wprowadzenie okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej i renowację elewacji.
8. W zakresie **ochrony przed zanieczyszczeniami** terenów położonych przy lub nad linią metra ustala się realizację nowej zabudowy zlokalizowanej nad linią metra lub w odległości mniejszej niż 40 m od tunelu lub stacji metra, w sposób uwzględniający potencjalne zanieczyszczenia związane z drganiami, między innymi poprzez zastosowanie odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych.
9. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty objęte prawną formą ochrony przyrody.

## § 9

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

1. Na obszarze objętym planem znajduje się **obszar archeologiczny** wpisany do rejestru zabytków, jest to obszar D 2 pomiędzy ulicami: Zamieniecką, Łukowską, Komorską i Belżecką; dla terenu określa się następujące ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu:
- 1) ustala się nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych poprzedzających zmianę sposobu użytkowania gruntu dla inwestycji liniowych, drogowych i kubaturowych.
2. Ustala się **ochronę budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków**, położonego przy ul. Osieckiej 41:
- 1) ustala się zachowanie budynku oraz ochronę jego bryły, detalu i oryginalnej kolorystyki;
  - 2) zakazuje się nadbudowy, rozbudowy i przebudowy budynków oraz dalszego przekształcania bryły, przy czym dopuszcza się prace mające na celu przywrócenie pierwotnego wyglądu budynku.
3. Ustala się **ochronę pierzei ulic**: Kawczej 43, 45, 46a, 48, 49, 54 i Jarocińskiej 21, 24, 29, 31 znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków:
- 1) ustala się zachowanie elewacji frontowej budynków oraz ochronę jej gabarytów oraz ciągłości zabudowy w pierzei ulicy;
  - 2) zakazuje się nadbudowy oraz przebudowy elewacji frontowych budynków.
4. Ustala się **ochronę budynków postulowanych do wpisu do gminnej ewidencji zabytków** położonych przy ulicach: Zamienieckiej 34 i Ostrobramskiej 116; dla budynków określa się następujące ograniczenia:
- 1) ustala się zachowanie budynku oraz ochronę jego bryły i detalu oraz oryginalnej kolorystyki;
  - 2) zakazuje się nadbudowy, rozbudowy i przebudowy budynków oraz dalszego przekształcania bryły, przy czym

Zgodność odpisu z oryginałem  
-2720-



dopuszcza się prace mające na celu przywrócenie pierwotnego wyglądu budynku;

- 3) zakazuje się zmiany geometrii otworów okiennych i drzwiowych.
5. Ustala się **ochronę budynków** położonych przy ulicach: Kawczej 29, 31, 33, 35, 47, Łukowskiej 28 i 64, Zamienieckiej 65, Komorskiej 54, Młodzkiej 30, Tarnowieckiej 47, Filomatów 23, Znicza 7, Igańskiej 5 i 6, Szczawnickiej 14, 16, Zgierskiej 15, 16, 17 i 18; dla budynków określa się następujące ograniczenia:
  - 1) ustala się zachowanie budynku oraz ochronę jego bryły, detalu;
  - 2) ustala się zachowanie drewnianego przejazdu bramnego przy ul. Łukowskiej 28;
  - 3) zakazuje się nadbudowy, rozbudowy i przebudowy budynków oraz dalszego przekształcania ich brył, przy czym dopuszcza się prace mające na celu przywrócenie pierwotnego wyglądu budynku;
  - 4) zakazuje się zmiany geometrii otworów okiennych i drzwiowych w obiektach historycznych sprzed 1939 roku.
6. Ustala się **ochronę budynku** położonego przy ul. Pustelnickiej 17:
  - 1) ustala się zachowanie budynku oraz ochronę jego detalu.
7. Ustala się **ochronę budynków** położonych przy ulicach: Filomatów 16, Igańskiej 7 i 9, Szczawnickiej 6 oraz Kutnowskiej 10; dla budynków określa się następujące ograniczenia:
  - 1) ustala się zachowanie budynku oraz ochronę jego bryły;
  - 2) zakazuje się nadbudowy i rozbudowy budynków oraz dalszego przekształcania ich brył, przy czym dopuszcza się prace mające na celu przywrócenie pierwotnego wyglądu budynku.
8. W zakresie **ochrony układu urbanistycznego** na obszarach: „górki konstatańskich” (obszar A 3 oraz tereny a4.1- a4.4), Górek Mickiewiczowskich (obszar B 2 oraz tereny b3.4- b3.6) oraz „Witolina” (obszary C 1 – C 5):
  - 1) ustala się zachowanie istniejących murów przeciwpożarowych, wydzielających działki o zachowanym układzie historycznym oraz istniejącej zieleni i usytuowania ogrodzeń od strony ulic, na obszarach zachowania historycznej parcelacji i wielkości działek, wyznaczonych na rysunku planu;
  - 2) zakazuje się zmiany przebiegu istniejących ulic;
  - 3) ustala się zachowanie historycznej nawierzchni – bruku z kamieni polnych na ul. Łukiskiej (w miejscach występowania reperacji i uzupełnień z asfaltu – ustala się przywrócenie oryginalnego bruku);
  - 4) ustala się przywrócenie historycznie występującego bruku z kamieni polnych na ul. Filomatów;
  - 5) ustala się, jako zasadę przy kształtowaniu nowej zabudowy i przebudowie istniejącej, utrzymanie historycznego charakteru ulicy Kawczej; dla zabudowy przyulicznej określa się następujące ograniczenia:
    - a) dla ul. Kawczej (za wyjątkiem terenu c5.1) – zachowanie zabudowy pierzejowej w liniach rozgraniczających ulicę, z przejazdami bramnymi na podwórzu; dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
    - b) dla ul. Kawczej (teren c5.1) - zachowanie istniejących ogrodzeń oraz istniejących przedogródków.
9. W zakresie **ochrony detalu architektonicznego budynków** zlokalizowanych na obszarze „Witolina” (obszary C 1–C 5):
  - 1) ustala się zachowanie istniejących balkonów z balustradami metalowymi oraz uchwytami na skrzynki i donice kwiatowe;
  - 2) nakazuje się sytuowanie balkonów od strony ulicy w nowo- projektowanych budynkach.
10. Na obszarze objętym planem znajduje się **zespół latarni żeliwnych tzw.: „pastorały” w ul. Kawczej i Szczawnickiej**; dla terenu określa się następujące ograniczenia w zagospodarowaniu:
  - 1) ustala się zachowanie istniejących latarni oraz ochronę ich detalu i oryginalnej kolorystyki;
  - 2) dopuszcza się prace mające na celu przywrócenie pierwotnego wyglądu latarni;
  - 3) ustala się przywrócenie historycznie występujących latarni ulicznych typu pastorał w ulicach: Kutnowskiej 3 KDD, Zgierskiej 4 KDD oraz Igańskiej 5 KDD (na odcinku między ulicami Białowieską i Majdańską), Młodzkiej 9,10,11 KDD, Łukiskiej 21 KDD i Filomatów 18 KDD (na odcinku od ul. Ostrobramskiej do ul. Znicza) oraz Znicza 15 KDD (na odcinku między ulicami Łukiską i Filomatów).

