

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego  
terenów po zachodniej stronie ulicy Przyczółkowej  
w rejonie ulicy Uprawnej

**PROJEKT TEKSTU PLANU**

**ZESPÓŁ AUTORSKI**

mgr inż. arch. Jerzy Reński WA-170 – główny projektant

mgr inż. arch. Bartosz Roslan WA-344 – projektant planu – autor prowadzący

mgr inż. arch. Dominika Jędrzejczak WA-374

mgr Anna Pietrasz



**BIURO PLANOWANIA ROZWOJU WARSZAWY SPÓŁKA AKCYJNA**

## PROJEKT

DRUK NR .....

UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY  
z dnia .....

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
terenów po zachodniej stronie ulicy Przyczółkowej w rejonie ulicy Uprawnej**

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 ze zm.) oraz 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 XI/320/2007 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów po zachodniej stronie ul. Przyczółkowej w rejonie ulicy Uprawnej oraz stwierdzając zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy przyjętym Uchwałą Nr LXXXII/2746/2006 Rady m. st. Warszawy z dnia 10 października 2006r., Rada m. st. Warszawy uchwała, co następuje:

**Rozdział 1  
Ustalenia ogólne**

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów po zachodniej stronie ul. Przyczółkowej w rejonie ulicy Uprawnej, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar, którego granice wyznaczają:
  - 1) od północy: południowa linia rozgraniczająca ul. Płaskowickiej-Bis;
  - 2) od wschodu: zachodnia linia rozgraniczająca ul. Przyczółkowej;
  - 3) od południa: północna linia rozgraniczająca Trasy Mostu Południowego;
  - 4) od zachodu: wschodnia linia rozgraniczająca ul. Sobieskiego-Bis, obecnie al. Rzeczpospolitej, fragment północnej linii rozgraniczającej ul. Uprawnej i wschodnia linia rozgraniczająca ul. Królowej Marysienki-Bis, obecnie ul. Sarmacka.
2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1, pokazano na rysunku sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Załącznikami do uchwały są:
  - 1) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia nieuwzględnionych przez Prezydenta miasta stołecznego Warszawy uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2,
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;
4. W planie ustala się:
  - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
  - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
  - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
  - 8) granicę obszaru wymagającego przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
  - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
5. W planie nie występują ustalenia dotyczące:
- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
  - 2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy;
  - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
  - 4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej infrastruktury technicznej,
  - 5) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,
  - 6) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 7) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
  - 8) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

## § 2

Ileokroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **dominancie przestrzennej** - należy przez to rozumieć charakterystyczny obiekt budowlany lub jego część, wyróżniający się wśród pozostałej zabudowy lub zagospodarowania terenu szczególną formą lub funkcją – np.: gabarytami (w tym wysokością – w ramach określonych planem) lub monumentalnym wyrazem architektonicznym itp.
- 2) **działce** - należy przez to rozumieć działkę ewidencyjną;
- 3) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, w tym zabudowaną, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
- 4) **inwestycji** – należy przez to rozumieć budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę obiektu;
- 5) **inwestycji celu publicznego** - należy przez to rozumieć działania budowlane o znaczeniu lokalnym (gminnym i powiatowym) i ponadlokalnym (wojewódzkim i krajowym), stanowiące realizację celów publicznych, określonych w przepisach szczególnych;
- 6) **kiosku handlowo-usługowym** - należy przez to rozumieć obiekt o funkcji handlowej lub usługowej, wysokości nie przekraczającej jednej kondygnacji naziemnej czyli 4,0m i powierzchni użytkowej do 9 m<sup>2</sup>;
- 7) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
- 8) **linii zabudowy obowiązującej** - należy przez to rozumieć linię, na której musi stanąć ściana frontowa określonych w ustaleniach planu rodzajów budynków i budowli

- naziemnych, nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, zgodnie z zasadami ustalonymi w § 10;
- 9) **nieruchomości** - należy przez to rozumieć część gruntu stanowiącą odrębny przedmiot własności, jak również budynek lub budynki trwale związane z gruntem lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności;
  - 10) **nośniku reklamowym** - należy przez to rozumieć obiekt składający się z konstrukcji nośnej oraz stałej lub zmiennej płaszczyzny ekspozycyjnej – oświetlonej, nieoświetlonej lub podświetlonej, który przeznaczony jest do prezentacji reklam;
  - 11) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
  - 12) **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 ich naturalną vegetację;
  - 13) **przepisach szczególnych lub odrębnych** - należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 14) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu;
  - 15) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danym terenie, tzn. takie, w którym powierzchnia użytkowa obiektów nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na terenie własnym inwestycji, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 60% ogólnej powierzchni terenu;
  - 16) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;
  - 17) **reklamie** - należy przez to rozumieć grafikę umieszczaną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą przekaz informacyjno-reklamowy;
  - 18) **sztyldzie** - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, umieszczane nad witryną lub wejściem, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy - firmę lub nazwę przedsiębiorcy ze wskazaniem formy prawnej, a w przypadku osoby fizycznej - imię i nazwisko przedsiębiorcy oraz nazwę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej, nie zawierające elementów reklamy;
  - 19) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
  - 20) **terenach publicznie dostępnych** – należy przez to rozumieć tereny ulic publicznych oraz strefy przeznaczone wyłącznie dla ruchu pieszego, wymagające specjalnego opracowania posadzki, których wyznaczenie wynika z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 21) **terenie własnym inwestycji** – należy przez to rozumieć działkę lub zespół graniczących za sobą działek, spełniający wymogi działki budowlanej, na których inwestor realizuje lub zamierza realizować inwestycję;
  - 22) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
  - 23) **usługach** - należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne wolnostojące lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem usług uciążliwych i obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 24) **usługach podstawowych** – należy przez to rozumieć usługi służące zaspokajaniu podstawowych potrzeb mieszkańców i użytkowników okolicznych terenów, do których należy zaliczyć: sklepy, oddziały bankowe, urzędy pocztowe, kwaciarnie, bary, restauracje,

- punkty pralnicze, zakłady szewskie, fryzjerskie, kosmetyczne i zegarmistrzowskie, solaria, zakłady fotograficzne, poradnie lekarskie, apteki, punkty kserograficzne, wypożyczalnie video, biura podróży, itp., o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 200 m<sup>2</sup>;
- 25) **usługach uciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność, która powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach prawa, spowodowane emisją pyłów i gazów pochodzącą z procesów spalania nie związanych z ogrzewaniem pomieszczeń lub podgrzewaniem wody na cele bytowe, wytwarzaniem odpadów innych niż komunalne, wytwarzaniem ścieków innych niż bytowe, zanieczyszczeniem gleby i powierzchni ziemi, wytwarzaniem pól elektromagnetycznych;
- 26) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych, mierzonych w obrysie zewnętrznym, wszystkich obiektów zlokalizowanych na terenie własnym inwestycji, do powierzchni terenu objętego tą inwestycją;
- 27) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną powierzchnię biologicznie czynną na terenie własnym inwestycji wyrażoną w procentach;
- 28) **wysokości maksymalnej** - należy przez to rozumieć wysokość budynku, mierzoną od poziomu terenu gruntu rodzimego przy najniższym położonym wejściu do budynku, nie będącego wejściem do budynków technicznych lub garaży, do najwyższego punktu dachu, wyrażoną w metrach i w ilości kondygnacji;

### § 3

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:
- 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) oznaczenia literowe przeznaczenia terenu, opisane w §4;
  - 4) wskaźniki dla terenu i parametry zabudowy:
    - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy,
    - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej,
    - maksymalna wysokość zabudowy,
    - minimalna wysokość zabudowy;
  - 5) linie zabudowy obowiązujące;
  - 6) linie zabudowy nieprzekraczalne;
  - 7) dotyczące kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania przestrzeni publicznych (w tym elementy zagospodarowania terenów):
    - a) strefa przeznaczona wyłącznie dla ruchu pieszego, wymagająca specjalnego opracowania posadzki;
    - b) elementy kompozycji przestrzennej:
      - dominanty przestrzenne;
    - c) zieleń:
      - zieleń w terenach zabudowy;
      - projektowane szpalery drzew – do nasadzeń;
  - 8) dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów:
    - a) granica terenu wymagającego obowiązkowego scalenia i podziału nieruchomości;
  - 9) zwymiarowane odległości elementów zagospodarowania.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

