

M I E J S C O W Y P L A N ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

MICHAŁOWA I SZMUŁOWIZNY W REJONIE ULICY OBJAZDOWEJ

dzielnica Praga Północ m.st. Warszawy

TEKST PLANU

Faza VB – WYŁOŻENIE 2 CZĘŚCIOWE

MAJ 2022



główny projektant	mgr inż. arch. Marek Sawicki	WA-333/KW/347/2014
urbanistyka	Prof. PW arch. Krzysztof Domaradzki	

ochrona środowiska	mgr Jacek Skorupski
komunikacja	mgr inż. Zygmunt Uzdalewicz

projekt opracowany na zlecenie	Biura Architektury i Planowania Przestrzennego
--------------------------------	---

jednostka projektowa	DAWOS Sp. z o.o.
----------------------	-------------------------

PROJEKT**PONOWNE CZĘŚCIOWE WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MICHAŁOWA I SZMULOWIZNY W REJONIE
ULICY OBJAZDOWEJ W ZAKRESIE ZAPISÓW TEKSTOWYCH WYRÓŻNIONYCH W TEKŚCIE PLANU
KOLOREM NIEBIESKIM NA SZARYM TLE.****UCHWAŁA NR
RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
z dnia****w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Michałowa i Szmulowizny w rejonie ulicy Objazdowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z Uchwałą Rady m.st. Warszawy Nr XCIV/2810/2010 z dnia 9 listopada 2010 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonów Michałowa i Szmulowizny oraz Uchwałą Rady m.st. Warszawy Nr XCIV/2427/2014 z dnia 6 listopada 2014 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonów Michałowa i Szmulowizny, Rada m. st. Warszawy, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy przyjętego Uchwałą Rady m.st. Warszawy Nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r.¹ - uchwała, co następuje:

Rozdział 1**Przepisy wstępne**

§1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Michałowa i Szmulowizny w rejonie ulicy Objazdowej, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar położony w Warszawie, w południowo - wschodniej części dzielnicy Praga Północ, ograniczony ul. Kawęczyńską i liniami kolejowymi; granice planu są wyznaczone przez:

- 1) od północnego - zachodu: północna linia rozgraniczająca ulicy Kawęczyńskiej od przecięcia z przedłużeniem wschodniej linii rozgraniczającej ulicy Wojnickiej do przecięcia z południowo-zachodnią granicą działki nr ew. 1/3 z obrębu 4-11-25, południowo-zachodnia

¹ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy zostało zmienione uchwałą Rady m.st. Warszawy Nr L/1521/2009 z dnia 26 lutego 2009 r., uchwałą Rady m.st. Warszawy Nr LIV/1631/2009 z dnia 28 kwietnia 2009 r., uchwałą Rady m.st. Warszawy Nr XCII/2689/2010 z dnia 7 października 2010 r., uchwałą Rady m.st. Warszawy Nr LXI/1669/2013 z dnia 11 lipca 2013 r., uchwałą Rady m.st. Warszawy Nr XCII/2346/2014 z dnia 16 października 2014 r., uchwałą Rady m.st. Warszawy Nr LXII/1667/2018 z dnia 1 marca 2018 r. oraz uchwałą Rady m.st. Warszawy Nr LIII/1611/2021 z dnia 26 sierpnia 2021 r.

granica działki nr ew. 1/3 z obrębem 4-11-25 do przecięcia z linią stanowiącą przedłużenie południowo-wschodniej granicy działki nr ew. 100 z obrębem 4-11-23, linia stanowiąca przedłużenie południowo-wschodniej granicy działki nr ew. 100 z obrębem 4-11-23 do przecięcia z granicą administracyjną dzielnic Pragi Północ i Targówka;

- 2) od północnego - wschodu: granica administracyjna dzielnic Pragi Północ i Targówka do granicy administracyjnej dzielnic Pragi Północ i Pragi Południe;
- 3) od południowego - wschodu: granica administracyjna dzielnic Pragi Północ i Pragi Południe do linii wyznaczonej zachodnią ścianą hali zakładu sprężyn FSO;
- 4) od południowego - zachodu: linia wyznaczona zachodnią ścianą hali zakładu sprężyn FSO do północnej linii rozgraniczającej ulicy Podlaskiej, północna linia rozgraniczająca ulicy Podlaskiej do przecięcia z linią stanowiącą przedłużenie zachodniej granicy działki nr ew. 15 z obrębem 4-14-06, zachodnia granica działki nr ew. 15 z obrębem 4-14-06, zachodnia i południowa granica działki nr ew. 11 z obrębem 4-14-06 do przecięcia ze wschodnią linią rozgraniczającą ulicy Wojnickiej, wschodnia linia rozgraniczająca ulicy Wojnickiej i jej przedłużenie do przecięcia z północną linią rozgraniczającą ulicy Kawęczyńskiej.

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1 pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1: 1000, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są:

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

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 ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawek procentowych służących naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości;
- 13) granic terenów zamkniętych;
- 14) zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 15) minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym oraz o określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) **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; w planie określa się przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie dopuszczalne;
- 3) **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 nadziemnej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w przypadku terenów bez prawa zabudowy powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 60% ogólnej powierzchni terenu;
- 4) **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 nadziemnej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w przypadku terenów bez prawa zabudowy powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być większa niż 40% ogólnej powierzchni terenu;
- 5) **obowiązujących liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie usytuowania zewnętrznej, najbliższej w stosunku do linii rozgraniczającej terenu ściany budynku, bez uwzględniania: balkonów, loggii, werand, wykuszy, okapów i nadwieszzeń wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych i ramp przy wejściach do budynków, z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 4; wyłączenie nie dotyczy linii zabudowy pokrywających się z granicą planu;
- 6) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość, w jakiej może być usytuowany budynek w stosunku do linii rozgraniczającej ulicy, linii rozgraniczającej alei pieszej, linii rozgraniczającej placu, linii rozgraniczającej innego terenu lub innych obiektów i urządzeń; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą: balkonów, loggii, werand, wykuszy, okapów i nadwieszzeń wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych i ramp przy wejściach do budynków, z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 4; wyłączenie nie dotyczy linii zabudowy pokrywających się z granicą planu;
- 7) **maksymalnej długości elewacji frontowej budynku** - należy przez to rozumieć największy, nieprzekraczalny wymiar poziomy elewacji budynku wyrażony w metrach, mierzony między skrajnymi narożnikami budynku;

- 8) **miejscach i przestrzeniach publicznych** - należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w ramach planu system przestrzeni ogólnodostępnych dla wszystkich użytkowników obszaru objętego planem;
- 9) **głównych miejscach i przestrzeniach publicznych** - należy przez to rozumieć miejsca i przestrzenie publiczne wskazane w planie, jako ważniejsze w strukturze przestrzennej obszaru i wymagające szczególnego opracowania posadzek, mebli miejskich, układu zieleni miejskiej oraz elewacji budynków tworzących ich pierzeje;
- 10) **dominancie przestrzennej** - należy przez to rozumieć obiekt budowlany wyróżniający się w stosunku do otaczającej zabudowy lub zagospodarowania terenu eksponowanym usytuowaniem, gabarytami, jakością rozwiązań architektonicznych oraz detalu architektonicznego lub publiczną funkcją; dominanta nie może być urządzeniem reklamowym;
- 11) **osi kompozycyjnej** - należy przez to rozumieć wyobrażalną prostą biegnącą przez środek układu elementów przestrzennych; w odniesieniu, do której powinno się zachować istniejące i kształtować nowe elementy zagospodarowania;
- 12) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi realizowaną: na terenie, w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000m²; przy czym prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym jest prowadzona ta działalność, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku mieszkalno-usługowym – poza lokalem, w którym jest prowadzona ta działalność;
- 13) **usługach w parterach budynków** - należy przez to rozumieć lokale usługowe zlokalizowane w parterze lub w suterenie lub w dwóch najniżej położonych nadziemnych kondygnacjach budynków, dostępne od ulicy, ciągu pieszego lub placu;
- 14) **Miejskim Systemie Informacji (MSI)** - należy przez to rozumieć tablice z nazwami ulic, z numerami adresowymi, wskazujące kierunki dojeżdżania do ważnych obiektów, informacje o obiektach zabytkowych, informujące o patronach ulic i placów, zawierające plany miasta lub jego rejonów;
- 15) **meblach miejskich** - należy przez to rozumieć stałe i niestałe elementy wyposażenia ulic, placów, alei pieszych, parków, skwerów, zieleńców i innych przestrzeni publicznych, takie jak np.: ławki, słupki, pachołki, stojaki na rowery, donice z zielenią, budki telefoniczne, parasole, stoliki, infomaty, automaty do sprzedaży biletów, produktów spożywczych lub napojów, kosze na śmieci (w tym małe pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów), zautomatyzowane toalety publiczne, latarnie, zegary, maszty uliczne i inne;
- 16) **strefie funkcjonowania linii elektroenergetycznej** - należy przez to rozumieć pas terenu wyznaczony wzdłuż nadziemnej linii elektroenergetycznej po obu stronach osi linii, w obszarze którego występują ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu, wynikające z przepisów odrębnych;
- 17) **system NCS (Natural Colour System)** – należy przez to rozumieć system opisu barwy polegający na nadaniu jej notacji określającej procentową zawartość podstawowych kolorów: żółci, czerwieni, błękitu i zieleni oraz stopnia szernienia i chromatyczności; dwie pierwsze cyfry z numerycznego zapisu barwy świadczą o procentowej zawartości czerni, a dwie kolejne o stopniu chromatyczności, również wyrażonym w procentach; końcowa część zapisu podaje odcień barwy przez określenie podobieństwa do odpowiednich kolorów podstawowych: żółci -Y, czerwieni -R, błękitu -B i zieleni -G, lub N w przypadku kolorów achromatycznych;

- 18) **szpalerze drzew** - należy przez to rozumieć jednorzędowe nasadzenie drzew;
- 19) **łączniku** - należy przez to rozumieć fragment budynku usytuowany w kondygnacji 1 piętra lub wyżej, realizowany jako nadwieszony nad terenem i stanowiący połączenie pomiędzy dwoma budynkami lub dwiema częściami tego samego budynku.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nieujętych w § 2, ust.1, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) granice podwórek;
- 4) granice terenów zamkniętych;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy parterów;
- 8) **nieprzekraczalne linie zabudowy łączników;**
- 9) oznaczenia literowo - cyfrowe terenów, w tym przeznaczenie terenów;
- 10) klasyfikacja ulic;
- 11) osie kompozycyjne i widokowe;
- 12) dominanty wysokościowe;
- 13) strefy dopuszczalnej lokalizacji dominanty wysokościowej;
- 14) dominanty przestrzenne;
- 15) pomniki, miejsca pamięci, rzeźby, kapliczki;
- 16) przejścia piesze w poziomie parteru;
- 17) przejścia bramowe istniejące do zachowania;
- 18) pierzeje zabudowy kształtujące przestrzenie publiczne;
- 19) pierzeje usługowe;
- 20) place i miejsca wymagające specjalnego opracowania posadzki;
- 21) fragmenty odsłoniętego bruku do zachowania;
- 22) szpalery drzew;
- 23) pojedyncze drzewa o dużych walorach przyrodniczych;
- 24) budynki zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną w planie;
- 25) budynki zabytkowe objęte ochroną w planie;
- 26) strefa funkcjonowania istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia;
- 27) wymiary (w metrach);
- 28) strefa szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu terenów w sąsiedztwie linii kolejowych;
- 29) zasięg korytarza III linii metra;
- 30) zasięg alternatywnego korytarza III linii metra
- 31) zasięgu obszaru eksploatacyjnych oddziaływań dynamicznych podziemnych odcinków linii metra na otaczającą zabudowę.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenu

§ 4. 1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania dla fragmentów obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, zwanych dalej terenami.

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

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) funkcje usługowe z zakresu: biur, obsługi finansowej, handlu detalicznego (z wyjątkiem stacji paliw), zdrowia (z wyjątkiem szpitali), kultury, kultu religijnego, nauki, poczty i telekomunikacji, turystyki,
- c) zakwaterowanie turystyczne z zakresu: hoteli, hosteli lub pensjonatów,
- d) mieszkalnictwo zbiorowe z zakresu domów studenckich;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) funkcje usługowe z zakresu gastronomii, rzemiosła (z wyjątkiem warsztatów samochodowych), pomocy społecznej i socjalnej, administracji publicznej,
- b) zieleń urządzona;

3) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt 1 i 2; zakaz nie dotyczy funkcji związanych z przeznaczeniem podstawowym, a niewymienionych w pkt 2, o powierzchni nie przekraczającej 5% powierzchni użytkowej budynku;

4) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny MW/U do „terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców”.

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

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) funkcje usługowe z zakresu: biur, handlu detalicznego (z wyjątkiem stacji paliw), obsługi finansowej, zdrowia (z wyjątkiem szpitali), kultury, kultu religijnego, nauki, poczty i telekomunikacji, turystyki, wystawiennictwa, sportu,
- b) zakwaterowanie turystyczne z zakresu: hoteli lub pensjonatów;

2) przeznaczenie dopuszczalne: funkcje usługowe z zakresu gastronomii, rzemiosła, rozrywki, administracji publicznej;

3) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt 1 i 2; zakaz nie dotyczy funkcji związanych z przeznaczeniem podstawowym, a niewymienionych w pkt 2, o powierzchni nie przekraczającej 5% powierzchni użytkowej budynku;

4) terenów UHB nie zalicza się do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu.

4. Ustala się przeznaczenie dla **terenów usług nauki i sportu** oznaczonych symbolem **UNUS**:

1) przeznaczenie podstawowe: funkcje usługowe z zakresu nauki i kultury oraz sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) funkcje usługowe z zakresu: administracji publicznej, biur, gastronomii, wystawiennictwa, zdrowia, oświaty,
- b) mieszkalnictwo zbiorowe z zakresu internatów i domów studenckich,
- c) zieleń urządzona;

3) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt 1 i 2; zakaz nie dotyczy funkcji związanych z przeznaczeniem podstawowym, a niewymienionych w pkt 2, o

powierzchni nie przekraczającej 5% powierzchni użytkowej budynku;

4) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny UNUS do „terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”.