Zgodność odpisu z oryginałem  
-2720-

INSPEKTOR  
  
Krzysztof Piaskowski  
-2730-



## § 10

### Kształtowanie miejsc i przestrzeni publicznych.

1. Wyznacza się układ **miejsc i przestrzeni publicznych** w skład, którego wchodzi:
  - 1) główne miejsca i przestrzenie publiczne obejmujące tereny:
    - a) ulic: Zamienieckiej, Łukowskiej, Białowieskiej, Grenadierów, Ostrobramskiej,
    - b) placów miejskich wyznaczonych na rysunku planu,
    - c) terenów zieleni urządzonej (ZP);
  - 2) lokalne miejsca i przestrzenie publiczne obejmujące tereny: pozostałych ulic niewymienionych w pkt. 1, alej pieszo-jezdnym i dróg wewnętrznych oraz terenów zieleni osiedlowej (ZPo).
2. Zakazuje się lokalizowania na wszystkich terenach wymienionych w ust. 1: budynków, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych z wyjątkiem kiosków, o których mowa w ust. 9, ogrodzeń wewnętrznych, przy czym nie uważa się za ogrodzenia obiektów małej architektury takich jak pacholki, słupki, pojemniki z zielenią, ogrodzenia tymczasowych ogródków kawiarnianych, z wyjątkiem urządzeń bezpieczeństwa i organizacji ruchu oraz ogrodzeń klombów i trawników.
3. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury i mebli ulicznych na terenach ulic (KD), alej pieszo-jezdnym (KPj) oraz placów miejskich (KP-P), tak, aby nie kolidowały z urządzeniami komunikacyjnymi.
4. Określa się zasady lokalizowania w przestrzeni publicznej reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych, zgodnie z ustaleniami par. 6.
5. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń technicznych na terenach określonych w ust. 1, o ile nie kolidują z urządzeniami komunikacyjnymi i wartością zielenią, zgodnie z par. 14.
6. Określa się zasady lokalizowania zieleni na terenach określonych w ust. 1 w formie szpalerów drzew, grup drzew i zieleni niskiej, zgodnie z par. 8 ust. 1 i 2.
7. Wyznacza się **place i miejsca** wymagające specjalnego opracowania posadzki, oznaczone na rysunku planu:
  - 1) ustala się wydzielenie placów np. poprzez wprowadzenie posadzki wyróżniającej się kolorem, materiałem lub wzorem z posadzki chodników; dopuszcza się wprowadzenie zróżnicowanej posadzki w obrębie jezdni, parkingów itp.;
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna nie może przekraczać 20% powierzchni placów chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej; ustalenie nie dotyczy zieleni w doniczkach i pojemnikach stanowiących elementy małej architektury;
  - 3) ustala się lokalizację obiektów małej architektury, mebli ulicznych, oświetlenia i innych elementów urządzenia placu w sposób podkreślający formę przestrzenną i sposób użytkowania miejsca.
8. W zakresie **dostępności miejsc i przestrzeni publicznych** dla osób niepełnosprawnych i osób starszych ustala się kształtowanie: terenów ulic, alej pieszo-jezdnym, placów miejskich, dróg wewnętrznych, terenów zieleni urządzonej, terenów usług oświaty zgodnie z następującymi zasadami:
  - 1) chodniki, aleje pieszo-jezdne, aleje piesze wyznaczone w liniach rozgraniczających innych terenów oraz inne powierzchnie utwardzone przeznaczone do ruchu pieszych powinny posiadać nawierzchnię równą, nieśliską, twardą i stabilną; na chodnikach należy zachować pasy wolne od przeszkód, wyłącznie dla ruchu pieszego o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m, a na ulicach dojazdowych i dojazdach o szerokości nie mniejszej niż 1 m;
  - 2) jezdnie powinny posiadać nawierzchnię równą, nieśliską, twardą i stabilną, szczególnie w rejonach przejść dla pieszych;
  - 3) na przejściach dla pieszych należy stosować krawężniki opuszczone (wtopione) na całej szerokości przejścia oraz chodnik łagodną rampą obniżony do poziomu jezdni (albo jezdnię podniesioną do poziomu chodnika) tak, aby umożliwić zjazd i wjazd na chodnik osobie poruszającej się na wózku. W miejscach przecięć ulic, na których nie są wyznaczone przejścia dla pieszych należy stosować krawężniki opuszczone (wtopione) na długości nie mniejszej niż 1,5 m oraz chodnik łagodną rampą obniżony do poziomu jezdni (albo jezdnię podniesioną do poziomu chodnika) tak, aby umożliwić zjazd i wjazd na chodnik osobie poruszającej się na wózku; przejścia z sygnalizacją świetlną powinny być wyposażone również w sygnalizację dźwiękową; na chodnikach przy przejściach dla pieszych należy stosować pas nawierzchni o wyróżniającej się fakturze,

Zgodność odpisu z oryginałem  
-2720-

INSPEKTOR

Krzysztof Piaskowski  
2730-



wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku;

- 4) miejsca i przestrzenie publiczne powinny być oświetlone równomiernie, latarnie i inne źródła światła nie powinny powodować oślepiania; latarnie powinny być lokalizowane w sposób niekolidujący z ruchem pieszym, w miarę możliwości blisko krawędzi jezdni;
- 5) wszystkie meble uliczne: ławki, kioski, wiaty, tablice i słupy informacyjne itp. powinny być dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych, a ich lokalizacja nie powinna kolidować z pasami dla ruchu pieszego; miejsca do wypoczynku (ławki) należy lokalizować przy przystankach autobusowych oraz przy chodnikach, obok ławki należy przewidzieć miejsce do zatrzymania się osoby poruszającej się na wózku;
- 6) ogródki kawiarniane na chodnikach i w przestrzeniach publicznych powinny być dostępne również dla osób poruszających się na wózkach, powinny być zabezpieczone poprzez odpowiednie tymczasowe ogrodzenie i nie powinny kolidować z pasami dla ruchu pieszego;
- 7) rampy, pochylnie i podnośniki przy budynkach mogą być lokalizowane na terenie ulic publicznych (KD) lub dróg wewnętrznych (KDw), pod warunkiem zachowania pasa chodnika wyłącznie dla ruchu pieszego o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m, a na ulicach dojazdowych i dojazdach o szerokości nie mniejszej niż 1 m.