## Rozdział 2

### Ustalenia obszarowe

#### § 4

1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem literowym oraz kolejnym numerem:
  - 1) **MW(U)** – zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług w parterach budynków;
  - 2) **MW(ZP)** – zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z zielenią;
  - 3) **UH/U** – usług handlu, biur i administracji;
  - 4) **UH/U(ZP)** – usług handlu, biur i administracji z zielenią;
  - 5) **U/UH** – biur, administracji i usług handlu;
  - 6) **U-Ap** – usług administracji publicznej;
  - 7) **UO** – usług oświaty publicznej;
  - 8) **KD-KM/U(Ap)** – obiektów i urzędzeń komunikacji miejskiej i usług, w tym administracji publicznej;
  - 9) **I-Kd** – teren obiektów i urzędzeń kanalizacji deszczowej;
  - 10) **I-KD-S** – tereny obiektów i urzędzeń służących obsłudze technicznej trasy ekspresowej
  - 11) Tereny ulic publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD**, w tym:
    - a) **KD-Z** – ulica zbiorcza – aleja Rzeczpospolitej;
    - b) **KD-L** - ulice lokalne;
    - c) **KD-D** - ulice dojazdowe.
2. Ustala się tereny U-Ap, UO, I-Kd, I-KD-S, KD-Z, KD-L i KD-D jako przeznaczone wyłącznie do realizacji celów publicznych.
3. Dopuszcza się realizację celu publicznego na terenach 10U-Ap i 13U-Ap przeznaczonego na cele obronności i bezpieczeństwa państwa.
4. Dopuszcza się realizację celu publicznego na terenie 9KD-KM/U(Ap) w zakresie inwestycji określonych w przepisach szczególnych.

#### § 5

Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w obszarze planu polegające na:

- 1) określeniu parametrów i wskaźników zagospodarowania stosownie do usytuowania w terenie, w sposób umożliwiający prawidłowe funkcjonowanie miasta – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) wyznaczeniu obowiązujących linii zabudowy w miejscach istotnych dla kształtowania pierzei ulicznych;
- 3) realizacji w parterach budynków usług podstawowych dostępnych od strony ulic publicznych - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) dopuszczeniu lokalizacji dominant przestrzennych w miejscach wskazanych na rysunku planu, których wysokość maksymalna nie przekroczy 25m, a najdłuższy bok nie przekroczy 30m długości;
- 5) określeniu zasad kształtowania terenów publicznie dostępnych, zgodnie z **§ 8**;
- 6) określeniu zasad kształtowania zabudowy – zgodnie z **§ 9** oraz ustaleniami szczegółowymi;
- 7) zakazie realizacji zabudowy gospodarczej i tymczasowej;
- 8) zakazuje się lokalizowania na elewacjach budynków wyrzutni powietrza, klimatyzatorów i innych urządzeń technicznych wystających poza lico budynku;
- 9) określeniu zasad stosowania ogrodzeń:
  - a) zakaz grodzenia terenów od strony ulic: Płaskowickiej-Bis, Przyczółkowej, al. Rzeczpospolitej i Uprawnej, z wyłączeniem terenu UO;
  - b) od strony ulic: Sarmackiej, 7KD-D Karuzeli oraz projektowanych: 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D – w liniach rozgraniczających tych ulic, z dopuszczeniem miejscowego wycofania w głąb działki w miejscach istniejących przeszkód;
  - c) zakaz przegradzania ulic;

- d) zakaz przegradzania stref przeznaczonych wyłącznie dla ruchu pieszego, za wyjątkiem sezonowych ogrodzeń ogródków kawiarnianych, usytuowanych w sposób nie kolidujący z funkcjami i sposobem zagospodarowania terenów;
  - e) zakaz grodzenia terenów zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej i usługowej wyznaczonych na rysunku planu;
  - f) maksymalna wysokość ogrodzeń: 2,0 m nad poziom terenu;
  - g) maksymalna wysokość ogrodzeń placów zabaw: 1,0 m nad poziom terenu;
  - h) maksymalna wysokość cokołu: 25 cm;
  - i) stosowanie wyłącznie ogrodzeń ażurowych w min. 60%;
  - j) zakaz realizacji ogrodzeń z siatki ogrodzeniowej;
  - k) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów (przęseł) betonowych;
- 10) zakazie rozmieszczania reklam i nośników reklamowych na całym obszarze planu, za wyjątkiem miejsc na elewacjach budynków o funkcji usługowej, które w projekcie budowlanym zostały przeznaczone do tego celu, przy czym powierzchnia pojedynczej reklamy nie może być większa niż 6m<sup>2</sup>, a odległość w pionie i w poziomie pomiędzy reklamami nie może być mniejsza niż 6m;
- 11) dopuszczeniu rozmieszczenia reklam i nośników reklamowych na elewacjach kiosków handlowo-usługowych, przy czym powierzchnia pojedynczej reklamy nie może być większa niż 2m<sup>2</sup>;
- 12) dopuszczeniu rozmieszczania szyldów jedynie na elewacjach budynków, w miejscach do tego przeznaczonych w projektach budowlanych tych budynków. przy czym powierzchnia pojedynczego szyldu na budynkach mieszkaniowych nie może być większa niż 1,5m<sup>2</sup>;
- 13) zapewnieniu miejsc na tymczasowe magazynowanie odpadów stałych z uwzględnieniem ich segregacji na terenie własnym inwestycji.

## § 6

1. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
- 1) Wyznacza się tereny zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej oraz terenom usług handlu, biur i administracji, zgodnie z rysunkiem planu.
  - 2) Ustala się minimalną wartość wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.
  - 3) Ustala się nakaz kształtowania nowej zieleni ulicznej w formie szpalerów drzew w ciągu dróg dojazdowych: 4KD-D i 5KD-D.
  - 4) W zakresie ochrony powietrza:
    - a) na całym terenie obowiązują przepisy zapewniające utrzymanie standardów środowiskowych dla poszczególnych funkcji,
    - b) zakazuje się lokalizacji urządzeń i instalacji mogących niekorzystnie wpływać na jakość powietrza,
  - 5) W zakresie ochrony przed hałasem ustala się:
    - a) obowiązek traktowania terenów zabudowy wielorodzinnej z zielenią oznaczonych symbolem MW(ZP) oraz terenów zabudowy wielorodzinnej z usługami w parterach budynków oznaczonych symbolem MW(U) jako terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w rozumieniu przepisów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku,
    - b) obowiązek traktowania terenów usług oświaty oznaczonych symbolem UO jako terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży w rozumieniu przepisów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku,
    - c) w obiektach w bezpośrednim otoczeniu dróg: ekspresowej – Trasy Mostu Południowego i głównej ruchu przyspieszonego – ul. Przyczółkowej wprowadza się wymóg stosowania w ścianach osłonowych budynków elementów antyhałasowych zgodnych z obowiązującymi normami, do których można zaliczyć:
      - elementy zwiększające izolacyjność akustyczną przegród zewnętrznych (izolacje akustyczne, elementy izolujące w otworach, wywietrzniki z elementami izolującymi);

- ekrany na elewacjach zmniejszające poziom hałasu na elewacji właściwej konstrukcyjnie (tzw. elewacja kurtynowa, podwójna elewacja), zmniejszające kąt oddziaływania hałasu na elewacji (głównie elementy pionowe i inne elementy powodujące jej rozróżnienie i odbijanie hałasu);
  - specjalne kształtowanie elewacji poprzez np.: zagłębianie ościeżnicy względem lica elewacji, stosowanie węższych otworów na elewacji.
- 6) W zakresie ochrony wód podziemnych:
    - a) ustala się zakaz lokalizacji obiektów, z których odprowadzane zanieczyszczenia lub ich oddziaływanie mogą negatywnie wpływać na stan wód podziemnych;
    - b) ustala się zakaz realizacji ujęć wody;
    - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów z terenów zabudowy mieszkaniowej według rozwiązań indywidualnych do gruntu, na terenie własnym inwestycji, na warunkach określonych w przepisach szczególnych.
  - 7) Nakazuje się objęcie terenu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków do układu miejskiego.
  - 8) Ustala się zakaz podwyższania i nadsypywania poziomu terenu określonego na mapach sytuacyjno-wysokościowych istniejących przed przystąpieniem do inwestycji.
2. Na terenie objętym planem nie występują obiekty ani obszary objęte ochroną z mocy ustawy o ochronie przyrody.
  3. Fragmenty terenów 6UH/U(ZP), 7UH/U, 10U-Ap, 11U/UH, 12I-Kd oraz 13U-Ap oznaczone na rysunku planu odrębnym symbolem, znajdują się w strefie potencjalnego zagrożenia powodzią, w której obowiązują ustalenia przepisów odrębnych.