5. Ustala się przeznaczenie dla **terenów usług kultury i handlu** oznaczonych symbolem **UK/UH**:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) funkcje usługowe z zakresu kultury,

b) funkcje usługowe z zakresu: handlu detalicznego (z wyjątkiem stacji paliw), rzemiosła, administracji publicznej, turystyki, wystawiennictwa;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) funkcje usługowe z zakresu nauki, biur, gastronomii, rozrywki, sportu, obsługi finansowej, zdrowia (z wyjątkiem szpitali), nauki, poczty i telekomunikacji, sportu,

b) mieszkalnictwo zbiorowe z zakresu: internatów i domów studenckich,

c) zakwaterowanie turystyczne z zakresu: hoteli, hosteli lub pensjonatów;

3) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2; zakaz nie dotyczy funkcji związanych z przeznaczeniem podstawowym, a niewymienionych w pkt 2, o powierzchni nie przekraczającej 5% powierzchni użytkowej budynku;

4) terenów UK/UH nie zalicza się do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu.

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

1) przeznaczenie podstawowe: usługi z zakresu oświaty, w szczególności szkoły i przedszkola;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) funkcje usługowe z zakresu sportu i rekreacji, kultury, nauki, administracji publicznej, gastronomii, zdrowia (z wyjątkiem szpitali),

b) mieszkalnictwo zbiorowe z zakresu internatów i burs szkolnych,

c) zieleń urządzona;

3) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt 1 i 2; zakaz nie dotyczy funkcji związanych z przeznaczeniem podstawowym, a niewymienionych w pkt 2, o powierzchni nie przekraczającej 5% powierzchni użytkowej budynku;

4) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny UO do „terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”.

7. Ustala się przeznaczenie dla **terenów usług sportu** oznaczonych symbolem **US**:

1) przeznaczenie podstawowe: funkcje usługowe z zakresu sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie dopuszczalne: funkcje usługowe z zakresu kultury, rozrywki, wystawiennictwa, gastronomii, biur, handlu detalicznego (z wyjątkiem stacji paliw);

3) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2; zakaz nie dotyczy funkcji związanych z przeznaczeniem podstawowym, a niewymienionych w pkt 2; o powierzchni nie przekraczającej 5% powierzchni użytkowej budynku;

4) terenów US nie zalicza się do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu.

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

1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona, zieleń parkowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) komunikacja piesza i rowerowa,

b) funkcje usługowe z zakresu gastronomii, sportu i kultury w formie w formie urządzeń i obiektów niekubaturowych lub mebli miejskich,

c) funkcje usługowe z zakresu rekreacji i wypoczynku, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

- 3) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w pkt 1 i 2, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 4) terenów ZP nie zalicza się do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, z wyjątkiem terenów, dla których dopuszczone są funkcje rekreacyjno-wypoczynkowe, które w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się do „terenów rekreacyjno-wypoczynkowych”.

9. Ustala się przeznaczenie dla **terenów komunikacji kolejowej** określanych dalej jako tereny **KK**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: transport kolejowy w szczególności infrastruktura kolejowa wraz z budynkami, budowlami i urządzeniami przeznaczonymi do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty i urządzenia: komunikacji kołowej, komunikacji zbiorowej (autobusowej i tramwajowej), komunikacji rowerowej i komunikacji pieszej z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego,
 - b) zieleń naturalna i zieleń urządzona z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego;
- 3) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w pkt 1 i 2.

10. Ustala się przeznaczenie dla **terenów komunikacji kolejowej i usług** określanych dalej jako tereny **KK/U**:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) transport kolejowy w szczególności infrastruktura kolejowa wraz z budynkami, budowlami i urządzeniami przeznaczonymi do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy,
 - b) funkcje usługowe z zakresu: biur, handlu detalicznego (z wyjątkiem stacji paliw), administracji publicznej, obsługi podróżnych, obsługi finansowej, kultury, nauki, wystawiennictwa, sportu,
 - c) zakwaterowanie turystyczne z zakresu: hoteli lub pensjonatów;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne funkcje usługowe z zakresu: gastronomii, rzemiosła, rozrywki, poczty i telekomunikacji, turystyki;
- 3) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt 1 i 2; zakaz nie dotyczy funkcji związanych z przeznaczeniem podstawowym, a niewymienionych w pkt 2, o powierzchni nie przekraczającej 5% powierzchni użytkowej budynku;
- 4) terenów KK/U nie zalicza się do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu.

11. Ustala się przeznaczenie dla **terenów komunikacji kolejowej i ulic (dróg publicznych)** określanych dalej jako tereny **KK/KD**:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) transport kolejowy w szczególności infrastruktura kolejowa wraz z budynkami, budowlami i urządzeniami przeznaczonymi do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy;
 - b) komunikacja kołowa, komunikacja zbiorowa (autobusowa i tramwajowa) oraz komunikacja piesza i rowerowa, zgodnie z ustaleniami ogólnymi i szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, niekolidujące z funkcją komunikacji,
 - b) zieleń urządzona, niekolidujące z funkcjami komunikacji;
- 3) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w pkt 1 i 2.

12. Ustala się przeznaczenie dla **terenów ulic (dróg publicznych)** oznaczonych symbolem **KD**:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) komunikacja kołowa, komunikacja zbiorowa (autobusowa i tramwajowa) oraz komunikacja piesza i rowerowa, zgodnie z ustaleniami ogólnymi i szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) funkcje usługowe z zakresu gastronomii, kultury i wystawiennictwa w formie niekubaturowej oraz handlu - kiosków, niekolidujące z funkcją komunikacji;
- 3) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w pkt 1 i 2.

13. Ustala się przeznaczenie dla **terenów ciągów pieszych** oznaczonych symbolem **KD-P**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja piesza i komunikacja rowerowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) funkcje usługowe z zakresu gastronomii, kultury i wystawiennictwa w formie niekubaturowej, niekolidujące z funkcją komunikacji;
- 3) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w pkt 1 i 2.

14. Ustala się przeznaczenie dla **terenów placów miejskich** określanych dalej jako tereny **KD-PM**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja piesza, komunikacja kołowa, komunikacja zbiorowa (autobusowa i tramwajowa) oraz komunikacja rowerowa, zgodnie z ustaleniami ogólnymi i szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) funkcje usługowe z zakresu gastronomii, kultury i wystawiennictwa w formie niekubaturowej oraz handlu - kiosków, niekolidujące z funkcją komunikacji;
- 3) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w pkt 1 i 2.

15. Terenami rozmieszczenia inwestycji celu publicznego są:

- 1) tereny usług nauki i sportu oznaczone symbolem UNUS - publiczne obiekty nauki, kultury lub sportu;
- 2) tereny usług oświaty oznaczone symbolem UO - publiczne obiekty szkół lub przedszkoli;
- 3) tereny usług sportu oznaczone symbolem US - publiczne obiekty sportu;
- 4) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem ZP – publicznie dostępne parki miejskie o znaczeniu lokalnym;
- 5) tereny komunikacji kolejowej oznaczonych symbolem KK - linie kolejowe o znaczeniu ponadlokalnym;
- 6) tereny komunikacji kolejowej i ulic (dróg publicznych) oznaczonych symbolem KK/KD - linie kolejowe o znaczeniu ponadlokalnym, drogi publiczne o znaczeniu lokalnym;
- 7) tereny ulic (dróg publicznych) oznaczone symbolem KD - drogi publiczne o znaczeniu lokalnym lub ponadlokalnym;
- 8) tereny ciągów pieszych oznaczone symbolem KD-P - publicznie dostępne miejskie ciągi piesze o znaczeniu lokalnym;
- 9) tereny placów miejskich oznaczone symbolem KD-PM - publicznie dostępne place miejskie o znaczeniu lokalnym.

Rozdział 3

Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego

§ 5. 1. Tereny: a1.1UNUS, a1.2MW/U, a1.3MW/U, a2.1MW/U, a3.1UHB, a3.2MW/U, b1.1ZP, b1.2UO, b2.1MW/U, b3.1US, b3.2ZP, b3.3UK/UH, c1.1KK/U, c2.1KK/U i c3.1KK/U położone są w zasięgu strefy zabudowy śródmiejskiej, w rozumieniu przepisów Prawa Budowlanego.

2. Określa się strukturę przestrzenną obszaru planu w szczególności poprzez:

- 1) wyznaczenie terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę;
- 2) wyznaczenie zasięgu i kształtu miejsc i przestrzeni publicznych;
- 3) wyznaczenie terenów zieleni, w tym parków, skwerów i zieleńców oraz wyznaczenie zieleni przyulicznej;
- 4) określenie zasad zagospodarowania dla poszczególnych terenów.

3. Wyznacza się istniejące i projektowane do nasadzeń szpalery drzew mające szczególne znaczenie dla kształtowania przestrzeni ulic, placów i innych wnętrz urbanistycznych, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Nakazuje się sytuowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem warunków technicznych prowadzenia III linii metra.

5. Określa się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu **obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy**:

- 1) nowe budynki oraz budynki rozbudowywane należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, z uwzględnieniem pkt 2 - 4 oraz z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z § 11 ust. 4;
- 2) dopuszcza się zachowanie, przebudowę a także nadbudowę lub rozbudowę do linii zabudowy istniejących budynków usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, natomiast zakazuje się ich rozbudowy i nadbudowy poza wyznaczone linie;
- 3) linie zabudowy nie odnoszą się do:
 - a) podziemnych części budynków, w tym parkingów podziemnych, które nie wystają ponad poziom terenu,
 - b) innych budowli podziemnych, które nie wystają ponad poziom terenu, w szczególności podziemnych i niezbędnych naziemnych obiektów i urządzeń związanych z funkcjonowaniem i obsługą III linii metra, przystanków kolejowych, garaży podziemnych, przejść i pasażów podziemnych,
 - c) ramp, pochylni, schodów itp. do budynków lub do kondygnacji podziemnych;
- 4) dla ściany budynku usytuowanej w obowiązującej linii zabudowy przynajmniej 60% powierzchni elewacji powinno znajdować się w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez linię zabudowy;
- 5) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, z wyjątkiem sytuacji, w których koliduje to z istniejącą zabudową.

6. W ramach kształtowania elewacji zabudowy od strony miejsc i przestrzeni publicznych wyznacza się na rysunku planu **pierzeje usługowe** oraz **pierzeje zabudowy kształtujące przestrzenie publiczne** oraz ustala się dla nich następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) wejścia do budynków lub strefy wejściowe powinny znajdować się od strony przestrzeni publicznej lub być widoczne z ulicy; w przypadku lokalizacji w budynkach mieszkalnych lokali usługowych wyposażonych w osobne wejście, dopuszcza się umieszczanie tych lokali w parterach budynków, tak aby były bezpośrednio dostępne lub widoczne od strony ulicy lub placu;

- 2) elewacje budynków powinny być wykonane ze szlachetnych materiałów wykończeniowych np. kamienia naturalnego, tynków szlachetnych, cegły elewacyjnej;
- 3) od strony ulic lub placów należy kształtować elewacje pełne - okna i przeszklenie nie powinny przekraczać 40% powierzchni elewacji, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej; ustalenie nie dotyczy budynków istniejących o większej powierzchni przeszklenia;
- 4) dla pierzei usługowych ustala się lokalizacje lokali usługowych w parterach budynków; ustalenie nie dotyczy obiektów istniejących.

7. Ustala się zasadę lokalizowania **głównych wejść** do projektowanych budynków usługowych od strony wyznaczonych w planie głównych przestrzeni publicznych.

8. Wyznacza się **osie kompozycyjne i widokowe**, zgodnie z rysunkiem planu oraz ustala się zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, na których osie są zlokalizowane:

- 1) w odległości 15 m od osi kompozycyjnej albo osi widokowej ustala się zakaz lokalizowania obiektów przesłaniających, a w szczególności: tablic lub urządzeń reklamowych i słupów ogłoszeniowych, drzew oraz zieleni wyższej niż 1 m, ogrodzeń pełnych, kiosków oraz obiektów i budynków tymczasowych; nie dotyczy to obiektów zgodnych z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy oraz wyznaczonych szpalerów drzew;
- 2) osie kompozycyjne i osie widokowe należy uwzględniać w zagospodarowaniu terenu poprzez kształtowanie budynków, zieleni, układu i wzoru posadzek, ogrodzeń, mebli miejskich i urządzeń terenowych.

9. Wyznacza się **dominanty wysokościowe**, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów; dla terenu działek budowlanych, na których usytuowano dominanty wysokościowe ustala się następujące warunki:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynku lub części budynku wyższych niż otaczająca zabudowa, maksymalna wysokość dominanty została określona w ustaleniach szczegółowych; dominanty należy sytuować w ramach stref dopuszczalnej lokalizacji dominanty wysokościowej wskazanych na rysunku planu;
- 2) dopuszcza 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) reklamy i słupy ogłoszeniowe nie mogą zasłaniać dominanty i należy je sytuować w sposób określony w § 6.

10. Wyznacza się **dominanty przestrzenne (architektoniczne)**, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz ustala się zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, na których dominanty przestrzenne są zlokalizowane:

- 1) 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.;
- 2) elewacje budynków stanowiących dominanty powinny być wykonane ze szlachetnych materiałów wykończeniowych np. kamienia naturalnego, tynków szlachetnych, cegły elewacyjnej itp.;
- 3) ustala się zakaz lokalizowania tablic lub urządzeń reklamowych oraz obiektów i budynków tymczasowych w odległości co najmniej 15 m od budynku stanowiącego dominantę architektoniczną.

11. Ustala się zachowanie istniejących przejść i przejazdów bramowych oznaczonych na rysunku planu.

12. Wyznacza się **pomniki, miejsca pamięci, rzeźby, kapliczki**, istniejące do zachowania lub

projektowane, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz ustala się zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, na których pomniki, miejsca pamięci, rzeźby lub kapliczki są zlokalizowane:

- 1) w odległości co najmniej 15 m w każdą stronę od wyznaczonych pomników, miejsc pamięci, rzeźb, kapliczek, ustala się zakaz lokalizowania tablic lub urządzeń reklamowych i słupów ogłoszeniowych, a w odległości co najmniej 10 m innych obiektów przesłaniających, a w szczególności: ogrodzeń pełnych, kiosków oraz obiektów i budynków tymczasowych;
- 2) pomniki, miejsca pamięci, rzeźby i kapliczki należy uwzględniać w zagospodarowaniu terenu poprzez kształtowanie budynków, zieleni, układu i wzoru posadzek, ogrodzeń, mebli miejskich i urządzeń terenowych.