9. Określa się zasady dotyczące lokalizowania i kształtowania **kiosków**:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie kiosków wyłącznie w strefach wyznaczonych na rysunku planu oraz przy przystankach komunikacji publicznej; na terenie jednej strefy dopuszcza się lokalizowanie nie więcej niż 2 kiosków o jednakowej architekturze i wystroju; w sąsiedztwie jednego przystanku dopuszcza się lokalizowanie nie więcej niż 2 kiosków o jednakowej architekturze i wystroju w odległości nie większej niż 10 m od przystanku;
- 2) powierzchnia użytkowa kiosku nie powinna być większa niż 15 m<sup>2</sup>; rzut kiosku powinien być zwarty, bez przybudówek;
- 3) wysokość kiosku nie powinna być większa niż 3,5 m; wysokość wewnątrz kiosku nie mniejsza niż 2,2 m, spód podłogi kiosku nie powinien być wyniesiony wyżej niż 15 cm nad poziom terenu;
- 4) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, jednospadowych lub łukowatych (o strzałce łuku nieprzekraczającej 1/10 rozpiętości), dachy dwuspadowe lub wielospadowe (przy wielokątnym rzucie obiektu), z uwzględnieniem ustaleń par. 11 ust 2 pkt 3; okap dachu powinien zapewniać ochronę przed deszczem dla klientów i towarów bez stosowania dodatkowych daszków; przy czym dopuszcza się montaż daszku nad oknem sprzedaży, ruchomych markiz lub rolet; elementy wystające poza obrys kiosku takie, jak: okapy, daszki, markizy powinny być sytuowane na wysokości nie mniejszej niż 2,4 m nad poziomem ziemi. Widoczna grubość dachu lub elementu maskującego dach nie powinna być większa niż 20 cm;
- 5) elewacje ścian powinny być wykonane z materiałów trwałych, o powierzchniach gładkich, dopuszcza się stosowanie wypełnień ze szkła matowego; zakazuje się stosowania blachy falistej lub trapezowej. Widoczne profile konstrukcyjne powinny mieć szerokość nie większą niż 8 cm; przeszklenie elewacji kiosku powinno być nie mniejsze niż 40% powierzchni wszystkich elewacji, przy czym przeszklenie elewacji frontowej powinno być nie mniejsze niż 70% powierzchni tej elewacji;
- 6) umieszczanie reklam zgodnie z par. 6 ust 5; dopuszcza się umieszczanie szyldów w pasie o szerokości ok. 20 cm poniżej dolnej krawędzi dachu.

§ 11

**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.**

1. Określa się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w odniesieniu do terenów o różnym przeznaczeniu:

- 1) określa się **wysokość zabudowy**, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) określa się **maksymalną intensywność zabudowy**, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) określa się **maksymalną powierzchnię zabudowy**, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) określa się **minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej**, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) ustala się **maksymalną długość elewacji** poszczególnych budynków dostosowaną do szerokości działek budowlanych chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

2. Ustala się zasady kształtowania **geometrii dachu**:

- 1) dla zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się stosowanie dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci



-5-  
dachowych od 20 do 35°, przy czym wszystkie połacie powinny mieć jednakowy kąt nachylenia albo dachów płaskich i stropodachów;

2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zamieszkania zbiorowego i zabudowy usługowej dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i stropodachów oraz dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych do 25°;

3) dla obiektów usługowych o wysokości nieprzekraczającej 2 kondygnacji i powierzchni nie większej niż 15m<sup>2</sup>, w tym kiosków, dopuszcza się stosowanie dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 do 35°.

3. Określa się zasady zagospodarowania **terenów zieleni wysokiej wewnątrzsiedlowej**:

1) wyznacza się tereny zieleni o przewadze zieleni wysokiej, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

2) ustala się poprawę jakości przestrzeni wewnątrzsiedlowych (wskazanych na rysunku planu) poprzez uporządkowanie, urządzenie lub modernizację przestrzeni niezabudowanych;

3) ustala się zakaz lokalizowania zabudowy, przy czym nie dotyczy to lokalizacji elementów małej architektury;

4) ustala się zachowanie i uzupełnienie istniejącej zieleni wysokiej i niskiej w szczególności grup i szpalerów drzew (tworzących zieleni izolacyjną), trawników, żywopłotów, zachowanie form ziemnych, zachowanie i modernizację nawierzchni alejek pieszych i dojść do budynków;

5) ustala się minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 90%.

4. Określa się zasady zagospodarowania **terenów zieleni urządzonej wewnątrzsiedlowej**:

1) wyznacza się tereny zieleni o przewadze zieleni niskiej, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

2) ustala się poprawę jakości przestrzeni wewnątrzsiedlowych poprzez uporządkowanie, urządzenie lub modernizację przestrzeni niezabudowanych;

3) ustala się zakaz lokalizowania zabudowy, przy czym nie dotyczy to lokalizacji elementów małej architektury oraz parkingów podziemnych;

4) ustala się zachowanie i uzupełnienie istniejącej zieleni wysokiej i niskiej w szczególności trawników, żywopłotów, klombów, rabat, krzewów i drzew ozdobnych, zachowanie i modernizację nawierzchni alejek pieszych i dojść do budynków;

5) dopuszcza się lokalizację nowych urządzeń rekreacyjnych, placów zabaw dla dzieci oraz elementów małej architektury;

6) ustala się minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 70%.

5. Określa się zasady zagospodarowania **terenów urządzeń rekreacyjnych**:

1) wyznacza się tereny urządzeń rekreacyjnych w zieleni, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

2) ustala się zachowanie i modernizację istniejących urządzeń rekreacyjnych, sportowych i placów zabaw dla dzieci;

3) dopuszcza się lokalizację nowych urządzeń rekreacyjnych, sportowych (w szczególności boisk sportowych, kortów tenisowych), placów zabaw dla dzieci oraz elementów małej architektury;

4) ustala się zakaz lokalizowania zabudowy, przy czym nie dotyczy to lokalizacji elementów małej architektury oraz parkingów podziemnych;

5) ustala się zachowanie i uzupełnienie istniejącej zieleni wysokiej i niskiej w szczególności trawników, żywopłotów, klombów, rabat, krzewów i drzew ozdobnych, zachowanie i modernizację nawierzchni alejek pieszych;

6) ustala się minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 30%.