#### § 7

Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w strefie ochrony krajobrazu kulturowego obszaru Skarpy Warszawskiej KZ-K, obejmującej cały obszar planu:

- 1) ochronę historycznych elementów krajobrazu kulturowego i przyrodniczego poprzez:
  - a) wprowadzenie otwarć widokowych z zielenią na terenach MW(ZP) i UH/U(ZP);
  - b) rozdrobnienie gabarytów zabudowy usługowej;
  - c) sprecyzowanie lokalizacji dominant przestrzennych;
- 2) zakaz lokalizowania wszelkich obiektów produkcyjnych, urządzeń przemysłowych, budynków przeznaczonych na cele magazynowe oraz baz transportowych, wolnostojących masztów antenowych, składowisk odpadów;
- 3) zakaz prowadzenia przedsięwzięć technicznych, gospodarczych i inwestycyjnych zagrażających stabilności Skarpy Warszawskiej;
- 4) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń o wysokości całkowitej ponad 25m.

#### § 8

1. Ustala się zasady kształtowania terenów publicznie dostępnych:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
  - a) obiektów małej architektury pod warunkiem ujednolicenia ich formy w obrębie poszczególnych ulic i skrzyżowań,
  - b) ogrodzeń, zgodnie z **§ 5 pkt. 9**,
  - c) niezbędnych dla obsługi terenu urządzeń infrastruktury technicznej nie będących odrębnymi budynkami,
- 2) lokalizacja obiektów małej architektury i urządzeń infrastruktury technicznej nie może spowodować utrudnienia w komunikacji pieszej oraz ograniczenia widoczności na skrzyżowaniach i utrudnienia percepcji znaków i sygnalizatorów drogowych;
- 3) dopuszcza się sezonową lokalizację ogródków kawiarnianych i ich ogrodzeń w sposób nie kolidujący z funkcjami i sposobem zagospodarowania ulic;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie przeszklonych kiosków handlowo-usługowych w rejonie do 50m od osi skrzyżowań ulic, ale nie więcej niż 1 w każdym narożniku skrzyżowania;
- 5) zakazuje się lokalizacji, budynków tymczasowych i nietrwale związanych z gruntem, za wyjątkiem kiosków handlowo-usługowych;

- 6) zakazuje się realizacji nośników reklamowych i reklam, za wyjątkiem miejsc na elewacjach kiosków handlowo-usługowych, zgodnie z **§ 5 pkt. 11**;
- 7) w granicach wskazanej na rysunku planu strefy przeznaczonej wyłącznie dla ruchu pieszego nakazuje się specjalne opracowanie posadzki i aranżację zieleni oraz zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.
2. Nakazuje się dostosowanie terenów publicznie dostępnych do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:
  - 1) obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika na całej jego szerokości w miejscu przejścia dla pieszych, ale nie mniejszej niż 1,5 m, w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku;
  - 2) wprowadzenie w jezdni nawierzchni anty-poślizgowej w rejonach przejść dla pieszych;
  - 3) wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni;
  - 4) dostosowanie mebli ulicznych: ławek, tablic i słupów informacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych, przy czym ich lokalizacja nie powinna kolidować z pasami dla ruchu pieszego;
  - 5) lokalizowanie małej architektury: latarni, ławek, tablic informacyjnych oraz znaków drogowych w sposób nie kolidujący z ruchem pieszym i zapewniający przejazd dla wózka inwalidzkiego;
  - 6) stosowanie krawężników opuszczonych w miejscach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych w liniach rozgraniczających ulic.

#### § 9

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu poprzez określenie:
  - 1) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
  - 2) wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
  - 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 4) obowiązujących linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 5) zasad kształtowania i kolorystyki dachów poprzez:
    - a) stosowanie dachów płaskich,
    - b) dopuszczenie stosowania dachów spadzistych z ograniczeniem kąta nachylenia połaci dachowej do przedziału 25-40°,
    - c) ograniczenie kolorystyki dachów spadzistych do odcieni czerwieni, brązów i szarości;
  - 6) określenie zasad stosowania kolorystyki i materiałów elewacji budynków:
    - a) zakaz stosowania tynków i okładzin w kolorach intensywnych i jaskrawych: brązowym, czerwonym, pomarańczowym, cytrynowym, zielonym, seledynowym, niebieskim, fioletowym, różowym i purpurowym oraz w kolorze czarnym;
    - b) zakaz stosowania okładziny PCV oraz szkła o małej przejrzystości, dającego lustrzane odbicie otoczenia,
    - c) dopuszcza się stosowanie okładzin drewnianych, kamiennych i klinkierowych.
2. Ustala się optyczne ograniczenie długości elewacji nowoprojektowanych budynków wielorodzinnych, poprzez stosowanie podziałów elewacji o maksymalnej długości modułu – 50m.
3. Ustala się ograniczenie długości elewacji nowoprojektowanych budynków usługowych do 120m, przy czym obiekty dłuższe niż 50m wymagają stosowania uskoków, wycofań lub zmian materiałów wykończeniowych na elewacji.
4. Ustala się miejsca lokalizacji dominant przestrzennych, wyznaczone na rysunku planu i zgodne z **§ 5 pkt 4**.
5. Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy w ostrej granicy działki w terenach 8U/UH, 9KD-KM/U(Ap), 10U-Ap, 11U/UH i 13U-Ap.

## § 10

Ustala się następujące zasady stosowania wyznaczonych na rysunku planu obowiązujących linii zabudowy:

- 1) dopuszcza się wycofanie frontowych ścian projektowanych obiektów budowlanych w głąb terenu o maksymalnie 2,0m od obowiązujących linii zabudowy, na odcinku nie dłuższym niż 10,0m;
- 2) dopuszcza się wycofanie w głąb terenu, poza obowiązujące linie zabudowy, frontowych ścian projektowanych obiektów budowlanych na wysokości parterów oraz ostatniej kondygnacji minimum czterokondygnacyjnych budynków;
- 3) wzdłuż obowiązujących linii zabudowy nakazuje się kształtowanie pierzei ciągłych, z wyjątkiem terenu 1MW(U).

## § 11

1. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wyznacza się obszar obowiązkowego scalenia i podziału nieruchomości – działek ew. nr 35 i 36 obr. 1-10-40, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) podziały wtórne należy przeprowadzać w kierunkach prostopadłych lub równoległych do wyznaczonych dróg z możliwością dostosowania do kierunków istniejących podziałów w sytuacjach, gdy wyznaczone drogi nie zachowują kąta prostego w stosunku do istniejących granic działek;
  - 3) przeprowadzany podział nieruchomości nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiłaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących – zgodnie z przepisami oraz funkcją i warunkami zagospodarowania dla danego terenu;
  - 4) w przypadku konieczności wydzielenia, w związku z podziałem nieruchomości na działki lub scaleniem i ponownym podziałem, nowej drogi zapewniającej dojazd do powstałych działek, musi ona spełniać następujące warunki:
    - a) minimalna szerokość - 10 m,
    - b) co najmniej dwa włączenia (skrzyżowania) do istniejącego układu komunikacyjnego, jeżeli jest dłuższa niż 150m;
    - c) dopuszcza się realizację ulicy wewnętrznej mającej włączenie do istniejącego układu komunikacyjnego tylko z jednej strony, po warunkiem, że nie przekracza ona długości 150m oraz zapewnione zostaną warunki do zawracania min. 20x20m, zgodne z przepisami dotyczącymi warunków ochrony przeciwpożarowej;
    - d) włączenie nowej ulicy wewnętrznej do istniejącego układu drogowego może nastąpić albo w osi włączenia drugiej ulicy od strony przeciwnej albo w odległości min. 50 m od takiego włączenia.
  - 5) zaleca się przeprowadzanie podziałów dla całych kwartałów zabudowy, z uwzględnieniem dostępu do dróg publicznych;
  - 6) ustala się dokonanie scaleń i podziałów nieruchomości w celu wyznaczenia układu komunikacyjnego;
  - 7) na terenach 8U/UH, 9KD-KM/U(Ap), 10U-Ap, 11U/UH i 13U-Ap dopuszcza się sytuowanie zabudowy na granicy działki budowlanej;
  - 8) dla nowo tworzonych działek przeznaczonych do zabudowy ustala się:
    - a) minimalną szerokość frontów działek na 30 m;
    - b) minimalną powierzchnię – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
2. Dopuszcza się adaptację działek istniejących *w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały*, o parametrach mniejszych niż ustalone dla poszczególnych terenów, z zachowaniem ich prawa do zabudowy, pod warunkiem zachowania pozostałych parametrów zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych.