13. Ustala się zasady kształtowania **kolorystyki budynków i ogrodzeń**:

- 1) ustala się stosowanie kolorów ciepłych;
- 2) kolorystyka budynków powinna być stonowana, zharmonizowana i dostosowana do otaczającej zabudowy i krajobrazu;
- 3) na powierzchniach ścian tynkowanych lub malowanych ustala się zastosowanie kolorów i odcieni beżowych, białych, kremowych, ecru, jasno-brązowych, różu weneckiego - barwy w przedziale G90Y - R (w oparciu o system NCS); przy czym obowiązuje stosowanie kolorów o odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nieprzekraczających 20% chromatyczności barwy, z uwzględnieniem pkt 4 i 7;
- 4) dopuszcza się akcentowanie detali i powierzchni nie większych niż 10% powierzchni elewacji poprzez zastosowanie barw o wyższym walorze i nasyceniu;
- 5) dopuszcza się zastosowanie materiałów o naturalnych kolorach, takich jak: kamienia o jasnych odcieniach, cegły klinkierowej lub silikatowej, drewna, stali nierdzewnej lub niebarwionego szkła;
- 6) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych, w tym sidingu;
- 7) w budynkach zabytkowych dopuszcza się zastosowanie barw tworzących pierwotną, oryginalną kolorystykę obiektu;
- 8) na ogrodzeniach metalowych należy stosować kolory ciemne: czarne, brązowe lub szare, albo kolory naturalne dla zastosowanego materiału.

14. Na obszarze objętym planem należy stosować rozwiązania przestrzenne, architektoniczne i techniczne zapewniające dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób niepełnosprawnych i osób starszych.

15. Na obszarze planu zakazuje się sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych widocznych od strony miejsc i przestrzeni publicznych, z wyjątkiem ogródków gastronomicznych oraz kiosków, z uwzględnieniem ustaleń § 10 ust. 2.

Rozdział 4

Zasady lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych

§6. 1. Dopuszcza się sytuowanie znaków informacyjnych i innych obiektów **Miejskiego Systemu Informacji** MSI oraz Płatnej Informacji Miejskiej.

2. Na terenie planu dopuszcza się lokalizowanie tablic lub urządzeń reklamowych wyłącznie w formie:

- 1) słupów ogłoszeniowo-reklamowych;
- 2) tablic lub urządzeń reklamowych wolnostojących o powierzchniach nie większych niż 3 m²,

w tym tablic lub urządzeń reklamowych dwustronnych o powierzchni każdej ze stron nie większej niż 3 m², wyłącznie na terenie ul. Kijowskiej (1KDZ, 1KK/KDZ), jak również na terenie działek przylegających do tej ulicy;

- 3) tablic lub urządzeń reklamowych o powierzchniach nie większych niż 3 m² na wiatkach przystankowych i kioskach, wyłącznie na terenach ulic i placów;
- 4) szyldów o wysokości nie większej niż 60 cm, a dla przystanków kolejowych oraz usług kultury, nauki, zdrowia, oświaty, kultu religijnego, sportu i wystawiennictwa o wysokości nie większej niż 120 cm;
- 5) szyldów ażurowych, w których elementy informacyjne, takie jak napis czy znak graficzny, są pozbawione tła i mają powierzchnię nie większą niż 60% powierzchni prostokąta opisanego na zewnętrznych krawędziach tego nośnika, umieszczanych na elewacjach budynków usługowych powyżej strefy parteru lub powyżej ścian takich obiektów, z zastrzeżeniem nieprzesłaniania okien i detali architektonicznych oraz zachowania limitu wysokości określonego na 1/8 wysokości ściany, nad którą na której szyld jest umieszczany;
- 6) szyldów semaforowych, których płaszczyzny ekspozycyjne są nierównoległe do płaszczyzny ściany, na której szyldy są umieszczane; dopuszcza się sytuowanie szyldów semaforowych w strefie parteru, dla wyznaczonych w projekcie planu pierzei usługowych, o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej każdej ze stron semafora w strefie parteru nie większej niż 0,50 m², chyba że jest ona kwadratem o maksymalnej długości boku 0,80 m, przy czym żadna część semafora umieszczonego w strefie parteru nie może być oddalona od elewacji bardziej niż o 1 m.
- 7) informacji o imprezach kulturalnych, rozrywkowych, sportowych itp. o powierzchni nie większej niż 9 m², wyłącznie na obiektach usług kultury, nauki, oświaty, sportu i wystawiennictwa.

3. Określa się zasady sytuowania tablic lub urządzeń reklamowych i słupów ogłoszeniowo-reklamowych w miejscach i przestrzeniach publicznych:

- 1) ustala się następujące minimalne odległości tablic lub urządzeń reklamowych i słupów ogłoszeniowo-reklamowych od innych obiektów i elementów zagospodarowania:

Elementy zagospodarowania:	Tablice lub urządzenia reklamowe o powierzchni nie większej niż 3 m ²	Słupy ogłoszeniowo-reklamowe
Tablice lub urządzenia reklamowe	50 m	20 m
Słupy ogłoszeniowo-reklamowe	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
Przejście dla pieszych	10 m	5 m
Barierki oddzielające jezdnie, torowiska 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	5 m	5 m
Oś szpaleru drzew	5 m	5 m
Granica terenu zieleni urządzonej lub	20 m	10 m

ogrodzenie parku, skweru, terenu zieleni		
Wyznaczone w planie osie kompozycyjne	15 m	15 m
Wyznaczone w planie dominanty przestrzenne	15 m	15 m
Pomniki, miejsca pamięci, rzeźby, kapliczki	15 m	15 m
Kamery wizyjne systemu monitoringu	30 m	30 m

- 2) wymagania, o których mowa w pkt 1 nie dotyczą tablic lub urządzeń reklamowych umieszczanych na kioskach i wiatach przystankowych oraz szyldów;
- 3) zakazuje się umieszczania tablic lub urządzeń reklamowych i słupów ogłoszeniowo-reklamowych na terenach zieleni (ZP), usług oświaty (UO), usług sportu (US) oraz usług nauki i sportu (UNUS) wyznaczonych w planie, z wyjątkiem informacji o których mowa w ust. 2 pkt 7;
- 4) nie dopuszcza się umieszczania tablic lub urządzeń reklamowych na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej, takich jak: szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, na słupach trakcji elektrycznych, stacjach transformatorowych oraz wyrzutniach i czerpniach wentylacyjnych;
- 5) tablice lub urządzenia reklamowe świetlne - posiadające własne wewnętrzne źródło światła i podświetlane - posiadające własne zewnętrzne źródło światła oraz oświetlenie wystaw nie powinny być uciążliwe dla użytkowników sąsiadujących budynków oraz nie powinny powodować olśnienia przechodniów i użytkowników jezdni; nie dopuszcza się tablic lub urządzeń reklamowych ze zmienną ekspozycją obrazu lub oświetlenia, którego czas zmiany ekspozycji byłby krótszy niż 10 sekund (w tym obraz telewizyjny);
- 6) dopuszcza się umieszczanie tablic lub urządzeń reklamowych wolnostojących, o których mowa w ust. 2 pkt 2, pod warunkiem, że ich wysokość nie będzie przekraczać 3,5 m od poziomu terenu; usytuowanie wolnostojących tablic lub urządzeń reklamowych musi być zgodne z przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa ruchu drogowego i przepisami prawa budowlanego.

4. Określa się zasady umieszczania tablic lub urządzeń reklamowych **na przystankach komunikacji miejskiej** - zbiorowej:

- 1) na wiatach przystankowych dopuszcza się umieszczanie maksymalnie dwóch dwustronnych tablic reklamowych zintegrowanych z wiatą o powierzchni reklamy nie większej niż 3 m² każde, przy czym łączna powierzchnia reklam nie powinna przekraczać 50% powierzchni całkowitej ścian;
- 2) wyklucza się umieszczanie tablic lub urządzeń reklamowych na attyce wiaty lub jej dachu.

5. Określa się zasady umieszczania tablic lub urządzeń reklamowych i szyldów **na kioskach**:

- 1) dopuszcza się umieszczanie maksymalnie dwóch tablic reklamowych z wewnętrznym źródłem światła o powierzchni jednostkowej nie większej niż 3 m² i nieprzekraczającej 20% powierzchni wszystkich ścian kiosku;
- 2) tablice lub urządzenia reklamowe nie mogą wystawać poza obrys ściany o więcej niż 15 cm;
- 3) nie dopuszcza się umieszczania tablic lub urządzeń reklamowych 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. Dopuszcza się umieszczanie szyldów wyłącznie w kondygnacji parteru, przy czym dopuszcza

przesłanianie nie więcej niż 30% powierzchni otworu okiennego.

7. Określa się zasady sytuowania wolnostojących tablic lub urządzeń reklamowych:

- 1) płaszczyzny ekspozycyjne tablic lub urządzeń reklamowych 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 tablic lub urządzeń reklamowych powinny być jednakowe, zawieszane na jednej wysokości;
- 3) na terenie jednej ulicy lub placu, w obszarze podobnie zagospodarowanym, formaty tablic lub urządzeń reklamowych powinny być jednakowe, jednakowo ukierunkowane, zawieszane na jednej wysokości, możliwie w jednakowych odległościach.

Rozdział 5

Zasady lokalizowania ogrodzeń

§ 7. 1. Określa się zasady lokalizowania ogrodzeń:

- 1) dopuszcza się realizację ogrodzeń poszczególnych działek budowlanych i terenów oraz ogrodzeń wewnątrz terenów budowlanych;
- 2) na terenach ulic (dróg publicznych) oznaczonych symbolem KD, ciągów pieszych oznaczonych symbolem KD-P i placów miejskich oznaczonych symbolem KD-PM zakazuje się lokalizowania ogrodzeń wewnętrznych, przy czym za ogrodzenia nie uważa się: elementów małej architektury, takich jak pachołki, słupki, murki o wysokości nie przekraczającej 0,6 m, pojemniki z zielenią, ogrodzenia ogródków gastronomicznych, wygrodenia zieleni przyulicznej (np. trawników, kwietników, drzew, zieleńców) o wysokości nieprzekraczającej 0,6 m lub urządzeń bezpieczeństwa ruchu, a także żywopłotów o wysokości nieprzekraczającej 1,2 m.

2. Określa się warunki jakie powinny spełniać ogrodzenia poszczególnych działek budowlanych i terenów, lokalizowane od strony ulic (dróg publicznych) (KD), ciągów pieszych (KD-P), placów miejskich (KD-PM), terenów komunikacji kolejowej (KK) oraz od strony terenów zieleni, z wyjątkiem ogrodzeń terenów zieleni urządzonej:

- 1) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 m od poziomu terenu; ustalenie nie dotyczy ogrodzeń boisk sportowych i ogrodzeń zabytkowych;
- 2) ogrodzenie należy lokalizować w linii rozgraniczającej ulicy lub terenu, przy dopuszczalnym miejscowym wycofaniu ogrodzenia w głąb terenu nie większym niż 2,5 m;
- 3) w przypadku realizacji budynku z usługami w parterze, dopuszcza się wycofanie ogrodzenia i zlokalizowanie go w linii zabudowy;
- 4) ustala się stosowanie ogrodzeń w formie:
 - a) ogrodzeń metalowych – ażurowych, co najmniej powyżej 0,6m od poziomu terenu, łączna powierzchnia prześwitów ogrodzenia nie może być mniejsza niż 50% powierzchni ogrodzenia; dopuszcza się stosowanie słupków metalowych lub ceglanych; dopuszcza się przeszklenie ogrodzeń,
 - b) ogrodzeń pełnych, które od strony miejsc i przestrzeni publicznych będą posiadały wykończenie z płyt kamiennych, cegły elewacyjnej lub tynków szlachetnych wyłącznie od strony linii kolejowych; zakazuje się stosowania na ogrodzeniach wykładzin z tworzyw sztucznych;
- 5) ustalenia pkt 1-4 nie dotyczą istniejących ogrodzeń zabytkowych; ogrodzenia zabytkowe należy zachować w istniejącej formie, jeżeli jest ona zgodna z pierwowzorem lub dopuszcza się odtworzenie pierwotnej formy ogrodzenia;

- 6) zakazuje się grodzenia terenów istniejących osiedli mieszkaniowych, z wyjątkiem ogrodzeń w formie żywopłotów.
3. Określa się warunki, jakie powinny spełniać ogrodzenia terenów zieleni urządzonej ZP:
- 1) dopuszcza się zachowanie istniejących ogrodzeń;
 - 2) dopuszcza się zachowanie terenów zieleni nieogrodzonej;
 - 3) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1 m od poziomu terenu, z uwzględnieniem pkt 4; ustalenie nie dotyczy ogrodzeń istniejących oraz ogrodzeń boisk lub obiektów sportowych, placów zabaw, wybiegów dla psów;
 - 4) dla terenów przylegających do linii kolejowych dopuszcza się ogrodzenia o wysokości nie przekraczającej 1,8 m;
 - 5) ogrodzenie należy lokalizować w linii rozgraniczającej ulicy lub terenu, przy dopuszczalnym miejscowym wycofaniu ogrodzenia w głąb terenu nie większym niż 3 m; ustalenie nie dotyczy ogrodzeń istniejących oraz ogrodzeń boisk lub obiektów sportowych, placów zabaw, wybiegów dla psów;
 - 6) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń lub barierek metalowych – ażurowych, żywopłotów, murków kamiennych, murków z okładziną kamienną lub murków ceglanych;
 - 7) w ogrodzeniach powinny znajdować się wejścia: bramy, furtki lub wejścia niezamykane w ciągu dnia, nie mniej niż jedno od strony każdej przestrzeni publicznej.

Rozdział 6

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 8. 1. Ustala się ochronę istniejącej zieleni, która stanowi podstawową strukturę przyrodniczą obszaru objętego planem, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi i rysunkiem planu; w szczególności ustala się ochronę terenów zieleni:

- 1) Parku na Szmulowiznie (obszar b3) i skweru przy Otwockiej (obszar b1), w szczególności poprzez: ochronę i utrzymanie funkcji terenu, zachowanie powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, ochronę i pielęgnację istniejącej szaty roślinnej;
- 2) obszarów międzytorza (obszary d1, d2 i d3), w szczególności poprzez: zachowanie zieleni naturalnej lub urządzenie terenu zieleni, ochronę i pielęgnację istniejącej szaty roślinnej, uzupełnienie nasadzeń, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 3) zieleni na terenach obiektów zabytkowych, w szczególności poprzez: utrzymanie istniejących ogrodów, zieleńców i innych terenów zieleni, ochronę drzew oraz gospodarowanie zielenią;
- 4) zieleni na terenach obiektów oświatowych, w szczególności poprzez: utrzymanie istniejących ogrodów i zieleńców przy przedszkolach, szkołach i innych obiektach, ochronę drzew, prowadzenie zabiegów pielęgnacyjnych, uzupełnianie nasadzeń;
- 5) zadrzewień przyulicznych, poprzez: ochronę istniejących szpalerów, uzupełnienie nasadzeń, sukcesywną wymianę drzew na gatunki odpowiednie do obsadzania ulic, przy czym usytuowanie drzew nie może kolidować z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną;
- 6) pojedynczych drzew o wysokich walorach przyrodniczych, oznaczonych na rysunku planu, poprzez ich zachowanie i ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi; jeżeli drzewo zostało zniszczone przed uchwaleniem planu ustala się zasadzenie nowego drzewa w gatunku odpowiadającym drzewu zniszczonemu.