6. Wyznacza się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami par. 5 ust. 4.

7. W zakresie likwidowania barier architektonicznych oraz dostępności publicznych budynków i obiektów usługowych dla osób niepełnosprawnych ustala się kształtowanie: wejść do budynków i terenów oraz wewnątrz budynków:

1) główne wejścia do budynków należy sytuować w poziomie terenu przed wejściem bez progów i stopni tak, aby było ono dostępne dla osób poruszających się na wózkach, przy wejściach usytuowanych poniżej lub powyżej poziomu terenu należy stosować rampy (jeżeli nie jest to możliwe windy lub podnośniki) dostosowane do potrzeb osób poruszających się na wózkach. Jeżeli główne wejście do budynku istniejącego nie jest możliwe do przystosowania dla osób niepełnosprawnych dopuszcza się dostosowanie innego wejścia, pod warunkiem jego czytelnego oznakowania;

Zgodność opisu z oryginałem  
-2720-



- 2) drzwi powinny otwierać się automatycznie, być wyposażone w urządzenia ułatwiające otwieranie lub być wyposażone w wygodne uchwyty. Urządzenia, takie jak: domofon, dzwonek, klamka, uchwyt powinny znajdować się na wysokości umożliwiającej użytkowanie przez osoby poruszające się na wózkach;
- 3) budynki i tereny publiczne powinny być projektowane i realizowane w sposób zapewniający dostępność dla osób niepełnosprawnych, w szczególności poprzez: wprowadzanie wind łączących wszystkie kondygnacje budynku, zachowanie odpowiednich szerokości korytarzy, drzwi oraz zachowanie przestrzeni manewrowych, lokalizację toalet dostosowanych do potrzeb osób poruszających się na wózkach;
- 4) w czasie przebudowy lub remontu istniejących budynków należy dostosować je w miarę możliwości do potrzeb osób niepełnosprawnych.

## § 12

### Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Nie wyznacza się obszarów scalenia i podziału nieruchomości.
2. Ustala się zasady łączenia i podziału nieruchomości:
  - 1) nie wyznacza się obszarów scalenia i podziału nieruchomości;
  - 2) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych z uwzględnieniem linii rozgraniczających terenów;
  - 3) dopuszcza się łączenie istniejących działek budowlanych oraz wtórny podział na działki budowlane;
  - 4) w przypadku wydzielania nowych działek budowlanych, za wyjątkiem działek przeznaczonych pod komunikację i tereny zieleni, należy spełnić następujące warunki:
    - a) kąt granicy działki budowlanej w stosunku do ulicy powinien wynosić  $90^\circ$  z dopuszczalnym odchyleniem o  $10^\circ$ ; ustalenie nie dotyczy działek narożnych;
    - b) front działki budowlanej od strony ulicy, placu lub alei pieszo-jezdnej nie powinien być mniejszy niż 18 m dla zabudowy jednorodzinnej oraz 25 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
  - 5) lokalizacja kiosków, reklam, elementów Miejskiego Systemu Informacji nie wymaga wydzielania działek budowlanych.
  - 6) nakazuje się zachowanie historycznej parcelacji i wielkości działek, na obszarach wskazanych na rysunku planu – zakazuje się łączenia działek, jak i ich wtórnego podziału niezgodnie z historycznymi granicami działek (wg rysunku planu).

## § 13

### Zasady kształtowania systemów komunikacji i organizacji parkowania.

1. Określa się zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji na obszarze planu:
  - 1) ustala się układ **dróg publicznych** obejmujących: tereny ulic (oznaczonych na rysunku planu symbolami KD), tereny placów (oznaczonych na rysunku planu symbolami KP-P), tereny alej pieszo-jezdnych (oznaczonych na rysunku planu symbolami KPj);
  - 2) wyznacza się tereny dróg wewnętrznych (oznaczone na rysunku planu symbolami KDw) oraz dopuszcza się realizację innych dróg wewnętrznych na terenach zabudowy;
  - 3) ustala się przebieg linii rozgraniczających terenów komunikacji, określonych w pkt. 1 oraz klasyfikację funkcjonalną ulic i zasady obsługi komunikacyjnej terenów, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 4) ustala się zasady zagospodarowania poszczególnych ulic, placów, alej pieszo-jezdnych i ulic wewnętrznych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
2. W zakresie kształtowania **komunikacji kołowej** na terenie objętym planem:
  - 1) ustala się układ komunikacji kołowej, w skład którego wchodzi:
    - a) ulice główne ruchu przyspieszonego – ul. Ostrobramska (1-3 KDGP), projektowana Trasa Olszyny Grochowskiej (4 KDGP);
    - b) ulica główna – ul. Grochowska (1 KDG);
    - c) ulice zbiorcze – ul. Zamieniecka (1 KDZ), Grenadierów (2 KDZ);
    - d) ulice lokalne (KDL);
    - e) ulice dojazdowe (KDD);
    - f) plac miejski 3KP-P w częściach przeznaczonych do ruchu kołowego;
    - g) aleje pieszo-jezdne (KPj);