## § 12

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji poprzez określenie:
  - 1) linii rozgraniczających dla terenów ciągów komunikacyjnych, tj. ulic wraz ze skrzyżowaniami,
  - 2) klasyfikacji technicznej dróg w oparciu o przepisy odrębne,
  - 3) powiązania ulic dojazdowych z podstawowym układem drogowym poprzez wyznaczenie skrzyżowań,
  - 4) zasad funkcjonowania układu drogowego,
2. Dla zapewnienia realizacji zasad wymienionych w ustępie 1 ustala się warunki zagospodarowania terenów komunikacyjnych oznaczonych symbolami KD zgodnie z § 29.
3. Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się realizowanie stanowisk na terenie własnym każdej inwestycji, według następujących wskaźników:
  - 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1 miejsce / 1 lokal mieszkalny, jednak nie mniej niż 1 stanowisko na każde 60m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania,
  - 2) dla biur – minimum 30 stanowisk/1000 m<sup>2</sup> p.uż.,
  - 3) dla obiektów i lokali handlowych (sklepów) i usługowych: – minimum 38 stanowisk/1000m<sup>2</sup> p.uż;
  - 4) dla oświaty – minimum 40 stanowisk/100 zatrudnionych.
4. Na terenach 6UH/U(ZP), 7UH/U, 8U/UH i 11U/UH dopuszcza się realizację terenowych parkingów otwartych dla nie więcej niż 10% wszystkich miejsc postojowych wymaganych dla danej inwestycji, ale nie więcej niż 40 miejsc postojowych na każdym z terenów.
5. Zakaz realizacji garaży podziemnych, głębszych niż jedna kondygnacja, z wyjątkiem terenu 7UH/U, na którym dopuszcza się realizację dwukondygnacyjnego garażu podziemnego w pasie nie większym niż 80m od ul. Uprawnej 2KD-L.
6. Dopuszcza się lokalizację garaży podziemnych pod częścią przeznaczoną na zieleni towarzyszącą zabudowie na terenie 6UH/U(ZP) i oznaczoną na rysunku planu odrębnym symbolem, przy zachowaniu parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych;
7. Ustala się zakaz lokalizacji garaży podziemnych pod częścią przeznaczoną na zieleni towarzyszącą zabudowie MW(ZP) i oznaczoną na rysunku planu odrębnym symbolem;
8. Dopuszcza się parkowanie w pasie ulic dojazdowych.
9. Dopuszcza się lokalizowanie ścieżek rowerowych w ulicach KD-L i KD-D.
10. Ustala się nakaz realizowania na terenie własnym każdej inwestycji stanowisk parkingowych dla rowerów w ilości minimum 10 sztuk na każde 100 miejsc postojowych dla samochodów.
11. W zakresie komunikacji miejskiej:
  - 1) ustala się obsługę obszaru objętego planem przez miejską komunikację autobusową;
  - 2) ustala się lokalizację pętli autobusowej na terenie 9KD-KM/U(Ap) wraz z dopuszczeniem parkingów wielopoziomowych;
  - 3) dopuszcza się prowadzenie linii autobusowych w ul. Uprawnej 2KD-L, ulicy 6KD-D i 7KD-D.

## § 13

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury dla obsługi terenu objętego planem:
  - 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
    - a) objęcie całego obszaru planu zasięgiem obsługi miejskiej sieci wodociągowej,
    - b) zasilanie w wodę z magistrali wodociągowych w istniejących oraz projektowanych ulicach;
    - c) rezerwę terenu dla realizacji sieci wodociągowej i przyłączy w liniach rozgraniczających ulic publicznych i niepublicznych wewnętrznych, poza jezdnią;
    - d) zakaz realizacji indywidualnych ujęć wody;
  - 2) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
    - a) skanalizowanie obszaru objętego planem w systemie rozdzielczym do miejskiego układu kanalizacyjnego,
    - b) jako podstawowy odbiornik ścieków bytowych ustala się Oczyszczalnię Ścieków Południe poprzez istniejący i projektowany układ kanalizacyjny;

- c) ustala się rezerwę terenu dla realizacji sieci kanalizacji i przyłączy w liniach rozgraniczających wszystkich ulic publicznych i niepublicznych wewnętrznych, poza jezdnią;
  - d) ustala się rezerwę pod budowę w liniach rozgraniczających ulic, pompowni podziemnych bez części nadziemnej niewymagających rezerwy terenu;
  - e) zakaz realizacji, innych niż określone powyżej, indywidualnych rozwiązań w zakresie odprowadzenia ścieków;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej tylko z odwodnienia ulic publicznych;
  - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów z terenów zabudowy mieszkaniowej według rozwiązań indywidualnych do gruntu, a maksymalnie w 25% do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej;
  - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów z terenów 6UH/U(ZP), 7UH/U, 8U/UH i 11U/UH według rozwiązań indywidualnych do zbiorników retencyjnych na terenie własnym inwestycji, a maksymalnie w 25% do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej;
  - d) nakaz podczyszczania wód opadowych z terenów ulic przed odprowadzeniem do odbiorników wód opadowych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) zasadę wykorzystania w indywidualnych urządzeniach do celów przygotowywania posiłków, ciepłej wody użytkowej oraz ogrzewania pomieszczeń;
  - b) jako podstawowe źródło magistrale i sieci gazowe w istniejących oraz projektowanych ulicach;
  - c) rezerwę terenu o szerokości 1,5m dla realizacji sieci gazowych i przyłączy w liniach rozgraniczających ulic publicznych i niepublicznych wewnętrznych, poza jezdnią;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- a) objęcie całego obszaru planu zasięgiem obsługi miejskiej sieci ciepłowniczej,
  - b) zasilanie z magistrali i sieci ciepłowniczych w istniejących oraz projektowanych ulicach;
  - c) rezerwę terenu dla realizacji sieci i przyłączy w liniach rozgraniczających ulic publicznych i niepublicznych wewnętrznych, poza jezdnią;
  - d) dopuszcza się budowę indywidualnych źródeł ciepła, projektowanych w oparciu o gaz lub energię elektryczną;
  - e) ustala się zakaz realizacji źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi, gazem płynnym lub produktami ropopochodnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) realizację zasilania z sieci elektroenergetycznej kablowej średniego i niskiego napięcia;
  - b) rezerwy terenu dla realizacji kablowych sieci i przyłączy elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających ulic, poza jezdnią;
  - c) dopuszcza się lokalizację zamkniętych lub wewnętrznych stacji transformatorowych lub stacji rozdzielczych;
- 7) w zakresie dostępu do sieci telekomunikacyjnych ustala się:
- a) budowę lub rozbudowę sieci kablowych w liniach rozgraniczających ulic publicznych i niepublicznych wewnętrznych, poza jezdnią;
  - b) zakaz realizacji napowietrznych linii i wolnostojących urządzeń telekomunikacyjnych,
  - c) dopuszcza się realizację wbudowanych stacji bazowych telefonii komórkowej oraz sytuowanie masztów anten telewizyjnych i radiowych na dachach budynków.
2. Dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacji na podstawie opracowań technicznych, bez konieczności zmiany niniejszego planu pod warunkiem, że ewentualne negatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice inwestycji.
3. W zakresie zbiórki, magazynowania i usuwania odpadów komunalnych, ustala się:

- 1) obowiązek wyposażenia każdej inwestycji w miejsce i urządzenia umożliwiające segregację odpadów;
  - 2) dopuszcza się organizowanie miejsc gromadzenia odpadów komunalnych z koniecznością ich segregacji dla zespołu kilku sąsiadujących ze sobą zespołów budynków mieszkalnych;
  - 3) zasadę wywozu odpadów komunalnych z obszaru objętego planem, sposobem zorganizowanym, na wyznaczone dla potrzeb miasta tereny składowania, przeróbki, utylizacji lub spalania odpadów.
4. W zakresie zasad uzbrojenia terenu dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej.

#### § 14

Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, odpowiednio:

- 1) dla terenów zabudowy MW(U), MW(ZP), UH/U, UH/U(ZP) i U/UH - 20%,
- 2) dla terenów UO, U-Ap, I-Kd, I-KD-S oraz KD-KM/U(Ap) - 0%,
- 3) dla terenów dróg i ulic publicznych KD-Z, KD-L, KD-D - 0%.