2. Ustala się zachowanie, wzmacnianie lub ukształtowanie powiązań przyrodniczych z terenami zieleni na obszarach otaczających, a w szczególności powiązań z korytarzem wymiany powietrza

(kolejowym wschodnim).

3. Wyznacza się granice terenów zieleni urządzonej (ZP) - parków miejskich, skwerów, zieleńców, dla których ustala się:

- 1) ochronę istniejącej zieleni, a w szczególności ochronę i pielęgnację istniejących wartościowych drzew i zadrzewień, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) uzupełnianie zieleni poprzez: nasadzenia drzew i krzewów, wymianę drzew martwych, chorych i stanowiących zagrożenie na nowe, w szczególności na drzewa gatunków odpornych na warunki miejskie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązek zapewnienia powierzchni biologicznie czynnych, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 4) obowiązek odprowadzania wód opadowych lub roztopowych do ziemi;
- 5) zachowanie publicznej dostępności terenów zieleni.

4. Dla ulic (dróg publicznych) KD, ciągów pieszych KD-P i placów miejskich KD-PM, ustala się:

1) zachowanie i uzupełnienie istniejących szpalerów drzew oraz sadzenie szpalerów drzew, wyznaczonych na rysunku planu z zastrzeżeniem, że dokładne usytuowanie szpalera drzew w pasie drogowym może podlegać zmianom; usytuowanie szpalera drzew nie może kolidować z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną; dopuszcza się sytuowanie w drogach szpalerów drzew także w miejscach, w których nie ma ustalenia obowiązkowej lokalizacji szpalera; szpalery drzew powinny być sadzone w gruncie;

- 2) ochronę i pielęgnację istniejącej roślinności, w szczególności zachowanie i pielęgnację istniejących pojedynczych drzew o dużych walorach przyrodniczo-krajobrazowych wskazanych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wydzielenie dla szpalera drzew, w posadzce chodnika, nowych trawników lub pasów krzewów o szerokości wynikającej z przepisów odrębnych albo powierzchni gruntu nie mniejszej niż kwadrat 1,5 m x 1,5 m 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, tablic lub urządzeń reklamowych i elementów MSI, na wydzielonych trawnikach, pasach zieleni i powierzchniach wokół drzew określonych w pkt 2;
- 5) obowiązek odprowadzania wód opadowych lub roztopowych z jezdni i parkingów do miejskiej sieci kanalizacyjnej; dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z pozostałych powierzchni utwardzonych do ziemi po ich uprzednim podczyszczeniu (jeżeli pochodzą z powierzchni zanieczyszczonych); dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z terenów zieleni ulicznej, do ziemi; z uwzględnieniem ustaleń § 15 ust. 4.

5. Dla terenów z działkami budowlanymi ustala się:

- 1) ochronę i pielęgnację istniejącej roślinności, w szczególności zachowanie i pielęgnację istniejących pojedynczych drzew o dużych walorach przyrodniczo-krajobrazowych wskazanych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych według przepisów odrębnych, z uwzględnieniem ustaleń § 15 ust. 4;
- 3) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń, które mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza działką budowlaną, na której są zlokalizowane; zakazuje się lokalizowania: stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, myjni, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 4) stosowanie urządzeń grzewczych do zaopatrzenia budynków w ciepło zgodnie z

warunkami określonymi w § 15 ust. 5.

6. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty objęte prawną formą ochrony przyrody.

7. W zakresie przeciwdziałania powstawaniu zanieczyszczeń na terenie ulicy zbiorczej - ul. Kijowskiej 1KDZ, 1KK/KDZ wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) przy przebudowie istniejącej ulicy ustala się wprowadzenie rozwiązań technicznych i przestrzennych sprzyjających ograniczeniu powstawania i rozprzestrzeniania się hałasu i drgań np. poprzez wymianę nawierzchni na cichobieźną, wprowadzenie i uzupełnianie zieleni przyulicznej – szpalerów drzew i zieleni niskiej, uspokojenie ruchu lub zmiany w organizacji ruchu;
- 2) ustala się realizację ulicy w poziomie terenu oraz przeprowadzenie ulicy pod liniami kolejowymi;
- 3) na terenach działek sąsiadujących z ulicą dopuszcza się stosowanie ogrodzeń pełnych lub przeszklonych od strony ulicy; na terenach zabudowy śródmiejskiej nie dopuszcza się lokalizowania ekranów akustycznych w ulicach.

8. W zakresie przeciwdziałania powstawaniu zanieczyszczeń związanych z funkcjonowaniem linii tramwajowych wprowadza się następujące ustalenia: przy budowie nowych linii tramwajowych oraz przebudowie istniejących linii tramwajowych ustala się stosowanie rozwiązań technicznych torowiska tramwajowego ograniczających powstawanie i rozprzestrzenianie się hałasu i drgań.

9. W zakresie przeciwdziałania powstawaniu zanieczyszczeń związanych z funkcjonowaniem III 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 III linii metra lub nad III linią metra.

10. W zakresie przeciwdziałania powstawaniu zanieczyszczeń związanych z funkcjonowaniem linii kolejowych wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) przy przebudowie istniejących linii kolejowych ustala się stosowanie rozwiązań technicznych torowiska i budowli ograniczających powstawanie i rozprzestrzenianie się hałasu i drgań, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenach działek sąsiadujących z liniami kolejowymi dopuszcza się stosowanie ogrodzeń pełnych lub przeszklonych od strony ulicy; przy torach kolejowych dopuszcza się stosowanie barier akustycznych o wysokości nie przekraczającej 1,2 m; na terenach zabudowy śródmiejskiej nie dopuszcza się lokalizowania ekranów akustycznych przy liniach kolejowych.

11. W zakresie ochrony przed zanieczyszczeniami terenów położonych przy lub nad linią metra ustala się realizację nowej zabudowy zlokalizowanej nad linią metra lub w zasięgu obszarów potencjalnych eksploatacyjnych oddziaływań dynamicznych podziemnych odcinków III linii metra na otaczającą zabudowę, w sposób uwzględniający potencjalne zanieczyszczenia związane z drganiami, między innymi poprzez zastosowanie odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych.

12. W zakresie ochrony przed uciążliwościami akustycznymi dla terenów przylegających do ul. Kijowskiej 1KDZ, 1KK/KDZ:

- 1) ustala się realizację nowej zabudowy zlokalizowanej od strony ulicy 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 stosowanie ogrodzeń pełnych lub przeszklonych w pierzei od strony ulicy;
- 3) zakazuje się sytuowania nowej zabudowy lub lokali przeznaczonych pod domy opieki społecznej, szpitale i związanych ze stałym lub czasowym pobylem dzieci i młodzieży.

13. W zakresie ochrony przed uciążliwościami akustycznymi dla kwartałów: b3, c1, c2, c3, c4, d1, d3, przylegających do linii kolejowych wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) ustala się zachowanie lub wprowadzanie od strony linii kolejowej zabudowy o funkcjach usługowych i biurowych stanowiących izolację akustyczną dla funkcji mieszkaniowych i rekreacyjnych zlokalizowanych wewnątrz terenów zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) w istniejących budynkach i lokalach położonych przy linii kolejowej dopuszcza się zmianę funkcji pomieszczeń mieszkalnych lub innych pomieszczeń o funkcjach chronionych narażonych na hałas na funkcje biurowe, usługowe, techniczne, zgodnie z przeznaczeniem terenu;
- 3) od strony linii kolejowej należy lokalizować przede wszystkim pomieszczenia pomocnicze takie jak: klatki schodowe, pomieszczenia higieniczno - sanitarne itp., chyba że zastosowane przegrody, izolacje akustyczne lub ekrany zapewniają zachowanie właściwego klimatu akustycznego wewnątrz pomieszczeń;
- 4) dopuszcza się renowację akustyczną budynków istniejących, między innymi poprzez wprowadzenie okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej i renowację elewacji;
- 5) ustala się realizację nowej zabudowy zlokalizowanej od strony linii kolejowych, 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;
- 6) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń pełnych lub przeszklonych od strony linii kolejowej;
- 7) zakazuje się sytuowania nowej zabudowy lub lokali przeznaczonych pod domy opieki społecznej, szpitale i związanych ze stałym lub czasowym pobylem dzieci i młodzieży oraz urządzania nowych terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

14. Ustala się, że działalność usługowa i techniczna (z wyłączeniem działalności związanej z prowadzeniem ruchu kolejowego) nie może powodować zanieczyszczenia środowiska – przekroczenia dopuszczalnych norm w zakresie emisji szkodliwych substancji, promieniowania elektromagnetycznego, hałasu, wibracji itp. poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny; w przypadku lokalizacji działalności usługowej i technicznej w budynkach mieszkalno-usługowych, działalność ta nie może być uciążliwa dla lokali mieszkalnych; zakazuje się lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej lub przekształcania istniejących zakładów w zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Rozdział 7

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej

§ 9. 1. Podlega ochronie wpisany do rejestru zabytków **spichlerz należący do zespołu budynków przemysłowych tzw. Młyna Michła przy ul. Objazdowej 2** - teren b3.3.

2. Podlega ochronie wpisany do rejestru zabytków **Warszawska Fabryka Drutu i Gwoździ „Drucianka” – zespół budynków przemysłowych wraz z otoczeniem przy ul. Objazdowej 1 - teren b2.1, a3.1, 3KDD i 4KDD.**

3. Podlega ochronie wpisany do rejestru zabytków **historyczny układ urbanistyczny ulicy Kawęczyńskiej** - teren a1.1 UN, część b1.1 ZP, b1.2 UO, część b3.1 US, 1 KDL, 1 KD-PM, część 4 KDD, 2 KDL.

4. Ustala się ochronę budynków zabytkowych oznaczonych na rysunku planu:

- 1) Dom ul. Kawęczyńska 34 ujęty w gminnej ewidencji zabytków – teren a1.2;
- 2) Dom (dawny zespół fabryczny) ul. Kawęczyńska 36 ujęty w gminnej ewidencji zabytków – teren a1.1;
- 3) Dom ul. Kawęczyńska 64 ujęty w gminnej ewidencji zabytków – teren d1.2;
- 4) Budynek portierni (w zespole budynków przemysłowych tzw. Młyna Michła) ul. Objazdowa 2 ujęty w gminnej ewidencji zabytków – teren b3.3;
- 5) Budynek biurowy ul. Otwocka 1B ujęty w gminnej ewidencji zabytków – teren a1.3 i a1.1;
- 6) Obiekty położone w zespole przemysłowym dawnej Cynkowni Warszawskiej ul. Wojnicka 2 - budynek przemysłowy nr 22 i budynek biurowy nr 30 ujęte w gminnej ewidencji zabytków – teren a3.1 i a3.2;
- 7) Budynek administracyjny ul. Wojnicka 4 ujęty w gminnej ewidencji zabytków – teren a1.3;

zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

5. Ustala się zachowanie i ochronę istniejących elementów identyfikacji przestrzennej takich jak: pomniki, rzeźby, tablice pamiątkowe, miejsca pamięci, kapliczki.

6. Ustala się zachowanie i ochronę istniejących przejść bramowych w budynkach zabytkowych.

7. Ustala się ochronę i zachowanie istniejących kamiennych nawierzchni brukowych lub uzupełnienie i odtworzenie nawierzchni brukowych na terenie ul. Kawęczyńskiej 2KDL zgodnie z rysunkiem planu; brukowane torowisko tramwajowe w ul. Kawęczyńskiej 2KDL jest ujęte w gminnej ewidencji zabytków; dopuszcza się odtworzenia kamiennych nawierzchni na wjazdach bramowych lub placach.

8. Ustala się ochronę i zachowanie istniejących kamiennych nawierzchni brukowych na podjazdach do budynków, wjazdach bramowych, wjazdach na teren posesji lub zachowanych fragmentów nawierzchni brukowych na obszarze planu, w szczególności w ul. Kawęczyńskiej 2KDL; dopuszcza się odtworzenia kamiennych nawierzchni na wjazdach bramowych lub placach.

9. Ustala się ochronę i zachowanie zabytkowych latarni znajdujących się na ul. Kawęczyńskiej 2KDL, dopuszcza się odtworzenie tradycyjnych latarni typu pastorałka na ulicach z zachowaną zabytkową zabudową: ul. Otwockiej 1KDD, ul. Objazdowej 3KDL i ciągu pieszego (dawnej ul. Podlaskiej) 3KD-P.

10. Kolorystyka w budynkach zabytkowych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków i objętych ochroną w planie, powinna odpowiadać pierwotnej, oryginalnej kolorystyce obiektów.

11. Na budynkach zabytkowych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków i objętych ochroną w planie nie dopuszcza się montażu słonecznych paneli energetycznych.

12. Na budynkach zabytkowych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków i objętych ochroną w planie na elewacjach od strony miejsc i przestrzeni publicznych zakazuje się stosowania anten satelitarnych.

Rozdział 8

Zagospodarowanie miejsc i przestrzeni publicznych

§ 10. 1. Wyznacza się układ **miejsc i przestrzeni publicznych** w skład, którego wchodzi:

- 1) główne miejsca i przestrzenie publiczne obejmujące:
 - a) ulice: Kijowską - 1KDZ, 1KK/KDZ i Kawęczyńską 1KDL, 2KDL,
 - b) plac miejski: 1KD-PM,
 - c) tereny zieleni urządzonej: Skweru przy Otwockiej - teren b1.1, Parku na Szmulowiznie – teren b3.2;
- 2) dzielnicowe miejsca i przestrzenie publiczne obejmujące ulice: Otwocką - 1KDD, Objazdową 3KDL;
- 3) lokalne miejsca i przestrzenie publiczne obejmujące tereny pozostałych: ulic (dróg publicznych) KD, ciągów pieszych KD-P, nie wymienionych w pkt 1 i 2.