Zgodność odpisu z oryginałem  
-2720-

INSPEKTOR  
  
Krzysztof Piaskowski  
-2730-



- h) ulice wewnętrzne (KDw) – stanowiące dojazdy do poszczególnych terenów, zespołów osiedlowych i budynków, wyszczególnione w ustaleniach szczegółowych.
- 2) ustala się powiązania obszaru planu z terenami zewnętrznymi (połączenia międzyczdzielnicowe) poprzez ulice: Ostrobramską, Grochowską i Trasę Olszyny Grochowskiej;
  - 3) ustala się dwupoziomowe skrzyżowanie ul. Ostrobramskiej 2KDGP z Trasą Olszyny Grochowskiej 4KDGP – jezdnie główne Trasy Olszyny Grochowskiej powinny przechodzić nad ul. Ostrobramską, jezdnie odbarzeniowe wzdłuż Trasy Olszyny Grochowskiej (ul. Rodziewiczówny) powinny tworzyć skrzyżowanie w poziomie terenu z ul. Ostrobramską;
  - 4) dopuszcza się realizację jezdni głównych ul. Ostrobramskiej 1KDGP na estakadzie nad skrzyżowaniem z ul. Zamieniecką 1KDZ oraz nad skrzyżowaniem z ul. Grenadierów 2KDZ;
  - 5) ustala się realizację skrzyżowań jednopozimowych dla połączeń pozostałych ulic nie wymienionych w pkt 3 i 4;
  - 6) dopuszcza się połączenia dróg wewnętrznych z drogami publicznymi w postaci wlotów lub skrzyżowań jednopozimowych.
3. Ustala się podstawowy układ **komunikacji pieszej** na terenie objętym opracowaniem, w skład którego wchodzi:
- 1) chodniki w liniach rozgraniczających ulic (KD) w obszarze objętym opracowaniem planu;
  - 2) tereny komunikacji wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolami KDw; przy czym dopuszcza się wykorzystanie terenów ulic wewnętrznych dla potrzeb komunikacji kołowej jako równorzędnej z komunikacją pieszą na tych terenach, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
  - 3) aleje pieszo- jezdne oznaczone na rysunku planu symbolem (KPj), przy czym dopuszcza się wykorzystanie terenów alej pieszo- jezdnych dla potrzeb komunikacji kołowej jako równorzędnej z komunikacją pieszą na tych terenach;
  - 4) place miejskie oznaczone na rysunku planu symbolem KP-P;
  - 5) ciągi piesze wyznaczone na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), zgodnie z rysunkiem planu;
  - 6) aleje, aleje pieszo- jezdne i przestrzenie piesze realizowane na terenach zieleni urządzonej (ZP);
  - 7) bezkolizyjne przejścia dla pieszych.
4. Ustala się podstawowy układ **komunikacji rowerowej** na terenie objętym opracowaniem:
- 1) ustala się w prowadzenie wydzielonych ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających ulic: Zamienieckiej (1KDZ), Łukowskiej (5KDL, 6KDL), Trasy Olszyny Grochowskiej (4KDGP), jezdni odbarzeniowej Trasy Olszyny Grochowskiej (4KDGP)- ul. M. Rodziewiczówny, Ostrobramskiej (1-3KDGP), Grochowskiej (1KDGP), Białowieckiej (3KDL), Grenadierów (2KDZ), Zagójskiej (2KDL), Karczewskiej (4KDL), Majdańskiej (1KDL), Tarnowieckiej (39KDD) oraz terenów f3.3 ZP i f3.4 ZP (wzdłuż Kanalu Kawęczyńskiego).
  - 2) dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego w ramach jezdni, wydzielonych ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych, dla pozostałych ulic niewyszczególnionych w pkt.1;
  - 3) dopuszcza się wprowadzenie ścieżek rowerowych na terenach zieleni urządzonej (ZP) i zieleni osiedlowej (ZPo);
  - 4) ustala się wydzielenie w ramach ogólnodostępnych parkingów samochodowych miejsc postojowych (stojaków) dla rowerów, w ilościach nie mniejszych niż 10 miejsc dla rowerów na 100 miejsc postojowych dla samochodów; dopuszcza się lokalizowanie stojaków dla rowerów na terenach komunikacji wyszczególnionych w ust. 2.
5. Ustala się zasady obsługi terenu objętego planem przez **komunikację autobusową**:
- 1) ustala się zagospodarowanie ulic: Trasy Olszyny Grochowskiej (4KDGP), Ostrobramskiej (1-3KDGP), Grochowskiej (1KDGP), Zamienieckiej (1KDZ), Grenadierów (2KDZ), Łukowskiej (5KDL, 6KDL), Majdańskiej (1KDL), Zagójskiej (2KDL) w sposób umożliwiający poprowadzenie komunikacji autobusowej;
  - 2) dopuszcza się zachowanie dotychczasowej lokalizacji przystanków autobusowych, lokalizację przystanków autobusowych w miejscach oznaczonych na rysunku planu oraz w innych miejscach, w liniach rozgraniczających ulic wymienionych w pkt. 1;
  - 3) dopuszcza się zachowanie lub przebudowę istniejącej pętli autobusowej przy skrzyżowaniu ul. Łukowskiej i ul. Marii Rodziewiczówny w liniach rozgraniczających Trasy Olszyny Grochowskiej (1KDGP), zgodnie z rysunkiem planu; dopuszcza się przeniesienie istniejącej pętli autobusowej poza obszar planu;

Zgoda na odpis z oryginałem  
-2720-



- 4) ustala się zachowanie istniejącej zajezdni autobusowej przy ul. Ostrobramskiej (teren oznaczony symbolem f1.2 KA), w szczególności dopuszcza adaptację, przebudowę, rozbudowę lub wymianę istniejącej zabudowy i urządzeń;
  - 5) ustala się szerokość jezdni ulic wymienionych w pkt. 1, przewidzianych do wprowadzenia komunikacji autobusowej, wynoszącą co najmniej 7m.
6. Ustala się zasady obsługi terenu objętego planem przez **metro** (przewidywany przebieg linii metra według rysunku planu):
- 1) ustala się realizację linii metra wraz z urządzeniami technicznymi związanymi z jej obsługą w liniach rozgraniczających ul. Grenadierów 2 KDZ oraz terenu a1.1 UHB.
7. Ustala się zasady lokalizowania parkingów i miejsc parkingowych:
- 1) ustala się lokalizację miejsc parkingowych na terenie działki budowlanej w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w ust. 8;
  - 2) dopuszcza się realizację wydzielonych zatok i miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających ulic: zbiorczych (KDZ), lokalnych (KDL) i dojazdowych (KDD) oraz przy jezdniach odbarczeniowych ulic głównych ruchu przyspieszonego (KDGP) oraz na terenach alej pieszo-jezdnich (KPj); chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
  - 3) zakazuje się lokalizowania miejsc parkingowych na wyznaczonych w planie terenach zieleni urządzonej (ZP).
8. Ustala się następujące **wskaźniki parkingowe**:
- 1) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: biur, administracji publicznej, obsługi finansowej – nie mniej niż 18 i nie więcej niż 30 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków lub lokali;
  - 2) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: handlu, rzemiosła, kultury, rozrywki, gastronomii albo innych niewymienionych w pkt. 1 i 3 – nie mniej niż 25 i nie więcej niż 38 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków lub lokali chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
  - 3) dla budynków i pomieszczeń usługowych z zakresu sportu, rekreacji, oświaty, zdrowia – nie mniej niż 10 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków lub pomieszczeń;
  - 4) dla budynków i pomieszczeń mieszkalnictwa zbiorowego lub turystyki z zakresu: hoteli, burs szkolnych, domów studenckich, domów opieki społecznej – nie mniej niż 10 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków lub pomieszczeń;
  - 5) dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych i pomieszczeń mieszkalnych – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na mieszkanie, nie mniej jednak niż 1 miejsce parkingowe na każde pełne 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania;
  - 6) dla domów jednorodzinnych – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na dom, nie mniej jednak niż 2 miejsca parkingowe powyżej 120 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej domu.
9. W zakresie likwidowania barier transportowych oraz dostępności obiektów i urządzeń komunikacji miejskiej (zbiorowej) i indywidualnej dla osób niepełnosprawnych ustala się kształtowanie: przystanków komunikacji publicznej oraz miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych:
- 1) przystanki autobusowe powinny być wyposażone w wiaty przystankowe wyraźnie oznakowane, zadaszone, oświetlone, z ławkami i miejscem dla osoby poruszającej się na wózku inwalidzkim, wyposażone w wyczerpującą informację tj. rozkład jazdy, plan miasta, plan okolicy, dostosowaną do osób słabo-widzących oraz umieszczoną na wysokości dostępnej dla osób poruszających się na wózkach; w sąsiedztwie przystanków autobusowych, poza wiatą, należy lokalizować dodatkowe ławki i miejsca wypoczynku;
  - 2) w ulicach, w których są wyznaczone miejsca parkingowe oraz przy obiektach użyteczności publicznej należy wyznaczać i czytelnie oznakować miejsca parkingowe dla osób niepełnosprawnych; przy miejscach parkingowych dla osób niepełnosprawnych wyznaczonych w pasie jezdni należy stosować krawężniki opuszczone (wtopione) tak, aby umożliwić wjazd na chodnik osobie poruszającej się na wózku.