## Rozdział 3

### Ustalenia szczegółowe dla terenów

#### § 15

Dla terenu **1 MW(U)** ustala się:

<b>1. Przeznaczenie terenu</b>
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług w parterach budynków
<b>2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: min. 30 %;</li> <li>2) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,8;</li> <li>3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,7;</li> <li>4) maksymalna wysokość zabudowy – 18m, 5 kondygnacji;</li> <li>5) minimalna wysokość zabudowy: 12m, 4 kondygnacje;</li> <li>6) minimalna powierzchnia działki budowlanej- 2000m<sup>2</sup>;</li> <li>7) nieprzekraczalne linie zabudowy - wg rysunku planu;</li> <li>8) obowiązujące linie zabudowy - wg rysunku planu, zgodnie z ustaleniami <b>§ 10</b>;</li> <li>9) scalanie i podział nieruchomości - zgodnie z ustaleniami <b>§ 11</b>;</li> <li>10) kształtowanie dachów - zgodnie z ustaleniami <b>§ 9 ust. 1 pkt 5</b>;</li> <li>11) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami <b>§ 9 ust. 1 pkt 6</b>;</li> <li>12) ogrodzenia - zgodnie z ustaleniami <b>§ 5 pkt 9</b>;</li> <li>13) zakaz sytuowania reklam.</li> </ol>
<b>3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) dopuszcza się realizację usług podstawowych w parterach budynków, dostępnych od strony ulic publicznych;</li> <li>2) zakaz lokalizacji zabudowy gospodarczej i tymczasowej oraz garaży wolnostojących;</li> <li>3) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, parkingów.</li> </ol>
<b>4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną</b>
zgodnie z ustaleniami <b>§ 13</b> .
<b>5. Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) wjazd na teren z ulicy Sarmackiej (poza granicami planu) oraz 3KD-D, 4KD-D;</li> <li>2) wskaźnik miejsc parkingowych - zgodnie z ustaleniami <b>§ 12 ust. 3</b>.</li> </ol>
<b>6. Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu</b>
nie ustala się.
<b>7. Stawka procentowa</b>
zgodnie z ustaleniami <b>§ 14</b> .

## § 16

Dla terenu **2MW(ZP)** ustala się:

<b>1. Przeznaczenie terenu</b>
podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z zielenią dopuszczalne: usługi podstawowe w parterach budynków
<b>2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: min. 40 %;</li> <li>2) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,8;</li> <li>3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,6;</li> <li>4) maksymalna wysokość zabudowy – 18m, 5 kondygnacji;</li> <li>5) minimalna wysokość zabudowy: 12m, 4 kondygnacje;</li> <li>6) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 2000m<sup>2</sup>;</li> <li>7) nieprzekraczalne linie zabudowy - wg rysunku planu;</li> <li>8) obowiązujące linie zabudowy - wg rysunku planu, zgodnie z ustaleniami § 10;</li> <li>9) scalanie i podział nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 11;</li> <li>10) kształtowanie dachów - zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 1 pkt 5;</li> <li>11) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 1 pkt 6;</li> <li>12) ogrodzenia - zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 9;</li> <li>13) zakaz sytuowania reklam.</li> </ol>
<b>3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) dopuszcza się realizację usług w parterach budynków, dostępnych od strony ulic publicznych;</li> <li>2) zakaz lokalizacji zabudowy gospodarczej i tymczasowej oraz garaży wolnostojących;</li> <li>3) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, parkingów;</li> <li>4) nakaz realizacji zieleni ogólnodostępnej w wyznaczonych na rysunku planu strefach, z możliwością jej uwzględnienia w bilansie powierzchni biologicznie czynnej;</li> <li>5) nakaz realizacji zieleni wysokiej w formie szpalerów drzew – zgodnie z rysunkiem planu;</li> </ol>
<b>4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną</b>
zgodnie z ustaleniami § 13.
<b>5. Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) wjazd na teren z ulic 4KD-D i 5KD-D;</li> <li>2) wskaźnik miejsc parkingowych - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 3.</li> </ol>
<b>6. Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu</b>
nie ustala się.
<b>7. Stawka procentowa</b>
zgodnie z ustaleniami § 14.

## § 17

Dla terenu **3 MW(U)** ustala się:

<b>1. Przeznaczenie terenu</b>
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług w parterach budynków
<b>2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: min. 30 %;</li> <li>2) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,8;</li> <li>3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,7;</li> <li>4) maksymalna wysokość zabudowy – 18m, 5 kondygnacji;</li> <li>5) minimalna wysokość zabudowy: 12m, 4 kondygnacje;</li> <li>6) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 2000m<sup>2</sup>;</li> <li>7) nieprzekraczalne linie zabudowy - wg rysunku planu;</li> <li>8) dominanta przestrzenna - zgodnie z ustaleniami <b>§ 5 pkt 4</b>;</li> <li>9) obowiązujące linie zabudowy - wg rysunku planu, zgodnie z ustaleniami <b>§ 10</b>;</li> <li>10) scalanie i podział nieruchomości - zgodnie z ustaleniami <b>§ 11</b>;</li> <li>11) kształtowanie dachów - zgodnie z ustaleniami <b>§ 9 ust. 1 pkt 5</b>;</li> <li>12) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami <b>§ 9 ust. 1 pkt 6</b>;</li> <li>13) ogrodzenia - zgodnie z ustaleniami <b>§ 5 pkt 9</b>;</li> <li>14) zakaz sytuowania reklam.</li> </ol>
<b>3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) nakaz realizacji usług podstawowych w parterach budynków w rejonie skrzyżowania al. Rzeczpospolitej i ul. Uprawnej, dostępnych od strony tych ulic;</li> <li>2) dopuszcza się realizację usług w parterach budynków, dostępnych od strony pozostałych ulic;</li> <li>3) zakaz lokalizacji zabudowy gospodarczej i tymczasowej oraz garaży wolnostojących;</li> <li>4) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, parkingów.</li> </ol>
<b>4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną</b>
zgodnie z ustaleniami <b>§ 13</b> .
<b>5. Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) wjazd na teren z ulicy Sarmackiej (poza granicami planu) oraz 3KD-D, 4KD-D;</li> <li>2) wskaźnik miejsc parkingowych - zgodnie z ustaleniami <b>§ 12 ust. 3</b>.</li> </ol>
<b>6. Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu</b>
nie ustala się.
<b>7. Stawka procentowa</b>
zgodnie z ustaleniami <b>§ 14</b> .

## § 18

Dla terenu **4 MW(ZP)** ustala się:

<b>1. Przeznaczenie terenu</b>
podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z zielenią dopuszczalne: usługi podstawowe w parterach budynków
<b>2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: min. 40 %;</li> <li>2) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,8;</li> <li>3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,6;</li> <li>4) maksymalna wysokość zabudowy – 18m, 5 kondygnacji;</li> <li>5) minimalna wysokość zabudowy: 12m, 4 kondygnacje;</li> <li>6) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 2000m<sup>2</sup>;</li> <li>7) nieprzekraczalne linie zabudowy - wg rysunku planu;</li> <li>8) scalanie i podział nieruchomości - zgodnie z ustaleniami <b>§ 11</b>;</li> <li>9) kształtowanie dachów - zgodnie z ustaleniami <b>§ 9 ust. 1 pkt 5</b>;</li> <li>10) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami <b>§ 9 ust. 1 pkt 6</b>;</li> <li>11) ogrodzenia - zgodnie z ustaleniami <b>§ 5 pkt 9</b>;</li> <li>12) zakaz sytuowania reklam.</li> </ol>
<b>3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) dopuszcza się realizację usług podstawowych w parterach budynków, dostępnych od strony ulic publicznych;</li> <li>2) zakaz lokalizacji zabudowy gospodarczej i tymczasowej oraz garaży wolnostojących;</li> <li>3) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, parkingów;</li> <li>4) nakaz realizacji zieleni ogólnodostępnej w wyznaczonych na rysunku planu strefach, z możliwością jej uwzględnienia w bilansie terenu;</li> <li>5) nakaz realizacji zieleni wysokiej w formie szpalerów drzew – zgodnie z rysunkiem planu;</li> </ol>
<b>4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną</b>
zgodnie z ustaleniami <b>§ 13</b> .
<b>5. Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) wjazd na teren z ulic 4KD-D i 5KD-D;</li> <li>2) wskaźnik miejsc parkingowych - zgodnie z ustaleniami <b>§ 12 ust. 3</b>.</li> </ol>
<b>6. Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu</b>
nie ustala się.
<b>7. Stawka procentowa</b>
zgodnie z ustaleniami <b>§ 14</b> .