2. Zakazuje się lokalizowania na wszystkich terenach wymienionych w ust. 1:

- 1) budynków, z wyjątkiem obiektów wskazanych w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 2) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem ogródków gastronomicznych oraz kiosków, o których mowa w ust. 9;
- 3) ogrodzeń wewnętrznych z wyjątkiem ogrodzeń terenów zieleni, o których mowa § 7 ust. 3.

3. Dopuszcza się lokalizowanie mebli miejskich na terenach ulic (dróg publicznych) KD, placów miejskich KD-PM, ciągów pieszych KD-P tak, aby nie kolidowały z urządzeniami komunikacyjnymi oraz dopuszcza się sytuowanie przyłączy do budynków oraz urządzeń związanych z komunikacją taki jak: rampy, pochylnie, schody, wjazdy, podjazdy itp. do budynków lub do kondygnacji podziemnych; w obrębie miejsc parkingowych dopuszcza się sytuowanie stacji elektroenergetycznych do czasowego rozłączonego przyłączenia pojazdów; dla mebli miejskich nakazuje się stosowanie materiałów o długotrwałej odporności na procesy starzenia, w szczególności metalu i drewna; na malowanych widocznych częściach metalowych elementów wyposażenia powtarzalnego należy stosować kolory achromatyczne o stopniu szernienia nie mniejszym niż 50%, przy czym dopuszcza się akcentowanie kolorami chromatycznymi.

4. Określa się zasady lokalizowania w przestrzeni publicznej tablic lub urządzeń reklamowych, szyldów i słupów ogłoszeniowych, zgodnie z ustaleniami § 6.

5. Dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej na terenach określonych w ust. 1, o ile nie kolidują z urządzeniami komunikacyjnymi i wartościową zielenią, zgodnie z § 15.

6. Określa się zasady lokalizowania zieleni na terenach określonych w ust. 1 w formie szpalerów drzew, grup drzew i krzewów, zgodnie z § 8 ust. 4.

7. Wyznacza się **place i miejsca wymagające specjalnego opracowania posadzki**, oznaczone na rysunku planu:

- 1) ustala się wydzielenie placów lub miejsc np. poprzez wprowadzenie posadzki o materiale podwyższonej jakości, wyróżniającej się kolorem, materiałem lub wzorem z posadzki chodników, stanowiącej spójne opracowanie dla całej nawierzchni placu lub miejsca; dopuszcza się wprowadzenie zróżnicowanej posadzki w obrębie jezdni, parkingów, pasów rowerowych itp.;
- 2) ustala się lokalizację mebli miejskich, oświetlenia i innych elementów urządzenia placu w sposób podkreślający formę przestrzenną i sposób użytkowania miejsca;
- 3) dopuszczenia realizacji elementów wodnych lub akcentów przestrzennych;
- 4) ustala się priorytet dla ruchu pieszego;

5) zakazuje się lokalizowania naziemnych miejsc postojowych dla samochodów, ograniczenie nie dotyczy stanowisk dla osób z niepełnosprawnościami i stanowisk dla rowerów.

8. W zakresie **dostępności miejsc i przestrzeni publicznych** dla osób niepełnosprawnych i osób starszych ustala się kształtowanie: ulic (dróg publicznych) KD, placów miejskich KD-PM, ciągów pieszych KD-P, terenów zieleni urządzonej, terenów usług oświaty, sportu, zdrowia, kultury, administracji publicznej, opieki społecznej i socjalnej, zgodnie z następującymi zasadami:

- 1) chodniki, aleje piesze 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 wynikającej z przepisów odrębnych;
- 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 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, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku;
- 4) miejsca i przestrzenie publiczne powinny być oświetlone równomierne, 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 powinny kolidować z pasami dla ruchu pieszego; miejsca do wypoczynku - ławki należy lokalizować przy przystankach autobusowych, tramwajowych i kolejowych oraz przy chodnikach, obok ławki należy przewidzieć miejsce do zatrzymania się osoby poruszającej się na wózku;
- 6) ogródki gastronomiczne 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 (dróg publicznych) (KD), placów miejskich (KD-PM) i ciągów pieszych (KD-P), z zastrzeżeniem zachowania pasa chodnika wyłącznie dla ruchu pieszego o szerokości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 8) dojścia do przystanków autobusowych, do przystanków tramwajowych, do wejść do przystanków kolejowych, do peronów, do obiektów użyteczności publicznej powinny być oznakowane tzw. ścieżkami dostępności - poprzez zastosowanie oznakowania dotykowego - wyczuwalnego dla osób niewidomych i słabowidzących.

9. Określa się zasady dotyczące lokalizowania i kształtowania **kiosków** na terenach określonych w ust. 1:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie kiosków wyłącznie przy przystankach komunikacji publicznej; w sąsiedztwie jednego przystanku dopuszcza się lokalizację jednego kiosku; kioski przy przystankach powinny znajdować się w odległości do 30 m od wiaty lub słupka

- wyznaczającego miejsce przystanku;
- 2) powierzchnia użytkowa kiosku nie powinna być większa niż 15 m²; rzut kiosku powinien być zwarty, bez przybudówek oraz bez sytuowania urządzeń towarzyszących takich jak lodówki, toalety przenośne lub altan na odpady;
 - 3) wysokość kiosku nie powinna być większa niż 3,5 m; spód podłogi kiosku nie powinien być wyniesiony wyżej niż 15 cm nad poziom terenu;
 - 4) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub jednospadowych; 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 tablic lub urządzeń reklamowych oraz szyldów zgodnie z § 6 ust. 5.

Rozdział 9

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 11. 1. Ustala się minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do terenów zieleni urządzonej ZP, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

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

- 1) ustala się **wysokość zabudowy**, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi; dopuszcza się przebudowę istniejących budynków wyższych niż ustalona wysokość zabudowy, przy czym zakazuje się ich nadbudowy; wysokość innych obiektów budowlanych nie może przekraczać wysokości zabudowy, przy czym nie dotyczy to urządzeń telekomunikacyjnych; wysokość obiektów małej architektury nie może przekraczać 5 m;
- 2) ustala się **maksymalną i minimalną intensywność zabudowy**, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi; dopuszcza się przebudowę istniejących budynków, których intensywność zabudowy jest większa niż określona w ustaleniach szczegółowych, przy czym zakazuje się ich rozbudowy i nadbudowy;
- 3) ustala się **maksymalną powierzchnię zabudowy**, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi; powierzchnię zabudowy ustala się w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej; dopuszcza się przebudowę i nadbudowę istniejących budynków, których powierzchnia zabudowy jest większa niż określona w ustaleniach szczegółowych, przy czym zakazuje się ich rozbudowy;
- 4) ustala się **minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej**, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi; udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej; dopuszcza się przebudowę i nadbudowę istniejących budynków, na działkach, na których powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż określona w ustaleniach szczegółowych, przy czym zakazuje się ich rozbudowy;
- 5) ustala się **maksymalną długość elewacji** poszczególnych budynków dostosowaną do szerokości działek budowlanych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 6) ustala się **minimalne szerokości frontów działek budowlanych** zgodnie z istniejącą parcelacją, a dla nowych działek budowlanych nie mniejsze niż 18 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej;

7) ustala się minimalne wielkości nowo- wydzielanych działek budowlanych nie mniejsze niż 500 m².

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

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej, zamieszkania zbiorowego i zabudowy usługowej dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i stropodachów oraz dachów o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 10°; ustalenie nie dotyczy budynków i obiektów zabytkowych;
- 2) dopuszcza się stosowanie dachów spadzistych na budynkach przebudowywanych, nadbudowywanych lub rozbudowywanych, w których były zastosowane dachy spadziste; przy czym kąt nachylenia połaci dachowych nie powinien być większy niż 30° albo nie większy niż kąt nachylenia dachu istniejącego;
- 3) dla obiektów usługowych o wysokości nieprzekraczającej 2 kondygnacji i powierzchni nie większej niż 15 m², dopuszcza się stosowanie dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°.

4. Określa się zasady zagospodarowania **podwórek** - terenów o odmiennym sposobie zagospodarowania, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej lub publicznym obiektom usługowym:

- 1) wyznacza się granice podwórek, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 2) ustala się zakaz sytuowania zabudowy (z wyjątkiem elementów małej architektury) oraz zakaz sytuowania nadwieszonych budynków; dopuszcza się zachowanie lub przebudowę istniejących altan i pomieszczeń śmietnikowych oraz budynków technicznych i gospodarczych;
- 3) ustala się poprawę jakości przestrzeni podwórek wewnątrz kwartałów zabudowy, poprzez urządzenie posadzek, umeblowanie, oświetlenie oraz wprowadzenie zieleni;
- 4) zakazuje się realizacji miejsc parkingowych na terenach podwórek;
- 5) dopuszcza się łączenie niezabudowanych fragmentów działek budowlanych w celu urządzenia wspólnego podwórka – terenu rekreacyjnego dla kilku nieruchomości;
- 6) ustala się zachowanie i uzupełnienie istniejącej zieleni wysokiej i niskiej w szczególności trawników, żywopłotów, klombów, rabat, krzewów i drzew ozdobnych, dopuszcza się wydzielenie ogródków przydomowych, zachowanie i przebudowę alejek pieszych i dojazdów do budynków;
- 7) ustala się zachowanie lub przebudowę istniejących urządzeń rekreacyjnych, sportowych i placów zabaw dla dzieci;
- 8) dopuszcza się sytuowanie nowych urządzeń rekreacyjnych, sportowych, placów zabaw i elementów małej architektury.

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

6. 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, z zastrzeżeniem jego czytelnego oznakowania;
- 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 istniejących budynków należy dostosować je w miarę możliwości do potrzeb osób niepełnosprawnych.

7. Ustala się zapewnienie odpowiednich warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności dojazdu pożarowego do istniejących i nowoprojektowanych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

- § 12. 1. Nie wyznacza się obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.
2. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- 1) kąt granicy działki w stosunku do ulicy 90° , z dopuszczalnym odchyleniem o 10° ;
 - 2) front działki nie mniejszy niż 18 m;
 - 3) minimalne powierzchnie działek nie mniejsze niż 500 m².
3. Ustalenia nie dotyczą działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału pod drogi i urządzenia infrastruktury.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i organizacji parkowania

- § 13. 1. Określa się zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji na obszarze planu:
- 1) ustala się **układ dróg publicznych** obejmujących: tereny ulic (dróg publicznych) oznaczonych na rysunku planu symbolami KD;
 - 2) wyznacza się tereny placów miejskich oznaczonych na rysunku planu symbolami KD-PM;
 - 3) wyznacza się tereny ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu symbolami KD-P;
 - 4) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych na terenach zabudowy oraz na terenach kolejowych;
 - 5) ustala się przebieg linii rozgraniczających wyznaczających granice pasa drogowego dla terenów komunikacji, określonych w pkt 1 oraz klasyfikację funkcjonalną ulic i zasady obsługi komunikacyjnej terenów, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi;
 - 6) ustala się zasady zagospodarowania poszczególnych ulic (dróg publicznych) KD, placów miejskich KD-PM i ciągów pieszych KD-P, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - 7) wyznaczone w planie place miejskie KD-PM zalicza się do dróg publicznych o klasie zgodnej z klasą drogi, w której ciągu plac się znajduje, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
2. Ustala się zasady obsługi terenu objętego planem przez **komunikację kołową**:
- 1) ustala się układ **komunikacji kołowej** obsługującej teren objęty planem, w skład którego wchodzi:

- a) ulica zbiorcza: Kijowska 1KDZ, 1KK/KDZ, 2KK/KDZ - wyszczególniona w ustaleniach szczegółowych § 23 oraz § 29 ust. 1 i 2,
 - b) ulice lokalne (KDL) - wyszczególnione w ustaleniach szczegółowych § 28 oraz § 29 ust. 3 i 4,
 - c) ulice dojazdowe (KDD) - wyszczególnione w ustaleniach szczegółowych § 25 oraz § 29 ust. 5,
 - d) place miejskie (KD-PM) w częściach przeznaczonych do ruchu kołowego - wyszczególnione w ustaleniach szczegółowych § 27;
- 2) ustala się powiązania obszaru planu z terenami zewnętrznymi (połączenia międzydzielnicowe) poprzez ulicę: Kijowską 1KDZ, 1KK/KDZ, 2KK/KDZ;
 - 3) ustala się zachowanie dwupoziomowych skrzyżowań ul. Kijowskiej 2KK/KDZ z liniami kolejowymi;
 - 4) dopuszcza się realizację dwupoziomowych skrzyżowań ul. Boruty 1KK/KDL, 4KDL oraz jej przedłużenia;
 - 5) dopuszcza się realizację dwupoziomowego skrzyżowania przedłużenia projektowanej ulicy 2KK/KDL do ul. Chodakowskiej z liniami kolejowymi;
 - 6) ustala się realizację skrzyżowań jednopoziomowych dla połączeń ulic na obszarze planu;
 - 7) ustala się zagospodarowanie obszaru planu zgodnie z zasadami ruchu uspokojonego, w szczególności poprzez stosowanie rozwiązań właściwych dla stref ograniczonej prędkości do 50 km/h, stref ograniczonej prędkości do 30 km/h oraz stref zamieszkania;
 - 8) na terenie ulic lokalnych i dojazdowych oraz dróg wewnętrznych przy ich przebudowie, modernizacji, remoncie lub budowie należy wprowadzać fizyczne środki uspokajania ruchu, w szczególności: powierzchnie wyniesione, przejścia dla pieszych na powierzchniach wyniesionych do poziomu chodnika, podniesienie tarczy skrzyżowania, ostrzeżenia, bramy wjazdowe, miejscowe zwężenia jezdni lub miejscowe odgięcia jezdni itp.;
 - 9) na obszarze objętym planem należy ograniczać stosowanie progów zwalniających na rzecz innych fizycznych środków uspokajania ruchu wymienionych w pkt 8;
 - 10) do istniejących i projektowanych budynków i obiektów należy zapewnić dojazd pożarowy, zgodnie z wymaganiami określonymi w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.