Zgodność odpisu z oryginałem  
-2720-

INSPEKTOR  
  
Krzysztof Piaskowski  
-2730-



**Uzbrojenie terenu.**

1. Określa się następujące zasady przebudowy, rozbudowy lub budowy systemów infrastruktury na obszarze planu:
  - 1) ustala się zachowanie i rozbudowę istniejących sieci; dopuszcza się przebudowę sieci magistralnych, rozbiorczych i przyłączy kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu;
  - 2) ustala się utrzymanie rezerwy terenu w liniach rozgraniczających ulic, dróg wewnętrznych, alei pieszych oraz placów dla istniejących, remontowanych, przebudowywanych (modernizowanych) i nowo-realizowanych sieci uzbrojenia terenu; dopuszcza się lokalizowanie urządzeń inżynierskich na terenach działek budowlanych;
  - 3) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci uzbrojenia podziemnego.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę i sieci wodociągowej:
  - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę obiektów na obszarze planu z sieci wodociągowej;
  - 2) dopuszcza się zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej;
  - 3) dopuszcza się wykonywanie ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich wyłącznie dla potrzeb ogólnodostępnych punktów czepialnych;
  - 4) ustala się rezerwy terenu dla sieci wodociągowych na terenach położonych w liniach rozgraniczających: ulic (KD), alei pieszo-jezdnych (KPj), placów (KP-P) i terenów dróg wewnętrznych (KDw).
3. W zakresie odprowadzania ścieków i sieci kanalizacyjnej:
  - 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej, z uwzględnieniem pkt. 4;
  - 2) ustala się odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych z terenów ulic i parkingów do miejskiej sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej, a po ewentualnym zrealizowaniu kanalizacji deszczowej (w systemie kanalizacji rozdzielczej) do kanalizacji deszczowej; dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z pozostałych terenów, a w szczególności z terenów zieleni, do ziemi;
  - 3) dla nowej zabudowy nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki budowlanej;
  - 4) dopuszcza się realizację systemu rozdzielczego kanalizacji: kanalizacja sanitarna i kanalizacja deszczowa, na obszarze planu;
  - 5) ustala się rezerwy terenu dla realizacji przyłączy do projektowanej, modernizowanej zabudowy i obiektów przewidzianych w planie, na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic (KD), alei pieszo-jezdnych (KPj), placów (KP-P) i terenów dróg wewnętrznych (KDw);
  - 6) wyklucza się realizację i stosowanie indywidualnych kanalizacji sanitarnych oraz zbiorników bezodpływowych.
4. W zakresie zaopatrzenia w ciepło i sieci ciepłowniczej:
  - 1) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło istniejących i nowych budynków i obiektów na obszarze planu z miejskiej sieci ciepłowniczej;
  - 2) w uzasadnionych technicznie i ekonomicznie przypadkach dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło nowych budynków i obiektów realizowanych na obszarze planu w oparciu o urządzenia zasilane z sieci gazowej lub z sieci elektroenergetycznej;
  - 3) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło istniejących i nowych budynków z odnawialnych źródeł energii oraz źródeł niekonwencjonalnych w szczególności kolektorów słonecznych i pomp ciepła; dopuszcza się także zaopatrzenie w ciepło ze źródeł kogeneracyjnych;
  - 4) zakazuje się zaopatrzenia istniejącej zabudowy w ciepło z indywidualnych kotłów opalanych paliwem stałym;
  - 5) ustala się rezerwy terenu dla realizacji sieci ciepłowniczej na terenach położonych w liniach rozgraniczających: ulic (KD), alei pieszo-jezdnych (KPj), placów (KP-P) i terenów dróg wewnętrznych (KDw).
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz i sieci gazowej:
  - 1) ustala się zaopatrzenie w gaz zabudowy na obszarze planu z sieci gazowej;
  - 2) ustala się rezerwy terenu dla sieci gazowej na terenach położonych w liniach rozgraniczających: ulic (KD), alei pieszo-jezdnych (KPj), placów (KP-P) i terenów dróg wewnętrznych (KDw);
  - 3) nie przewiduje się na obszarze planu lokalizacji urządzeń gazowniczych wymagających szczególnych stref bezpieczeństwa;
  - 4) sieci i urządzenia gazowe powinny być realizowane zgodnie z warunkami określonymi w rozporządzeniu



w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe; w szczególności:

- a) linie ogrodzeń powinny przebiegać w odległości nie mniejszej niż 0,5 m od gazociągu,
  - b) szafki gazowe umieszczane w linii ogrodzenia lub na ścianie budynku i otwierane od strony ulicy, należy montować jako wbudowane w ogrodzenie lub wbudowane w ścianę budynku, tak, aby ich ścianki i drzwiczki nie wystawały poza obrys ogrodzenia lub obrys ściany od strony ulicy, alei pieszo-jezdnej lub placu.
6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i sieci elektroenergetycznych:
- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów na obszarze planu z sieci elektroenergetycznej;
  - 2) dopuszcza się zachowanie istniejących stacji transformatorowych; dopuszcza się lokalizację nowych wbudowanych stacji transformatorowych, w tym stacji podziemnych;
  - 3) dopuszcza się zachowanie i przebudowę istniejącej rozdzielni napowietrznej 110 kV RPZ Grochów na terenach oznaczonym na rysunku planu symbolem b3.8 EE, b3.9 EE / MW/U, pomiędzy ulicami: Zamieniecką (1KDZ), Belżecką (23KDD), Znicza (15KDD) i Łukiską (22KDD);
  - 4) zabrania się lokalizowania na obszarze planu napowietrznych linii elektroenergetycznych;
  - 5) ustala się przebudowę napowietrznej linii wysokiego napięcia polegającej na realizacji linii podziemnej, kablowej - rezerwa terenu dla potrzeb realizacji kabla WN 110 kV w ulicach publicznych;
  - 6) ustala się rezerwy terenu dla sieci elektroenergetycznych na terenach położonych w liniach rozgraniczających: ulic (KD), alej pieszo-jezdnym (KPj), placów (KP-P) i terenów dróg wewnętrznych (KDw).
7. W zakresie dostępu do telefonicznych połączeń kablowych i sieci teletechnicznych:
- 1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną obiektów na obszarze opracowania z istniejącej sieci telekomunikacyjnej lub z innych sieci telekomunikacyjnych;
  - 2) ustala się rezerwy terenu dla sieci teletechnicznych na terenach położonych w liniach rozgraniczających: ulic (KD), alej pieszo-jezdnym (KPj), placów (KP-P) i terenów dróg wewnętrznych (KDw);
  - 3) zabrania się lokalizowania na obszarze opracowania nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych.
8. W zakresie usuwania odpadów:
- 1) ustala się: unieszkodliwianie odpadów poza obszarem planu oraz powszechną obsługę w zakresie wywożenia odpadów realizowaną przez wyspecjalizowane firmy;
  - 2) ustala się wyposażenie każdej działki budowlanej w urządzenia do zbierania oraz segregacji odpadów, przy czym dopuszcza się zachowanie istniejących śmietników obsługujących kilka budynków;
  - 3) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń do zbierania lub segregacji odpadów (kosze, pojemniki), na terenach ulic, alej pieszo-jezdnym, placów, ulic wewnętrznych oraz na terenach zieleni.
9. W zakresie sieci radiokomunikacyjnych:
- 1) dopuszcza się zachowanie istniejących urządzeń sieci radiokomunikacyjnych;
  - 2) dopuszcza się instalację urządzeń sieci radiokomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, przy zachowaniu następujących warunków:
    - a) nie dopuszcza się urządzeń w formie wolnostojących budynków i budowli,
    - b) nie dopuszcza się sytuowania urządzeń na budynkach zabytkowych i objętych ochroną w planie,
    - c) dopuszcza się sytuowanie urządzeń o wysokości nie przekraczającej 3 metrów na budynkach nie wymienionych w pkt b w taki sposób, aby urządzenia te były niewidoczne z poziomu ulicy, przy której budynek jest usytuowany.

## § 15

### Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

1. Dopuszcza się zachowanie istniejących na terenie opracowania boksów garażowych, do czasu podjęcia realizacji parkingów podziemnych lub wielopoziomowych, w których zostaną zlokalizowane zamienne miejsca parkingowe.
2. Dopuszcza się zachowanie istniejących budynków, zorganizowanych parkingów i innych obiektów zlokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic, alej pieszo-jezdnym, placów do czasu realizacji ich przebudowy lub modernizacji.
3. Do czasu skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej, ustala się obszar ograniczonej możliwości lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi w strefie uciążliwości linii elektroenergetycznej

Zgodność opisu z oryginałem

-25720-

INSPEKTOR

Krzysztof Piłaskowski  
-2730-



BIURO RADY  
Miejskiego Stowarzyszenia Wsparcia  
Rozwoju i Modernizacji Miasta  
ul. Wolności 10, 01-644 Warszawa  
tel. 22 638 11 11, fax 22 638 11 12  
e-mail: biuro@biuro-rady.pl

- wysokiego napięcia, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego konieczna jest opinia właściciela linii dotycząca możliwości lokalizacji zabudowy.
4. Dopuszcza się zachowanie i przebudowę istniejącej rozdzielni napowietrznej 110 kV RPZ Grochów zlokalizowanej w granicach terenów b3.9 EE / MW/U do czasu skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia oraz przebudowy rozdzielni (pomniejszenia terenu rozdzielni).
  5. Dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej formy i przeznaczenia oraz przebudowę (bez możliwości rozbudowy i nadbudowy) istniejących obiektów położonych w liniach rozgraniczających ul. Zamienieckiej 1 KDZ do czasu przystąpienia do przebudowy lub modernizacji ulicy.
  6. Dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących obiektów tymczasowych, o których mowa w par. 5 ust. 13, do czasu ich wymiany na nową zabudowę.
  7. Dopuszcza się zachowanie, remont i przebudowę istniejącej stacji paliw na obszarze a1.1 UHB do czasu realizacji linii metra na omawianym terenie.

## § 16

### Tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

1. Wyznacza się zasięg terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi (obszar potencjalnego zagrożenia powodzią, spowodowanego zalewem wodą stuletnią lub wodą stanu alarmowego Wisły) obejmujący wszystkie tereny objęte planem.
2. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w użytkowaniu terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, o których mowa w ust. 1:
  - 1) zakazuje się lokalizowania (lub rozbudowy) obiektów i zakładów wykorzystujących lub magazynujących substancje niebezpieczne, w szczególności substancje mogące zanieczyszczać glebę lub wodę;
  - 2) zakazuje się lokalizowania składowisk odpadów;
  - 3) zakazuje się lokalizowania cmentarzy;
  - 4) zakazuje się lokalizowania obiektów, w których przechowywane są ruchome zabytki kultury- chyba, że obiekty te i przechowywane zbiory będą zabezpieczone przed skutkami powodzi.

Zgodność odpisu z oryginałem  
-2720-

INSPEKTOR

Krzysztof Puskowski  
-2730-



## ROZDZIAŁ 3

### PRZEPISY KOŃCOWE

#### § 19

#### Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, w wysokości 0% dla terenów objętych planem.

#### § 20

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy.