## § 19

Dla terenu **5 UO** ustala się:

<b>1. Przeznaczenie terenu</b>
podstawowe: usługi oświaty publicznej; dopuszczalne: usługi sportu, kultury jako towarzyszące funkcji podstawowej.
<b>2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b>
1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 10 %, 2) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,3; 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,7 4) maksymalna wysokość zabudowy – 12m, 3 kondygnacje; 5) minimalna wysokość zabudowy – 5m, 1 kondygnacja; 6) dopuszcza się maksymalną wysokość 18m dla budynków towarzyszących, takich jak: sala gimnastyczna, basen; 7) maksymalna długość elewacji budynku – 80m; 8) minimalna powierzchnia działki budowlanej: nie ustala się; 9) scalanie i podział nieruchomości - zgodnie z ustaleniami <b>§ 11</b> ; 10) nieprzekraczalne linie zabudowy - wg rysunku planu; 11) kształtowanie dachów - zgodnie z ustaleniami <b>§ 9 ust. 1 pkt 5</b> ; 12) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami <b>§ 9 ust. 1 pkt 6</b> ; 13) ogrodzenia - zgodnie z ustaleniami <b>§ 5 pkt 9</b> ; 14) zakaz sytuowania reklam;
<b>3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu</b>
1) zakaz lokalizacji zabudowy gospodarczej i tymczasowej oraz garaży wolnostojących; 2) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych i parkingów; 3) nakaz realizacji zieleni wysokiej w formie szpalerów drzew – zgodnie z rysunkiem planu;
<b>4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną</b>
zgodnie z ustaleniami <b>§ 13</b> .
<b>5. Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji</b>
1) wjazd na teren z ulic: 4KD-D i 5KD-D; 2) dopuszcza się jeden wjazd na teren z ulicy 2KD-L; 3) wskaźnik miejsc parkingowych - zgodnie z ustaleniami <b>§ 12 ust. 3</b> .
<b>6. Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu</b>
nie ustala się.
<b>7. Stawka procentowa</b>
zgodnie z ustaleniami <b>§ 14</b> .

## § 20

Dla terenu **6 UH/U(ZP)** ustala się:

<p><b>1. Przeznaczenie terenu</b>          podstawowe: zabudowa usług handlu, biur i administracji z zielenią;          dopuszczalne: zabudowa usług gastronomii, sportu i rekreacji, kultury, hotelarstwa, wystawiennictwa.</p>
<p><b>2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30 %;</li> <li>2) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,8;</li> <li>3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,65;</li> <li>4) maksymalna wysokość zabudowy – 18m, 5 kondygnacji;</li> <li>5) minimalna wysokość zabudowy – 12m, 3 kondygnacje;</li> <li>6) maksymalna długość elewacji budynku – 120m, z zastrzeżeniem § 9 ust. 3;</li> <li>7) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 2000m<sup>2</sup>;</li> <li>8) dominanta przestrzenna - zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 4;</li> <li>9) scalanie i podział nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 11;</li> <li>10) nieprzekraczalne linie zabudowy - wg rysunku planu;</li> <li>11) obowiązujące linie zabudowy - wg rysunku planu, zgodnie z ustaleniami § 10;</li> <li>12) kształtowanie dachów - zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 1 pkt 5;</li> <li>13) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 1 pkt 6;</li> <li>14) ogrodzenia - zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 9;</li> <li>15) reklamy – zgodnie z § 5 pkt 10;</li> </ol>
<p><b>3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) nakaz realizacji usług podstawowych w parterach budynków, dostępnych od strony ul. Płaskowickiej-Bis i ul. Przyczółkowej;</li> <li>2) dopuszcza się realizację usług w parterach budynków, dostępnych od strony pozostałych ulic;</li> <li>3) dopuszcza się realizację usług handlu detalicznego jedynie na pierwszej i drugiej kondygnacji budynku licząc od poziomu terenu;</li> <li>4) ustala się zasadę, że pojedynczy obiekt lub pomieszczenie wydzielone w budynku i przeznaczone pod usługi handlu detalicznego na potrzeby jednego sprzedawcy nie może mieć powierzchni sprzedaży większej niż 1000m<sup>2</sup>;</li> <li>5) nakaz podziału dwóch ostatnich kondygnacji budynku na fragmenty o powierzchni rzutu pojedynczej kondygnacji nie większe niż 5000m<sup>2</sup> każdy; przy czym odległość pomiędzy tymi fragmentami nie może być mniejsza niż 20m w rzucie budynku;</li> <li>6) nakaz specjalnego opracowania posadzki w strefach przeznaczonych wyłącznie dla ruchu pieszego – zgodnie z rysunkiem planu;</li> <li>7) zakaz lokalizacji zabudowy gospodarczej i tymczasowej;</li> <li>8) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych i parkingów;</li> <li>9) nakaz realizacji zieleni ogólnodostępnej w wyznaczonych na rysunku planu strefach, z możliwością jej uwzględnienia w bilansie terenu,</li> <li>10) nakaz realizacji zieleni wysokiej w formie szpalerów drzew – zgodnie z rysunkiem planu;</li> <li>11) w zakresie ochrony przed hałasem - zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 1 pkt 5 lit c);</li> </ol>
<p><b>4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną</b>          zgodnie z ustaleniami § 13.</p>
<p><b>5. Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) dopuszcza się wjazd na teren z ulicy 5KD-D;</li> <li>2) wskaźnik miejsc parkingowych - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 3.</li> </ol>
<p><b>6. Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu</b>          nie ustala się.</p>
<p><b>7. Stawka procentowa</b>          zgodnie z ustaleniami § 14.</p>

## § 21

Dla terenu **7 UH/U** ustala się:

<p><b>1. Przeznaczenie terenu</b>          podstawowe: zabudowa usług handlu, biur i administracji;          dopuszczalne: zabudowa usług gastronomii, sportu i rekreacji, kultury, hotelarstwa, wystawiennictwa.</p>
<p><b>2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30 %;</li> <li>2) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,8;</li> <li>3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,65;</li> <li>4) maksymalna wysokość zabudowy – 18m, 5 kondygnacji;</li> <li>5) minimalna wysokość zabudowy – 12m, 3 kondygnacje;</li> <li>6) maksymalna długość elewacji budynku – 120m, z zastrzeżeniem § 9 ust. 3;</li> <li>7) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 2000m<sup>2</sup>;</li> <li>8) scalanie i podział nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 11;</li> <li>9) nieprzekraczalne linie zabudowy - wg rysunku planu;</li> <li>10) kształtowanie dachów - zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 1 pkt 5;</li> <li>11) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 1 pkt 6;</li> <li>12) ogrodzenia - zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 9;</li> <li>13) reklamy – zgodnie z § 5 pkt 10;</li> </ol>
<p><b>3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) nakaz realizacji usług podstawowych w parterach budynków, dostępnych od strony ul. Przyczółkowej i ul. Uprawnej;</li> <li>2) dopuszcza się realizację usług w parterach budynków, dostępnych od strony pozostałych ulic;</li> <li>3) dopuszcza się realizację usług handlu detalicznego jedynie na pierwszej i drugiej kondygnacji budynku licząc od poziomu terenu;</li> <li>4) ustala się zasadę, że pojedynczy obiekt lub pomieszczenie wydzielone w budynku i przeznaczone pod usługi handlu detalicznego na potrzeby jednego sprzedawcy nie może mieć powierzchni sprzedaży większej niż 1000m<sup>2</sup>;</li> <li>5) nakaz podziału dwóch ostatnich kondygnacji budynku na fragmenty o powierzchni rzutu pojedynczej kondygnacji nie większe niż 5000m<sup>2</sup> każdy; przy czym odległość pomiędzy tymi fragmentami nie może być mniejsza niż 20m w rzucie budynku;</li> <li>6) zakaz lokalizacji zabudowy gospodarczej i tymczasowej;</li> <li>7) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych i parkingów;</li> <li>8) nakaz realizacji zieleni wysokiej w formie szpalerów drzew – zgodnie z rysunkiem planu;</li> <li>9) w zakresie ochrony przed hałasem - zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 1 pkt 5 lit c);</li> </ol>
<p><b>4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną</b>          zgodnie z ustaleniami § 13.</p>
<p><b>5. Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) dopuszcza się wjazd na teren z ulicy 5KD-D i 2KD-L;</li> <li>2) wskaźnik miejsc parkingowych - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 3,</li> <li>3) dopuszcza się realizację dwukondygnacyjnego garażu podziemnego – zgodnie z § 12 ust. 5.</li> </ol>
<p><b>6. Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu</b>          nie ustala się.</p>
<p><b>7. Stawka procentowa</b>          zgodnie z ustaleniami § 14.</p>

## § 22

Dla terenu **8 U/UH** ustala się:

<p><b>1. Przeznaczenie terenu</b>          podstawowe: zabudowa biur, administracji i usług handlu,          dopuszczalne: zabudowa usług gastronomii, kultury, hotelarstwa, wystawiennictwa ,</p>
<p><b>2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40 %;</li> <li>2) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,6;</li> <li>3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,6;</li> <li>4) maksymalna wysokość zabudowy – 15m, 4 kondygnacje;</li> <li>5) dopuszcza się, w pasie o szerokości 50m od północnej linii rozgraniczającej Trasy Mostu Południowego i wschodniej linii rozgraniczającej al. Rzeczpospolitej maksymalną wysokość zabudowy– 18m, 5 kondygnacji;</li> <li>6) minimalna wysokość zabudowy – 12m, 3 kondygnacje;</li> <li>7) maksymalna długość elewacji budynku – 120m, z zastrzeżeniem § 9 ust. 3;</li> <li>8) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 2000m<sup>2</sup>;</li> <li>9) dominanta przestrzenna - zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 4;</li> <li>10) scalenie i podział nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 11;</li> <li>11) nieprzekraczalne linie zabudowy - wg rysunku planu;</li> <li>12) obowiązujące linie zabudowy - wg rysunku planu, zgodnie z ustaleniami § 10</li> <li>13) kształtowanie dachów - zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 1 pkt 5;</li> <li>14) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 1 pkt 6;</li> <li>15) ogrodzenia - zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 9;</li> <li>16) reklamy – zgodnie z § 5 pkt 10;</li> </ol>
<p><b>3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) nakaz realizacji usług podstawowych w parterach budynków, dostępnych od strony al. Rzeczpospolitej i ul. Uprawnej;</li> <li>2) dopuszcza się realizację usług w parterach budynków, dostępnych od strony pozostałych ulic;</li> <li>3) nakaz specjalnego opracowania posadzki w strefach przeznaczonych wyłącznie dla ruchu pieszego – zgodnie z rysunkiem planu;</li> <li>4) zakaz lokalizacji zabudowy gospodarczej i tymczasowej;</li> <li>5) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych i parkingów;</li> <li>6) w zakresie ochrony przed hałasem - zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 1 pkt 5 lit c);</li> <li>7) nakaz realizacji zieleni wysokiej w formie szpalerów drzew – zgodnie z rysunkiem planu.</li> </ol>
<p><b>4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną</b>          zgodnie z ustaleniami § 13.</p>
<p><b>5. Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) wjazd na teren z ulicy 2KD-L oraz 6KD-D i 7KD-D;</li> <li>2) wskaźnik miejsc parkingowych - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 3.</li> </ol>
<p><b>6. Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu</b>          nie ustala się.</p>
<p><b>7. Stawka procentowa</b>          zgodnie z ustaleniami § 14.</p>

## § 23

Dla terenu **9 KD-KM/U(Ap)** ustala się:

<b>1. Przeznaczenie terenu</b>
podstawowe: obiekty i urządzenia komunikacji miejskiej i usług, w tym administracji publicznej; dopuszczalne: parkingi ogólnodostępne wielopoziomowe, zabudowa administracji publicznej
<b>2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b>
1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 10 %; 2) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,6; 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,7; 4) maksymalna wysokość zabudowy – 15m, 4 kondygnacje; 5) minimalna wysokość zabudowy – nie ustala się; 6) maksymalna długość elewacji budynku –75m, z zastrzeżeniem <b>§ 9 ust. 3</b> ; 7) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000m <sup>2</sup> ; 8) scalanie i podział nieruchomości - zgodnie z ustaleniami <b>§ 11</b> ; 9) nieprzekraczalne linie zabudowy - wg rysunku planu; 10) kształtowanie dachów - zgodnie z ustaleniami <b>§ 9 ust. 1 pkt 5</b> ; 11) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami <b>§ 9 ust. 1 pkt 6</b> ; 12) ogrodzenia - zgodnie z ustaleniami <b>§ 5 pkt 9</b> ; 13) reklamy – zgodnie z <b>§ 5 pkt 10</b> ;
<b>3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu</b>
1) nakazuje się przestrzenne i funkcjonalne połączenie obiektów usług, biur i administracji z obiektami i urządzeniami komunikacji miejskiej; 2) zakaz lokalizacji zabudowy gospodarczej i tymczasowej; 3) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych i parkingów; 4) w zakresie ochrony przed hałasem - zgodnie z ustaleniami <b>§ 6 ust. 1 pkt 5 lit c)</b> ;
<b>4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną</b>
zgodnie z ustaleniami <b>§ 13</b> .
<b>5. Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji</b>
1) wjazd na teren z ulicy 6KD-D i 7KD-D; 2) wskaźnik miejsc parkingowych - zgodnie z ustaleniami <b>§ 12 ust. 3</b> .
<b>6. Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu</b>
nie ustala się.
<b>7. Stawka procentowa</b>
zgodnie z ustaleniami <b>§ 14</b> .

## § 24

Dla terenu **10U-Ap** ustala się:

<p><b>1. Przeznaczenie terenu</b>          podstawowe: zabudowa usług administracji publicznej, m.in. policji, straży miejskiej;          dopuszczalne: obiekty socjalne towarzyszące funkcji podstawowej.</p>
<p><b>2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20 %;</li> <li>2) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,6;</li> <li>3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,7;</li> <li>4) maksymalna wysokość zabudowy – 15m, 4 kondygnacji;</li> <li>5) minimalna wysokość zabudowy – 8m, 2 kondygnacje;</li> <li>6) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000m<sup>2</sup>;</li> <li>7) scalanie i podział nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 11;</li> <li>8) nieprzekraczalne linie zabudowy - wg rysunku planu;</li> <li>9) kształtowanie dachów - zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 1 pkt 5;</li> <li>10) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 1 pkt 6;</li> <li>11) ogrodzenia - zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 9;</li> <li>12) zakaz sytuowania reklam;</li> </ol>
<p><b>3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) powierzchnia użytkowa przeznaczenia dopuszczalnego może stanowić maksymalnie 20% ogólnej powierzchni użytkowej budynku;</li> <li>2) zakaz lokalizacji zabudowy gospodarczej i tymczasowej;</li> <li>3) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych i parkingów;</li> </ol>
<p><b>4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną</b>          zgodnie z ustaleniami § 13.</p>
<p><b>5. Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) wjazd na teren z ulicy 6KD-D;</li> <li>2) dopuszcza się zjazd z ulicy 2KD-L na potrzeby policji lub straży miejskiej;</li> <li>3) wskaźnik miejsc parkingowych - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 3.</li> </ol>
<p><b>6. Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu</b>          nie ustala się.</p>
<p><b>7. Stawka procentowa</b>          zgodnie z ustaleniami § 14.</p>

## § 25

Dla terenu **11 U/UH** ustala się:

<b>1. Przeznaczenie terenu</b>
podstawowe: zabudowa biur, administracji i usług handlu, dopuszczalne: zabudowa usług gastronomii, kultury, hotelarstwa, wystawiennictwa ,
<b>2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b>
1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40 %; 2) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,6; 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,6; 4) maksymalna wysokość zabudowy – 15m, 4 kondygnacji; 5) minimalna wysokość zabudowy – 8m, 2 kondygnacje; 6) maksymalna długość elewacji budynku – 120m, z zastrzeżeniem § 9 ust. 3; 7) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 2000m <sup>2</sup> ; 8) scalanie i podział nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 11; 9) nieprzekraczalne linie zabudowy - wg rysunku planu; 10) kształtowanie dachów - zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 1 pkt 5; 11) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 1 pkt 6; 12) ogrodzenia - zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 9; 13) reklamy – zgodnie z § 5 pkt 10;
<b>3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu</b>
1) zakaz lokalizacji zabudowy gospodarczej i tymczasowej; 2) nakaz realizacji usług podstawowych w parterach budynków, dostępnych od strony ul. Przyczółkowej i ul. Uprawnej; 3) dopuszcza się realizację usług w parterach budynków, dostępnych od strony pozostałych ulic; 4) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych i parkingów; 5) w zakresie ochrony przed hałasem - zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 1 pkt 5 lit c);
<b>4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną</b>
zgodnie z ustaleniami § 13.
<b>5. Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji</b>
1) wjazd na teren z ulicy 6KD-D i 7KD-D; 2) wskaźnik miejsc parkingowych - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 3.
<b>6. Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu</b>
nie ustala się.
<b>7. Stawka procentowa</b>
zgodnie z ustaleniami § 14.