#### § 21

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

Przewodnicząca  
Rady m.st. Warszawy

Ewa Malinowska-Grupińska

P.O. DYREKTORA  
Biura Rady m.st. Warszawy  
Stwierdzam zgodność z oryginałem.  
15 CRU 2008  
data  
podpis

Zgodność odpisu z oryginałem  
-2720-

NACZELNIK  
WYDZIAŁU OŚWIATY  
Biura Rady m.st. Warszawy  
Jolanta Orysz

INSPEKTOR  
Krzysztof Piaskowski  
-2730-



(podstawowe parametry zabudowy i zagospodarowania terenu - z załącznikiem 2 (tekstem planu))

[

\* - nie dotyczy istniejących budynków  
\*\*\* - nie dotyczy strefy dopuszczalnej

T

SYMBOL ORAZ TERENU	POW. TERENU (informacja)	INTENS. ZABUDOWY	% POW. BUD. CZYNNEJ	MIN. WYS. ZABUDOWY	MAX. WYS. ZABUDOWY	** WYS. ELEWACJI
04.1.U	ok. 0,15 ha	2,0	-	2 k.	15 m (4 k.)	-
04.2.UO	ok. 1,59 ha	1,2	30%	-	15 m (4 k.)	-
04.3.U	ok. 0,41 ha	2,0	-	-	13 m (4 k.)	-
04.4.UW	ok. 0,15 ha	2,5	-	3 k.	20 m (8 k.)	-
04.5.MW	ok. 1,09 ha	4,0	20%	4 k.	25 m*	-
04.6.ZP	ok. 1,60 ha	-	90%	-	-	-
04.7.UW	ok. 0,29 ha	6,5	-	3 k.	30 m (9 k.)	-
04.8.U	ok. 0,44 ha	2,0	-	-	15 m (4 k.)	-
04.9.MW	ok. 0,81 ha	4,5	20%	4 k.	25 m*	-
04.10.MW	ok. 0,24 ha	4,5	20%	4 k.	25 m*	-
04.11.MW	ok. 0,88 ha	4,5	20%	4 k.	25 m*	-
04.12.MW	ok. 0,21 ha	5,0	20%	4 k.	25 m*	-
04.13.ZP	ok. 2,54 ha	-	70%	-	-	-
04.14.KDw	ok. 0,85 ha	-	10%	-	-	-
04.15.KDw	ok. 0,45 ha	-	10%	-	-	-
05.1.Gw(U)	ok. 1,55 ha	4,0	-	-	17 m (5 k.)	-
05.2.Gw(U)/MWU	ok. 0,60 ha	3,0	-725%	-	17 m (5 k.)	-
05.3.MWU	ok. 0,69 ha	4,0	50%	4 k.	25 m*	-
05.4.MW	ok. 0,17 ha	2,0	20%	3 k.	17 m (5 k.)	-
05.5.UHB	ok. 0,58 ha	3,0	-	3 k.	17 m (5 k.)	-
05.6.U	ok. 0,40 ha	2,0	-	2 k.	15 m (4 k.)	-
05.7.ZP	ok. 0,38 ha	-	90%	-	-	-
05.8.MW	ok. 0,95 ha	4,5	20%	4 k.	25 m*	-
05.9.ZP	ok. 1,84 ha	-	60%	-	-	-
05.10.MW	ok. 1,07 ha	3,0	50%	4 k.	25 m*	-
05.11.KDw	ok. 0,08 ha	-	-	-	-	-
05.12.KDw	ok. 0,15 ha	-	-	-	-	-
06.1.MWU	ok. 1,03 ha	6,5	25%	4 k.	30 m (9 k.)	17 - 30 m
06.2.UKS	ok. 0,79 ha	1,5	30%	-	20 m	-
06.2.MWU	ok. 0,47 ha	3,5	20%	3 k.	28 m	-
06.3.KDw	ok. 0,07 ha	-	-	-	-	-
06.3.MWU	ok. 0,79 ha	2,0	20%	3 k.	17 m (5 k.)	-
06.3.KDw	ok. 0,10 ha	-	-	-	-	-
11.1.UHBPP	ok. 0,40 ha	3,0	-	-	20 m (6 k.)	-
11.2.UHB	ok. 0,60 ha	1,5	-	-	15 m (4 k.)***	-
11.3.UHB	ok. 0,25 ha	3,0	-	-	20 m (8 k.)	-
11.4.UHB	ok. 0,45 ha	2,5	30%	4 k.	20 m (6 k.)	-
11.5.UW	ok. 0,24 ha	3,0	20%	3 k.	17 m (5 k.)	-
11.6.Gw(U)	ok. 0,46 ha	3,0	-	-	15 m	-
12.1.MWU	ok. 1,24 ha	3,0	-	4 k.	20 m (8 k.)	-
12.2.UHB	ok. 1,33 ha	4,0	-	4 k.	25 m (8 k.)	-
12.3.UHB/MWU	ok. 2,79 ha	4,0	-	3 k.	26 m (7 k.)	-
12.4.UHBPP	ok. 1,17 ha	3,0	-	-	20 m (6 k.)	-
13.1.UHB	ok. 0,21 ha	2,5	-	4 k.	20 m*	-
13.2.UHBPP	ok. 0,22 ha	2,5	-	-	15 m (4 k.)	12 - 15 m
13.3.ZP	ok. 0,20 ha	-	90%	-	-	-
13.4.ZP	ok. 0,65 ha	-	90%	-	-	-
13.5.UC	ok. 4,38 ha	3,0	-	-	20 m	-
ULICY						
MAZWA PLACU ORAZ SYMBOL						
1 KDG	ul. Ostrobramska	ul. Grodzka	ok. 0,27 ha	ok. 1,51 ha	ok. 0,84 ha	ok. 6,76 ha
2 KDG	ul. Ostrobramska	ul. Zameniecka	ok. 1,81 ha	ok. 1,51 ha	ok. 0,84 ha	ok. 0,58 ha
3 KDG	ul. Ostrobramska	ul. Grodzka	ok. 1,00 ha	ok. 1,51 ha	ok. 0,84 ha	ok. 0,58 ha
4 KDG	ul. Złota	ul. Grodzka	ok. 0,27 ha	ok. 1,51 ha	ok. 0,84 ha	ok. 0,58 ha
5 KDG	ul. Karłowicza	ul. Grodzka	ok. 0,27 ha	ok. 1,51 ha	ok. 0,84 ha	ok. 0,58 ha
6 KDG	ul. Karłowicza	ul. Grodzka	ok. 0,27 ha	ok. 1,51 ha	ok. 0,84 ha	ok. 0,58 ha
7 KDG	ul. Karłowicza	ul. Grodzka	ok. 0,27 ha	ok. 1,51 ha	ok. 0,84 ha	ok. 0,58 ha
8 KDG	ul. Karłowicza	ul. Grodzka	ok. 0,27 ha	ok. 1,51 ha	ok. 0,84 ha	ok. 0,58 ha
9 KDG	ul. Karłowicza	ul. Grodzka	ok. 0,27 ha	ok. 1,51 ha	ok. 0,84 ha	ok. 0,58 ha

[illegible]

INSPEKTOR  
Przewyżłow Piaskowski

---

100