## § 26

Dla terenu **12 I-Kd** ustala się:

<b>1. Przeznaczenie terenu</b>
podstawowe: obiekty i urządzenia kanalizacji deszczowej; dopuszczalne: obiekty techniczne i socjalne towarzyszące funkcji podstawowej.
<b>2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b>
1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20 %; 2) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,6; 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,6; 4) maksymalna wysokość zabudowy – 15m, 4 kondygnacji; 5) minimalna wysokość zabudowy – nie ustala się; 6) maksymalna długość elewacji budynku – 120m, z zastrzeżeniem <b>§ 9 ust. 3</b> ; 7) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000m <sup>2</sup> ; 8) scalanie i podział nieruchomości - zgodnie z ustaleniami <b>§ 11</b> ; 9) nieprzekraczalne linie zabudowy - wg rysunku planu; 10) kształtowanie dachów - zgodnie z ustaleniami <b>§ 9 ust. 1 pkt 5</b> ; 11) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami <b>§ 9 ust. 1 pkt 6</b> ; 12) ogrodzenia - zgodnie z ustaleniami <b>§ 5 pkt 9</b> ; 13) zakaz sytuowania reklam;
<b>3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu</b>
1) zakaz lokalizacji zabudowy gospodarczej i tymczasowej; 2) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych i parkingów; 3) w zakresie ochrony obiektów socjalnych przed hałasem - zgodnie z ustaleniami <b>§ 6 ust. 1 pkt 5 lit c</b> );
<b>4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną</b>
zgodnie z ustaleniami <b>§ 13</b> .
<b>5. Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji</b>
1) wjazd na teren z ulicy 7KD-D; 2) wskaźnik miejsc parkingowych - zgodnie z ustaleniami <b>§ 12 ust. 3</b> .
<b>6. Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu</b>
nie ustala się.
<b>7. Stawka procentowa</b>
zgodnie z ustaleniami <b>§ 14</b> .

## § 27

Dla terenu **13U-Ap** ustala się:

<b>1. Przeznaczenie terenu</b>
podstawowe: zabudowa usług administracji publicznej, m.in. policji, straży pożarnej; dopuszczalne: obiekty socjalne towarzyszące funkcji podstawowej.
<b>2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b>
1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20 %; 2) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,6; 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,7; 4) maksymalna wysokość zabudowy – 15m, 4 kondygnacji; 5) minimalna wysokość zabudowy – 8m, 2 kondygnacje; 6) maksymalna długość elewacji budynku – 120m, z zastrzeżeniem § 9 ust. 3; 7) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000m <sup>2</sup> ; 8) scalanie i podział nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 11; 9) nieprzekraczalne linie zabudowy - wg rysunku planu; 10) kształtowanie dachów - zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 1 pkt 5; 11) kolorystyka i materiały elewacji - zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 1 pkt 6; 12) ogrodzenia - zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 9; 13) zakaz sytuowania reklam;
<b>3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu</b>
1) powierzchnia użytkowa przeznaczenia dopuszczalnego może stanowić maksymalnie 20% ogólnej powierzchni użytkowej budynku; 2) zakaz lokalizacji zabudowy gospodarczej i tymczasowej; 3) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych i parkingów; 4) w zakresie ochrony przed hałasem - zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 1 pkt 5 lit c);
<b>4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną</b>
zgodnie z ustaleniami § 13.
<b>5. Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji</b>
1) wjazd na teren z ulicy 7KD-D; 2) dopuszcza się zjazd z ul. Przyczółkowej, poza obszarem planu, na potrzeby straży pożarnej i/lub policji; 3) wskaźnik miejsc parkingowych - zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 3.
<b>6. Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu</b>
nie ustala się.
<b>7. Stawka procentowa</b>
zgodnie z ustaleniami § 14.

## § 28

Dla terenu **14I-KD-S** ustala się:

<b>1. Przeznaczenie terenu</b>
tereny obiektów i urządzeń służących obsłudze technicznej trasy ekspresowej
<b>2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b>
1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 10 %; 2) zakaz lokalizowania zabudowy kubaturowej; 3) zakaz sytuowania ogrodzeń; 4) zakaz sytuowania reklam;
<b>3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu</b>
1) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg; 2) nakaz realizacji zieleni wysokiej w formie szpalerów drzew – zgodnie z rysunkiem planu;
<b>4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną</b>
zgodnie z ustaleniami § 13.
<b>5. Zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji</b>
1) dopuszcza się wjazd na teren z ulicy 7KD-D; 2) wskaźnik miejsc parkingowych – nie ustala się.
<b>6. Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu</b>
nie ustala się.
<b>7. Stawka procentowa</b>
zgodnie z ustaleniami § 14.

## § 29

Dla terenów ulic ustala się:

Oznaczenie w planie	Klasa drogi	Zasady zagospodarowania	Informacje
2) 1KD-Z	zbiorcza	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) szerokość całej alei w liniach rozgraniczających 70,0m,</li> <li>2) szerokość w obszarze planu 5m;</li> <li>3) liczba jezdni w obszarze planu: brak</li> <li>4) przejazd bez powiązań z Trasą Mostu Południowego – poza granicami planu,</li> <li>5) skrzyżowanie z ulicą 2KD-L w poziomie terenu – poza granicami planu,</li> <li>6) chodnik pieszki,</li> <li>7) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej;</li> <li>8) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej,</li> <li>9) zakaz sytuowania miejsc postojowych,</li> <li>10) zakaz sytuowania reklam.</li> </ol>	ALEJA RZECZPOSPOLITEJ droga powiatowa
3) 2KD-L	lokalna	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) szerokość w liniach rozgraniczających 25,0-30,0m, zgodnie z rysunkiem planu,</li> <li>2) liczba jezdni: 2 na całej długości,</li> <li>3) skrzyżowania z ulicami: 4KD-D, 5KD-D i 6KD-D,</li> <li>4) dopuszcza się realizację zjazdów na tereny: 10U-Ap i 7UH/U w formie prawoskrętów;</li> <li>5) obustronne chodniki piesze,</li> <li>6) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej,</li> <li>7) zakaz sytuowania miejsc postojowych,</li> <li>8) zakaz sytuowania reklam.</li> </ol>	UL. UPRAWNA droga gminna
4) 3KD-D	dojazdowa	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) szerokość w liniach rozgraniczających 18,0m,</li> <li>2) liczba jezdni: 1,</li> <li>3) skrzyżowania z ulicami: 4KD-D, ul. Sarmacką,</li> <li>4) chodniki obustronne,</li> <li>5) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej,</li> <li>6) dopuszcza się sytuowanie miejsc postojowych,</li> <li>7) zakaz sytuowania reklam.</li> </ol>	UL. BEZ NAZWY droga gminna
5) 4KD-D	dojazdowa	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) szerokość w liniach rozgraniczających 20,0m,</li> <li>2) liczba jezdni: 1,</li> <li>3) skrzyżowania z ulicami: 2KD-L, 3KD-D,</li> <li>4) chodniki obustronne,</li> <li>5) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej,</li> <li>6) dopuszcza się sytuowanie miejsc postojowych,</li> <li>7) nakaz realizacji zieleni wysokiej w formie szpalerów drzew – zgodnie z rysunkiem planu;</li> <li>8) zakaz sytuowania reklam.</li> </ol>	UL. BEZ NAZWY droga gminna
6) 5KD-D	dojazdowa	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) szerokość w liniach rozgraniczających 20,0 i 25,0m, zgodnie z rysunkiem planu,</li> <li>2) liczba jezdni: 1,</li> <li>3) skrzyżowania z ulicami: 2KD-L, ul. Płaskowickiej-Bis poza granicami planu,</li> <li>4) chodniki obustronne,</li> <li>5) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej,</li> <li>6) dopuszcza się sytuowanie miejsc postojowych,</li> <li>7) nakaz realizacji zieleni wysokiej w formie szpalerów drzew – zgodnie z rysunkiem planu;</li> <li>8) zakaz sytuowania reklam.</li> </ol>	UL. BEZ NAZWY droga gminna
7) 6KD-D	dojazdowa	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) szerokość w liniach rozgraniczających 20,0-21,0m, zgodnie z rysunkiem planu,</li> <li>2) liczba jezdni: 1,</li> <li>3) skrzyżowania z ulicami: 2KD-L, 7KD-D,</li> </ol>	UL. BEZ NAZWY droga gminna

		4) chodniki obustronne, 5) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, 6) dopuszcza się sytuowanie miejsc postojowych, 7) zakaz sytuowania reklam.	
8) 7KD-D	dojazdowa	1) szerokość w liniach rozgraniczających 14,0m, 2) liczba jezdni: 1, 3) skrzyżowania z ulicami: 6KD-D, 4) chodniki obustronne, 5) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, 6) dopuszcza się sytuowanie miejsc postojowych, 7) zakaz sytuowania reklam.	UL. KARUZELA droga gminna

## Rozdział 4

### Przepisy końcowe

#### § 30

Na terenach określonych w § 1 tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **rejonu Wilanowa Zachodniego**, uchwalonego Uchwałą Nr 405 Rady Gminy Warszawa – Wilanów z dnia 18 stycznia 2001 r. i opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z 2001 roku, Nr 52 poz. 496 oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **rejonu Wilanowa Zachodniego część II**, uchwalonego Uchwałą Nr LXXVII/2421/2006 Rady m. st. Warszawy z dnia 22 czerwca 2006 r. i opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z 2006 r. Nr 146 poz. 4799.

#### § 31

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

#### § 32

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

#### § 33

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

Przewodniczący Rady m. st. Warszawy