3. Ustala się zasady organizacji **komunikacji pieszej** na terenie objętym planem:

- 1) na terenach zabudowy śródmiejskiej ustala się preferencje dla obsługi terenów ruchem pieszym oraz komunikacją zbiorową; ruch pieszy powinien odbywać się przede wszystkim w poziomie terenu z wykorzystaniem naziemnych przejść dla pieszych, z uwzględnieniem ustaleń pkt 3 i 4;
- 2) ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej na terenie objętym planem w skład, którego wchodzi:
 - a) chodniki i przestrzenie dla pieszych w liniach rozgraniczających ulic (dróg publicznych) KD i placów miejskich KD-PM lub przestrzenie pieszo - jezdne w obszarach uspokojonego ruchu np. w strefach zamieszkania,
 - b) ciągi piesze (KD-P) wyszczególnione w ustaleniach szczegółowych § 26,
 - c) aleje, ciągi piesze i przestrzenie piesze realizowane na terenach zieleni urządzonej (ZP),
 - d) przejścia przez ulice w poziomie terenu, przejścia podziemne, przejścia nadziemne;
- 3) ustala się realizację bezkolizyjnych przejść dla pieszych pod lub nad liniami kolejowymi łączących tereny Michałowa i Szmulowizny z Targówkiem Przemysłowym i Kamionkiem, w szczególności na ciągach ulic krzyżujących się z liniami kolejowymi; przy czym dopuszcza się zachowanie istniejących w poziomie terenu przejść dla pieszych przez linie kolejowe do

czasu ich przebudowy;

- 4) w przypadku realizacji przejść podziemnych dopuszcza się wyposażenie ich w lokale usługowe o funkcjach handlu, gastronomii lub kultury oraz w toalety publiczne;
- 5) przejścia podziemne oraz nadziemne powinny być wyposażone w rampy lub windy (jeżeli realizacja ramp nie będzie technicznie możliwa) dla potrzeb obsługi osób niepełnosprawnych, osób starszych, osób z dziećmi, rowerzystów itp.

4. Ustala się zasady obsługi terenu objętego planem przez **komunikację rowerową**:

- 1) ustala się realizację pasów dla ruchu rowerowego, ciągu pieszo-rowerowego lub dróg dla rowerów w liniach rozgraniczających ul. Kijowskiej 1KDZ, 1KK/KDZ, 2KK/KDZ;
- 2) ustala się w realizację pasów dla ruchu rowerowego lub wspólnych przestrzeni dla ruchu rowerowego i kołowego w liniach rozgraniczających ulic: ul. Kawęczyńskiej 1KDL i 2KDL, ul. Objazdowej 3KDL oraz na terenie placu 1KD-PM;
- 3) na terenach komunikacji o ruchu uspokojonym ustala się prowadzenie ruchu rowerowego w ramach jezdni lub przestrzeni wspólnej dla ruchu pieszego i kołowego (bez wydzielonej jezdni);
- 4) dla pozostałych ulic nie wyszczególnionych w pkt 1, 2, 3 dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego w ramach jezdni, ciągów pieszo - jezdnych lub ciągów pieszo-rowerowych;
- 5) dopuszcza się wprowadzenie dróg rowerowych na terenach zieleni urządzonej (ZP);
- 6) na ulicach o ruchu jednokierunkowym ustala się zagospodarowanie przestrzeni ulicy umożliwiające prowadzenie ruchu rowerowego dwukierunkowego;
- 7) na terenach dróg publicznych ustala się wydzielenie miejsc postojowych (stojaków) dla rowerów, zgodnie z § 14 ust. 3 pkt 9;
- 8) dopuszcza się sytuowanie wypożyczalni systemu roweru publicznego na terenie placu 1KD-PM, a także w innych miejscach i przestrzeniach publicznych, zgodnie z koncepcją systemu roweru publicznego.

5. Ustala się zasady obsługi terenu objętego planem przez **komunikację autobusową**:

- 1) ustala się zagospodarowanie ulicy Kijowskiej 1KDZ, 1KK/KDZ, 2KK/KDZ w sposób umożliwiający prowadzenie komunikacji autobusowej oraz zachowanie lub realizację przystanków autobusowych;
- 2) dopuszcza się zachowanie dotychczasowej lokalizacji przystanków autobusowych lub wyznaczenie rejonów nowych lokalizacji przystanków autobusowych;
- 3) dopuszcza się realizację wydzielonych pasów autobusowych lub pasów tramwajowo - autobusowych w ul. Kijowskiej.

6. Ustala się zasady obsługi terenu objętego planem przez **komunikację tramwajową**:

- 1) ustala się zachowanie lub przebudowę istniejącej linii tramwajowej w ul. Kawęczyńskiej 1KDL, 2KDL, 1KD-PM oraz realizację przedłużenia linii tramwajowej do ul. Objazdowej 3KDL; dopuszcza się realizację przedłużenia linii tramwajowej bezpośrednio do ul. Kijowskiej 1KDZ;
- 2) dopuszcza się przebudowę lub likwidację istniejącej pętli przy Bazylice pw. Najświętszego Serca Jezusowego, z uwzględnieniem ustaleń § 16 ust. 5; dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku ekspedycji na terenie 1KD-PM oraz istniejących urządzeń sieci trakcyjnej na terenie b1.1ZP; w przypadku przebudowy pętli dopuszcza się wprowadzenie torowiska z zielenią;
- 3) ustala się realizację linii tramwajowych w ul. Kijowskiej 1KK/KDZ, 1KDZ, 2KK/KDZ oraz w ul. Objazdowej 3KDL; w ul. Kijowskiej 1KK/KDZ, 1KDZ, 2KK/KDZ dopuszcza się wprowadzenie torowiska z zielenią;
- 4) dopuszcza się zachowanie dotychczasowej lokalizacji przystanków tramwajowych lub

- wyznaczenie rejonów nowych lokalizacji przystanków tramwajowych;
- 5) dopuszcza się realizację wydzielonych pasów dla wspólnego ruchu tramwajowego i autobusowego w ul. Kijowskiej 1KDZ, 1KK/KDZ, 2KK/KDZ.

7. W zakresie likwidowania barier transportowych oraz dostępności obiektów i urządzeń komunikacji miejskiej (zbiorowej) i indywidualnej dla osób niepełnosprawnych ustala się kształtowanie przystanków komunikacji publicznej i komunikacji kolejowej oraz miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych zgodnie z poniższymi ustaleniami:

- 1) przystanki autobusowe i tramwajowe powinny być wyposażone w wiaty przystankowe wyraźnie oznakowane, zadane, 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) perony przystanków kolejowych powinny być zadane, 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;
- 3) wejścia do przystanków kolejowych powinny być wyraźnie oznakowane, oświetlone i wyposażone w windy lub rampy dla osób poruszających się na wózkach, osób starszych, rowerów itp.; dojścia do przystanków kolejowych powinny być oznaczone z zastosowaniem oznakowania dotykowego – wyczuwalnego dla osób niewidomych i słabowidzących;
- 4) krawędź peronu peronów na przystankach autobusowych, tramwajowych oraz przystankach kolejowych powinna być wyraźnie zaznaczona, w szczególności poprzez zastosowanie oznakowania dotykowego - wyczuwalnego dla osób niewidomych i słabowidzących;
- 5) 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.

8. Dopuszcza się realizację III linii **metra** na obszarze planu zgodnie z ustaleniami § 18 ust. 2.

9. Dopuszcza się na całym obszarze planu lokalizowanie urządzeń budowlanych oraz sieci służących zasilaniu transportu publicznego.

§ 14. 1. Ustala się zasady lokalizowania parkingów i miejsc parkingowych:

- 1) dla nowej zabudowy ustala się lokalizację miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na terenie działki budowlanej, na której prowadzona jest inwestycja, w liczbie wynikającej ze wskaźników ustalonych w ust. 2, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej; dla budynków istniejących oraz przebudowy i nadbudowy budynków istniejących, w tym adaptacji strychów i poddaszy oraz zmiany funkcji pomieszczeń w budynkach istniejących, nie wymaga się lokalizowania miejsc parkingowych;
- 2) dla nowej zabudowy ustala się lokalizację miejsc parkingowych dla rowerów na terenie działki budowlanej, na której prowadzona jest inwestycja, w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w ust. 3, z uwzględnieniem ustaleń ust. 3 pkt 9; dla budynków istniejących oraz przebudowy i nadbudowy budynków istniejących, w tym adaptacji strychów i poddaszy oraz zmiany funkcji pomieszczeń w budynkach istniejących, nie wymaga się lokalizowania miejsc parkingowych;

- 3) dopuszcza się zachowanie lub realizację miejsc parkingowych na terenach ulic: zbiorczych (KDZ), lokalnych (KDL) i dojazdowych (KDD); chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej; nakazuje się realizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie przewidzianej w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 4) dopuszcza się sytuowanie parkingów podziemnych na działkach budowlanych;
- 5) dopuszcza się sytuowanie parkingów podziemnych w liniach rozgraniczających ulic: ulic (dróg publicznych) (KD), placów miejskich (KD-PM) i ciągów pieszych (KD-P);
- 6) zakazuje się lokalizowania miejsc parkingowych na wyznaczonych w planie terenach zieleni urządzonej (ZP), z wyjątkiem miejsc parkingowych (stojaków) dla rowerów;
- 7) dopuszcza się realizację publicznych miejsc parkingowych, np. parkingów przyulicznych, dla potrzeb obsługi terenów parkowych i usług, w tym miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych;
- 8) dopuszcza się realizację publicznych parkingów (stojaków) dla rowerów, w tym stacji dla wypożyczalni rowerów miejskich.

2. Ustala się następujące **wskaźniki parkingowe dla samochodów osobowych**:

- 1) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: biur, administracji, obsługi finansowej - nie mniej niż 10 i nie więcej niż 18 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na 1000 m² powierzchni użytkowej podstawowej budynków lub lokali;
- 2) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: handlu detalicznego - nie mniej niż 15 i nie więcej niż 25 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na 1000 m² powierzchni sprzedażowej budynków lub lokali;
- 3) dla budynków i pomieszczeń usługowych z zakresu sportu, rekreacji, oświaty, zdrowia, kultury - nie mniej niż 5 i nie więcej niż 15 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na 1000 m² powierzchni użytkowej podstawowej budynków lub pomieszczeń;
- 4) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: rzemiosła, rozrywki, gastronomii, poczty i łączności albo innych nie wymienionych w pkt 1, 2 i 3 - nie mniej niż 10 i nie więcej niż 18 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na 1000 m² powierzchni użytkowej podstawowej budynków lub lokali;
- 5) dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych i pomieszczeń mieszkalnych - 1 miejsce parkingowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny; dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych budownictwa społecznego - nie mniej niż 0,7 miejsca parkingowego dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny;
- 6) dla budynków i pomieszczeń mieszkalnictwa zbiorowego i zakwaterowania turystycznego - nie mniej niż 1,5 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych na 10 łóżek.

3. Ustala się następujące **wskaźniki parkingowe dla rowerów**:

- 1) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: biur, administracji publicznej, handlu, oświaty oraz sportu – nie mniej niż 5 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej podstawowej budynków lub lokali, z uwzględnieniem pkt 7;
- 2) dla budynków usługowych wielofunkcyjnych oraz dla budynków i lokali usługowych niewymienionych w pkt 1 – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 1000 m² powierzchni użytkowej podstawowej budynków lub lokali, z uwzględnieniem pkt 7;
- 3) dla hoteli – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 1000 m² powierzchni użytkowej podstawowej, z uwzględnieniem pkt 8;
- 4) dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych i pomieszczeń mieszkalnych – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny, z uwzględnieniem pkt 8;
- 5) dla budynków i pomieszczeń mieszkalnictwa zbiorowego i zakwaterowania turystycznego – nie mniej niż 5 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej podstawowej,

- domów opieki społecznej i innych – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 10 łózek, z uwzględnieniem pkt 8;
- 6) dla terenów zieleni publicznej – nie mniej niż 5 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni parku;
- 7) warunki wymienione w pkt 1 i 2 uznaje się za spełnione dla lokali usługowych zlokalizowanych w parterach budynków o innym przeznaczeniu, jeżeli na terenie ulicy lub innej przestrzeni publicznej znajdują się miejsca parkingowe dla rowerów w ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska w odległości do 15 m od wejścia do lokalu, albo w ilości nie mniejszej niż 10 stanowisk w odległości nie mniejszej niż 50 m od wejścia do lokalu;
- 8) warunki wymienione w pkt 3, 4 i 5 mogą zostać zrealizowane w formie stojaków lub schowków na rowery;
- 9) w ramach ogólnodostępnych parkingów samochodowych, na terenach dróg publicznych, należy wydzielać miejsca postojowe (stojaki) dla rowerów, w ilościach nie mniejszych niż 10 miejsc dla rowerów na 100 miejsc postojowych dla samochodów.

Rozdział 12

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 15. 1. Określa się następujące zasady przebudowy, rozbudowy lub budowy urządzeń infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejących elementów infrastruktury technicznej, a także przebudowę lub rozbudowę sieci, w powiązaniu z układem zewnętrznym istniejących sieci infrastruktury technicznej, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu; dopuszcza się przebudowę sieci magistralnych, rozbiorczych i przyłączy kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami budowlanymi i zagospodarowaniem terenu; parametry sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla sieci wodociągowych przekroje sieci nie mniejsze niż 80 mm, dla sieci kanalizacyjnych przekroje kanałów grawitacyjnych nie mniejsze niż 200 mm, dla sieci ciepłej przekroje sieci nie mniejsze niż 2x20 mm, dla sieci gazowych - sieci niskiego lub średniego ciśnienia, dla sieci elektroenergetycznych - linie o napięciu do 110 kV;
- 2) ustala się sytuowanie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających: ulic (dróg publicznych) KD, ciągów pieszych KD-P oraz placów miejskich KD-PM; dopuszcza się doprowadzenie sieci do budynków i obiektów budowlanych;
- 3) w przypadku braku możliwości prowadzenia przewodów oraz innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających: ulic (dróg publicznych) KD, ciągów pieszych KD-P oraz placów miejskich KD-PM, dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych na inne cele, w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszcza się realizację kanałów technologicznych dla sieci uzbrojenia podziemnego, z uwzględnieniem pkt 2;
- 5) dopuszcza się na całym obszarze planu lokalizowanie urządzeń budowlanych oraz sieci służących zasilaniu transportu publicznego;
- 6) zakazuje się lokalizacji napowietrznych elementów infrastruktury technicznej, z wyjątkiem sieci trakcyjnych.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę obiektów budowlanych na terenie objętym planem oraz zaopatrzenie przeciwpożarowe z sieci wodociągowej;
- 2) zakazuje się budowy podziemnych ujęć wody, o przeznaczeniu innym niż potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych lub obiektów służby zdrowia;
- 3) ustala się zachowanie oraz dopuszcza się przebudowę, rozbudowę istniejących publicznych ujęć wód podziemnych;
- 4) budowana i przebudowywana sieć wodociągowa na obszarze planu powinna posiadać parametry sieci wodociągowej przeciwpożarowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami ochrony przeciwpożarowej;
- 5) na sieci wodociągowej należy zainstalować hydranty o parametrach zgodnych z obowiązującymi przepisami ochrony przeciwpożarowej, przy zachowaniu odległości określonych w obowiązujących przepisach ochrony przeciwpożarowej.

3. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych w systemie ogólnospławnym do miejskiej sieci kanalizacyjnej lub w systemie kanalizacji rozdzielczej, do kanalizacji sanitarnej;
- 2) zakazuje się budowy indywidualnych systemów odprowadzania, gromadzenia lub oczyszczania ścieków bytowych, w tym zbiorników bezodpływowych.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w sposób dotychczasowy;
- 2) ustala się, że wody opadowe lub roztopowe z nowo- realizowanej zabudowy lub nowo- zagospodarowanego terenu będą odprowadzane do ziemi, w granicach własnej działki inwestycyjnej, z uwzględnieniem wielkości terenu biologicznie czynnego i na warunkach określonych w przepisach odrębnych lub do sieci kanalizacyjnej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się, że wody opadowe lub roztopowe z terenów zieleni i terenów biologicznie czynnych odprowadzane będą do ziemi;
- 4) wymaga się kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem z nich wód opadowych i roztopowych na tereny działek sąsiednich;
- 5) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich na tereny kolejowe oraz korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających.

5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło istniejących i nowych obiektów budowlanych na terenie planu z sieci ciepłnej, z uwzględnieniem pkt 2, 3 i 4;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło istniejących i nowych obiektów budowlanych z urządzeń zasilanych z sieci gazowej do czasu podłączenia obiektu budowlanego do sieci ciepłowniczej;
- 3) na potrzeby ogrzewania, chłodzenia pomieszczeń, przygotowania ciepłej wody dopuszcza się instalowanie na stałe urządzeń zasilanych z sieci elektroenergetycznej wyłącznie w sytuacji braku możliwości wykorzystania do tego celu ciepła sieciowego lub gazu;
- 4) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło istniejących i nowych budynków z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, w szczególności kolektorów słonecznych montowanych na dachach budynków oraz z pomp ciepła, a także z urządzeń kogeneracyjnych zasilanych z sieci gazowej oraz użytkowanie istniejących źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi lub produktami ropopochodnymi do czasu podłączenia obiektu budowlanego do sieci ciepłowniczej lub sieci gazowej;
- 5) zakazuje się zaopatrzenie zabudowy w ciepło z indywidualnych kotłów opalanych paliwem

stałym; ustalenie nie dotyczy kominków w lokalach mieszkalnych oraz budynkach zabytkowych;

- 6) zakazuje się zaopatrzenia w ciepło nowych obiektów budowlanych z kotłów opalanych olejem opałowym lub innych wysokoemisyjnych źródeł ciepła;
- 7) zakazuje się instalowania konwekcyjnych wymienników ciepła na elewacjach frontowych budynków.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów budowlanych z sieci elektroenergetycznej;
- 2) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w mikro-instalacjach odnawialnych źródeł energii lub w urządzeniach kogeneracyjnych zasilanych z sieci gazowej;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących stacji transformatorowych; dopuszcza się budowę nowych wbudowanych lub podziemnych stacji transformatorowych;
- 4) ustala się realizację nowych linii elektroenergetycznych jako podziemnych;
- 5) ustala się użytkowanie nadziemnej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia zlokalizowanej na obszarze planu do czasu przejęcia jej funkcji przez podziemne linie kablowe oraz dopuszcza się jej przebudowy, a także dopuszcza się jej skablowanie; ustala się strefy funkcjonowania istniejącej nadziemnej linii wysokiego napięcia, zgodnie z rysunkiem planu.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz zabudowy na terenie planu z sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło lub urządzeniach kogeneracji rozproszonej;
- 3) dopuszcza się przebudowę sieci niskiego ciśnienia na sieci średniego ciśnienia;
- 4) dopuszcza się wykorzystanie paliwa gazowego z sieci gazowej do oświetlenia zewnętrznego.

8. W zakresie dostępu do telefonicznych połączeń kablowych i sieci teletechnicznych:

- 1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną obiektów na terenie objętym planem z nowych lub istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych;
- 2) zabrania się lokalizowania na terenie objętym planem nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych.

9. W zakresie radiowych sieci telekomunikacyjnych dopuszcza się zachowanie, przebudowę, rozbudowę, budowę urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, z zastrzeżeniem zachowania norm ochrony środowiska.

10. W zakresie gospodarowania odpadami:

- 1) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do selektywnego zbierania odpadów, wytworzonych na terenie objętym planem, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 2) ustala się obowiązek wyposażenia każdej posesji w urządzenia do zbierania odpadów lub selektywnej zbiórki odpadów, przy czym dopuszcza się zachowanie i przebudowę istniejących śmietników obsługujących kilka budynków;
- 3) dopuszcza się sytuowanie urządzeń do zbierania odpadów lub selektywnej zbiórki odpadów (kosze, pojemniki) na terenach publicznych, w tym: na terenach ulic (drog publicznych) KD, ciągów pieszych KD-P, placów miejskich KD-PM oraz na terenach zieleni, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

11. W zakresie zaopatrzenia w chłód na potrzeby klimatyzacji:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie obiektów budowlanych w chłód z central wody lodowej za

- pośrednictwem sieci chłodniczej lub z indywidualnych agregatów chłodniczych zainstalowanych w obiektach;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie obiektów budowlanych i indywidualnych pomieszczeń w chłód w oparciu o urządzenia sprężarkowe zasilane z sieci elektroenergetycznej, wyłącznie w sytuacji braku możliwości wykorzystania do tego celu chłodu sieciowego;
 - 3) dopuszcza się zaopatrzenie obiektów budowlanych w chłód z lokalnych urządzeń trigeneracyjnych (trójgeneracyjnych).

Rozdział 13

Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

- § 16.** 1. Dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie.
2. Dopuszcza się zachowanie i użytkowanie z prawem do przebudowy istniejących budynków i obiektów o przeznaczeniu niezgodnym z zapisami planu, ale zakazuje się ich rozbudowy lub nadbudowy.
 3. Dopuszcza się zachowanie istniejących skrzyżowań jednopoziomowych ulic z liniami kolejowymi do czasu realizacji skrzyżowań dwupoziomowych.
 4. Dopuszcza się zachowanie istniejącego sposobu funkcjonowania zajezdni tramwajowej lub przebudowy urządzeń technicznych zajezdni tramwajowej na terenie projektowanego ciągu pieszego (dawnej ul. Podlaskiej) 3KD-P oraz ulicy 2KDD do czasu likwidacji, zmniejszenia powierzchni terenu lub przeniesienia zajezdni tramwajowej.
 5. Dopuszcza się zachowanie istniejącej pętli przy Bazylice pw. Najświętszego Serca Jezusowego do czasu jej przebudowy lub likwidacji.
 6. Do czasu zastąpienia nadziemnej elektroenergetycznej linii wysokiego napięcia podziemną linią kablową ustala się zachowanie warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji, ograniczenia w zabudowie i zagospodarowania terenu oraz ograniczenie wysokości drzew w strefie funkcjonowania tej linii zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 14

Tereny rekreacyjno wypoczynkowe oraz tereny organizacji imprez masowych

- § 17.** 1. Wyznacza się granice terenów rekreacyjno - wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych obejmujące tereny: zespołu sportowo - rekreacyjnego Dzielnicowego Ośrodka Sportu i Rekreacji przy ul. Objazdowej (teren b3.1), Parku na Szmulowiznie (teren b3.2) oraz dawnego Młynu Michła (teren b3.3).
2. W zakresie kształtowania terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) zachowanie istniejących ogólnodostępnych terenów parkowo - rekreacyjnych oraz ukształtowanie zespołu terenów parkowo - rekreacyjno - wypoczynkowych z towarzyszącymi obiektami usługowymi sportu, kultury i rzemiosła;
 - 2) zagospodarowanie i urządzenie terenów na podstawie jednolitych projektów obejmujących między innymi: ukształtowanie terenu, przebudowę posadzek i nawierzchni, zagospodarowanie i urządzenie zieleni, przebudowę infrastruktury technicznej, a w szczególności oświetlenia, dobór elementów umebławiania terenów zieleni i przestrzeni publicznych oraz dobór obiektów małej architektury;

- 3) lokalizację głównych wejść do terenów rekreacyjno – wypoczynkowych od strony ul. Kawęczyńskiej 2KDL, ul. Objazdowej 3KDL i ul. Kijowskiej 1KDZ, 1KK/KDZ oraz ustala się następujące zasady urządzenia ich otoczenia:
 - a) należy wyraźnie zaznaczyć w przestrzeni główne wejścia do zespołu np. poprzez wprowadzenie elementów małej architektury sygnalizujących lokalizację wejścia lub zorganizowanie placyków,
 - b) przy wejściach do zespołu należy zlokalizować informacje o parku, zawierające w szczególności: plan parku i zespołów usługowych z oznaczeniem alejek i obiektów zlokalizowanych na jego terenie, opis atrakcji, informację o odbywających się i planowanych imprezach oraz zasady korzystania z zespołu;
- 4) lokalizację zaplecza socjalnego, z ogólnodostępnymi toaletami, przy obiektach sportowych, obiektach kultury lub innych usługach;
- 5) dopuszcza się użytkowanie niestacjonarnych energetycznych urządzeń dystrybucyjnych lub wytwórczych przetwarzających produkty ropopochodne wykorzystywanych do zaopatrzenia w energię obiektów tymczasowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 15

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy

§ 18. 1. W zakresie ograniczeń związanych z funkcjonowaniem infrastruktury kolejowej:

- 1) wskazuje się granice terenów zamkniętych kolejowych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wskazuje się na rysunku planu strefy, w których obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;
- 3) na terenach: a2.1MW/U, a3.1UHB, a3.2MW/U, b2.1MW/U, b3.3UK/UH, c1.1KK/U, c2.1KK/U, c3.1KK/U, d1.2UHB, d1.3UHB, d3.2KK/U, d3.3UHB, 1KDZ ul. Kijowska, 3KDL ul. Objazdowa, 2KK/KDL, 4KDL ul. Boruty, 2KDD, 4KDD, 4KD-P, przy sytuowaniu budowli, budynków, drzew, krzewów i elementów ochrony akustycznej oraz przy wykonywaniu robót ziemnych, a także urządzeniu i utrzymywaniu zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych w sąsiedztwie obszaru kolejowego i linii kolejowej, w tym z uwzględnieniem skrajnego toru, a także w zakresie dopuszczalności odstępstw, obowiązują przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego.

2. W zakresie ograniczeń związanych z funkcjonowaniem III linii metra:

- 1) ustala się na rysunku planu zasięg korytarza III linii metra, w obrębie którego dopuszcza się sytuowanie podziemnych i niezbędnych naziemnych obiektów i urządzeń, związanych z funkcjonowaniem i obsługą metra, w tym stacji metra;
- 2) dopuszcza się, zgodnie z rysunkiem planu, zasięg alternatywnego korytarza III linii metra, w obrębie którego dopuszcza się sytuowanie podziemnych i niezbędnych naziemnych obiektów i urządzeń, związanych z funkcjonowaniem i obsługą metra, w tym stacji metra;
- 3) w zasięgu korytarza III linii metra, o którym mowa w pkt 1 i 2, zakazuje się realizowania obiektów podziemnych, niestających do funkcjonowania i obsługi metra głębiej niż 4 m pod poziomem terenu i poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy;
- 4) wskazuje się na rysunku planu zasięg obszarów potencjalnych eksploatacyjnych oddziaływań dynamicznych podziemnych odcinków III linii metra na otaczającą zabudowę, w obszarze których realizowanie obiektów budowlanych ma uwzględniać rozwiązania

minimalizujące wpływ drgań mechanicznych w sposób określony w przepisach odrębnych.

Rozdział 16

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 19. Ustalenia dla obszaru a:

1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu **a1.1UNUS**:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny usług nauki i sportu, zgodnie z § 4 ust. 4;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 5,0, przy czym maksymalna intensywność zabudowy nadziemnej – 3,0,
 - b) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,1,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy - 20 m,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 60%,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej - 5%,
 - f) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 5,
 - g) pierzeje usługowe i pierzeje zabudowy kształtujące przestrzenie publiczne zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 6,
 - h) kolorystyka budynków i ogrodzeń – zgodnie z § 5 ust. 13,
 - i) dopuszcza się realizację ogrodzeń zgodnie z § 7 ust. 1 i 2,
 - j) geometria dachów – zgodnie z § 11 ust. 3,
 - h) ustala się sytuowanie szpalerów drzew zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) zasady lokalizowania reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych, zgodnie z §6,
 - b) zasady ochrony środowiska, zgodnie z § 8 ust. 5,
 - c) podlega ochronie wpisany do rejestru zabytków historyczny układ urbanistyczny ulicy Kawęczyńskiej; zasady ochrony obowiązują na podstawie przepisów odrębnych,
 - d) ustala się zachowanie i ochronę zabytków: domu (dawnego zespołu fabrycznego) ul. Kawęczyńska 36 i budynku biurowego ul. Otwocka 1B, ujętych w gminnej ewidencji zabytków; zakazuje się naruszania właściwych dla pierwowzoru bryły budynku: formy elewacji, otworów okiennych, kształtu stolarki okiennej i jej podziału; zakazuje się nadbudowy oraz docieplenia zewnętrznego ścian budynku (naruszenia formy i wystroju elewacji budynku); dopuszcza się możliwość dostosowania obiektów zabytkowych dla osób niepełnosprawnych, z zastrzeżeniem zachowania walorów architektonicznych i artystycznych budynków,
 - e) zasady zagospodarowanie terenów podwórek, zgodnie z § 11 ust. 4,
 - f) zasady likwidowania barier architektonicznych oraz dostępności publicznych budynków i obiektów usługowych dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z § 11 ust. 6,
 - g) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z § 12;
- 4) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, wód opadowych i roztopowych, dostęp do sieci teletechnicznych oraz gospodarowanie odpadami – zgodnie z § 15;
- 5) zasady obsługi terenu komunikacyjne:
 - a) obsługa komunikacyjna od strony: ul. Kawęczyńskiej 1KDL, ul. Wojnickiej (poza obszarem planu) i ul. Otwockiej 1KDD,
 - b) zasady lokalizowania parkingów i miejsc parkingowych oraz wskaźniki miejsc parkingowych – zgodnie z § 14;

6) zagospodarowanie tymczasowe: zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów zgodnie z § 16.

2. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu **a1.2MW/U**:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, zgodnie z § 4 ust. 2;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 5,5, przy czym maksymalna intensywność zabudowy nadziemnej – 4,5,

b) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,1,

c) maksymalna wysokość zabudowy - 20 m,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 80%,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej - 5%,

f) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 5,

g) pierzeje zabudowy kształtujące przestrzeń publiczną zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 6,

h) kolorystyka budynków i ogrodzeń – zgodnie z § 5 ust. 13,

i) dopuszcza się realizację ogrodzeń zgodnie z § 7 ust. 1 i 2,

j) geometria dachów – zgodnie z § 11 ust. 3;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

a) zasady lokalizowania reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych, zgodnie z §6,

b) zasady ochrony środowiska, zgodnie z § 8 ust. 5,

c) ustala się zachowanie i ochronę zabytkowego domu ul. Kawęczyńska 34 ujętego w gminnej ewidencji zabytków; zakazuje się naruszania właściwych dla pierwowzoru bryły budynku: formy elewacji, otworów okiennych, kształtu stolarki okiennej i jej podziału, z wyjątkiem ślepej ściany szczytowej od strony ul. Wojnickiej; zakazuje się nadbudowy oraz docieplenia zewnętrznego ścian budynku (naruszania formy i wystroju elewacji budynku), z wyjątkiem dopuszczenia możliwości docieplenia ślepej ściany szczytowej od strony ul. Wojnickiej; dopuszcza się możliwość dostosowania obiektów zabytkowych dla osób niepełnosprawnych, z zastrzeżeniem zachowania walorów architektonicznych i artystycznych budynków,

d) zasady likwidowania barier architektonicznych oraz dostępności publicznych budynków i obiektów usługowych dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z § 11 ust. 6,

e) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z § 12;

4) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, wód opadowych i roztopowych, dostęp do sieci teletechnicznych oraz gospodarowanie odpadami – zgodnie z § 15;

5) zasady obsługi terenu komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna od strony: ul. Kawęczyńskiej 1KDL i ul. Wojnickiej (poza obszarem planu),

b) zasady lokalizowania parkingów i miejsc parkingowych oraz wskaźniki miejsc parkingowych – zgodnie z § 14;

6) zagospodarowanie tymczasowe: zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów zgodnie z § 16.

3. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu **a1.3MW/U**:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, zgodnie z § 4 ust. 2;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 4,0, przy czym maksymalna intensywność zabudowy nadziemnej – 3,0,
- b) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,1,
- c) maksymalna wysokość zabudowy - 20 m,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 60%,
- e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej - 5%,
- f) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 5,
- g) pierzeje zabudowy kształtujące przestrzenie publiczne zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 6,
- h) kolorystyka budynków i ogrodzeń – zgodnie z § 5 ust. 13,
- i) dopuszcza się realizację ogrodzeń zgodnie z § 7 ust. 1 i 2,
- j) geometria dachów – zgodnie z § 11 ust. 3,
- k) ustala się sytuowanie szpaleru drzew zgodnie z rysunkiem planu;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- a) zasady lokalizowania reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych, zgodnie z §6,
- b) zasady ochrony środowiska, zgodnie z § 8 ust. 5,
- c) ustala się zachowanie i ochronę zabytków: budynku administracyjnego ul. Wojnicka 4 i budynku biurowego ul. Otwocka 1B ujętych w gminnej ewidencji zabytków; zakazuje się naruszania właściwych dla pierwowzoru bryły budynku: formy elewacji, otworów okiennych, kształtu stolarki okiennej i jej podziału; zakazuje się nadbudowy oraz docieplenia zewnętrznego ścian budynku (naruszania formy i wystroju elewacji budynku); dopuszcza się możliwość dostosowania obiektów zabytkowych dla osób niepełnosprawnych, z zastrzeżeniem zachowania walorów architektonicznych i artystycznych budynków,
- d) zasady zagospodarowanie terenów podwórek, zgodnie z § 11 ust. 4,
- e) zasady likwidowania barier architektonicznych oraz dostępności publicznych budynków i obiektów usługowych dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z § 11 ust. 6.
- f) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z § 12;

4) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, wód opadowych i roztopowych, dostęp do sieci teletechnicznych oraz gospodarowanie odpadami – zgodnie z § 15;

5) zasady obsługi terenu komunikacyjne:

- a) obsługa komunikacyjna od strony: ul. Wojnickiej (poza obszarem planu), ul. Otwockiej 1KDD i ulicy projektowanej 3KDD,
- b) zasady lokalizowania parkingów i miejsc parkingowych oraz wskaźniki miejsc parkingowych – zgodnie z § 14,

6) zagospodarowanie tymczasowe: zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów zgodnie z § 16.

4. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu **a2.1MW/U**:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, zgodnie z § 4 ust. 2;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 6,0, przy czym maksymalna intensywność zabudowy nadziemnej – 4,5,
- b) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,1,

- c) minimalna wysokość zabudowy – 9 m od strony ul. Kijowskiej 1KK/KDZ,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 25 m; dla dominanty wysokościowej - 30 m,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 60%,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej - 25%,
 - g) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 5,
 - h) pierzeje usługowe zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 6, przy czym dla terenu a2.1MW/U okna i przeszklenia nie powinny przekraczać 75% powierzchni elewacji od strony ulic lub placów,
 - i) kolorystyka budynków i ogrodzeń – zgodnie z § 5 ust. 13,
 - j) dopuszcza się realizację ogrodzeń zgodnie z § 7 ust. 1 i 2,
 - k) geometria dachów – zgodnie z § 11 ust. 3,
 - l) dominanta wysokościowa zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 8,
 - m) ustala się sytuowanie szpaleru drzew zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) zasady lokalizowania reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych, zgodnie z §6,
 - b) zasady ochrony środowiska, zgodnie z § 8 ust. 5,
 - c) warunki ochrony przed uciążliwościami akustycznymi dla terenów przylegających do ul. Kijowskiej 1KK/KDZ, zgodnie z § 8 ust. 12,
 - d) zasady likwidowania barier architektonicznych oraz dostępności publicznych budynków i obiektów usługowych dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z § 11 ust. 6.
 - e) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z § 12,
 - f) ograniczenia związane z funkcjonowaniem infrastruktury kolejowej zgodnie z § 18 ust. 1 pkt 3;
- 4) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, wód opadowych i roztopowych, dostęp do sieci teletechnicznych oraz gospodarowanie odpadami – zgodnie z § 15;
- 5) zasady obsługi terenu komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna od strony ulicy projektowanej 2KDD,
 - b) zasady lokalizowania parkingów i miejsc parkingowych oraz wskaźniki miejsc parkingowych – zgodnie z § 14;
- 6) zagospodarowanie tymczasowe: zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów zgodnie z § 16.
5. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu **a3.1UHB**:
- 1) przeznaczenie terenu: tereny usług, handlu i biur, zgodnie z § 4 ust. 3;
 - 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 5,0, przy czym maksymalna intensywność zabudowy nadziemnej – 3,0,
 - b) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,1,
 - c) minimalna wysokość zabudowy – 12 m od strony ul. Kijowskiej 1KK/KDZ,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy - 25 m,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 75%,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej - 5%,
 - g) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 5,
 - h) pierzeje usługowe i pierzeje zabudowy kształtujące przestrzenie publiczne zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 6, przy czym dla terenu a3.1UHB okna i przeszklenia nie powinny przekraczać 75% powierzchni elewacji od strony ulic lub placów,
 - i) dominanta przestrzenna, istniejący komin hali głównej fabryki do zachowania i

- ochrony, zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 10,
- j) kolorystyka budynków i ogrodzeń – zgodnie z § 5 ust. 13,
- k) dopuszcza się realizację ogrodzeń zgodnie z § 7 ust. 1 i 2,
- l) geometria dachów – zgodnie z § 11 ust. 3,
- m) wyznacza się osie widokowe i kompozycyjne, zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 8.
- n) wyznacza się miejsca wymagające specjalnego opracowania posadzki, w rejonie hali głównej Warszawskiej Fabryki Drutu i Gwoździ „Drucianka”, zgodnie z rysunkiem planu;
- o) ustala się sytuowanie szpaleru drzew zgodnie z rysunkiem planu;**

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- a) podlega ochronie wpisana do rejestru zabytków Warszawska Fabryka Drutu i Gwoździ „Drucianka” (hala główna oraz otoczenie) przy ul. Objazdowej 1; zasady ochrony obowiązują na podstawie przepisów odrębnych,
- b) ustala się zachowanie i ochronę zabytkowego obiektu z zespołu przemysłowego ul. Wojnicka 2 - budynku przemysłowego nr 22, ujętego w gminnej ewidencji zabytków; zakazuje się naruszania właściwych dla pierwowzoru formy elewacji: otworów okiennych, kształtu stolarki okiennej i jej podziału; zakazuje się docieplenia zewnętrznego ścian budynku (naruszenia formy i wystroju elewacji budynku); dopuszcza się możliwość rozbudowy i nadbudowy budynku od strony wschodniej oraz dostosowania obiektów zabytkowych dla osób niepełnosprawnych, z zastrzeżeniem zachowania walorów architektonicznych i artystycznych budynków,
- c) zasady lokalizowania reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych, zgodnie z §6,
- d) zasady ochrony środowiska, zgodnie z § 8 ust. 5,
- e) warunki ochrony przed uciążliwościami akustycznymi dla terenów przylegających do ul. Kijowskiej 1KK/KDZ, zgodnie z § 8 ust. 12,
- f) zasady likwidowania barier architektonicznych oraz dostępności publicznych budynków i obiektów usługowych dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z § 11 ust. 6.
- g) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z § 12,
- h) ograniczenia związane z funkcjonowaniem infrastruktury kolejowej zgodnie z § 18 ust. 1 pkt 3,
- i) zasady zagospodarowanie terenów podwórek, zgodnie z § 11 ust. 4;

4) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, wód opadowych i roztopowych, dostęp do sieci teletechnicznych oraz gospodarowanie odpadami – zgodnie z § 15;

5) zasady obsługi terenu komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna od strony: ulic projektowanych 3KDD lub 4KDD,

- b) zasady lokalizowania parkingów i miejsc parkingowych oraz wskaźniki miejsc parkingowych – zgodnie z § 14;

6) zagospodarowanie tymczasowe: zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów zgodnie z § 16.

6. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu **a3.2MW/U**:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, zgodnie z § 4 ust. 2;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 5,0, przy czym maksymalna intensywność zabudowy nadziemnej – 3,5,
 - b) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,1,
 - c) minimalna wysokość zabudowy – 12 m od strony ul. Kijowskiej 1KK/KDZ,

d) maksymalna wysokość zabudowy - 25,5 m,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 70%,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej - 15%,

g) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 5,

h) pierzeje usługowe i pierzeje zabudowy kształtujące przestrzenie publiczne zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 6, przy czym dla terenu a3.2MW/U okna i przeszklenia nie powinny przekraczać 75% powierzchni elewacji od strony ulic lub placów,

i) dominanta przestrzenna, istniejący komin hali głównej fabryki do zachowania i ochrony, zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 10,

j) kolorystyka budynków i ogrodzeń – zgodnie z § 5 ust. 13,

k) dopuszcza się realizację ogrodzeń zgodnie z § 7 ust. 1 i 2,

l) geometria dachów – zgodnie z § 11 ust. 3;

m) ustala się sytuowanie szpaleru drzew zgodnie z rysunkiem planu;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

a) ustala się zachowanie i ochronę zabytkowych obiektów zespołu przemysłowego ul. Wojnicka 2 - budynku biurowego nr 30 ujętego w gminnej ewidencji zabytków; zakazuje się naruszania właściwych dla pierwowzoru bryły budynku, formy elewacji, otworów okiennych, kształtu stolarki okiennej i jej podziału; zakazuje się nadbudowy oraz docieplenia zewnętrznego ścian budynku (naruszenia formy i wystroju elewacji budynku); dopuszcza się możliwość dostosowania obiektów zabytkowych dla osób niepełnosprawnych, z zastrzeżeniem zachowania walorów architektonicznych i artystycznych budynków,

b) zasady lokalizowania reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych, zgodnie z §6,

c) zasady ochrony środowiska, zgodnie z § 8 ust. 5,

d) warunki ochrony przed uciążliwościami akustycznymi dla terenów przylegających do ul. Kijowskiej 1KK/KDZ, zgodnie z § 8 ust. 12,

e) zasady likwidowania barier architektonicznych oraz dostępności publicznych budynków i obiektów usługowych dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z § 11 ust. 6,

f) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z § 12,

g) ograniczenia związane z funkcjonowaniem infrastruktury kolejowej zgodnie z § 18 ust. 1 pkt 3;

4) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, wód opadowych i roztopowych, dostęp do sieci teletechnicznych oraz gospodarowanie odpadami – zgodnie z § 15;

5) zasady obsługi terenu komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna od strony: ulic projektowanych 2KDD i 3KDD,

b) zasady lokalizowania parkingów i miejsc parkingowych oraz wskaźniki miejsc parkingowych – zgodnie z § 14;

6) zagospodarowanie tymczasowe: zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów zgodnie z § 16.

§ 20. Ustalenia dla obszaru b:

1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu skweru przy ul. Otwockiej **b1.1ZP**:

1) przeznaczenie terenu:

a) tereny zieleni urządzonej, zgodnie z § 4 ust. 8,

b) teren rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – park miejski;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) zakazuje się sytuowania zabudowy kubaturowej, przy czym dopuszcza się obiekty małej architektury,
- b) ustala się zachowanie istniejących wartościowych drzew i krzewów oraz dopuszcza się nasadzenia nowych drzew i krzewów,
- c) ustala się zachowanie skweru, zachowanie, rewitalizację lub przebudowę układu alejek i przestrzeni parkowych,
- d) dopuszcza się sytuowanie urządzeń wypoczynkowych, rekreacyjnych lub kultury, takich jak: place zabaw, miejsca gier, miejsca spotkań i wypoczynku, ogrody jordanowskie, sceny, miejsca do ćwiczeń itp. oraz mebli parkowych i obiektów małej architektury,
- e) dopuszcza się wyznaczenie stref dostępnych dla zwierząt oraz wydzielenie tych stref od miejsc zabaw dla dzieci,
- f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu - 70%,
- g) ogranicza się realizację ogrodzeń zgodnie z § 7 ust. 3,
- h) dopuszcza się zachowanie istniejących urządzeń sieci trakcyjnej pętli tramwajowej;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- a) zakazuje się umieszczania reklam, słupów ogłoszeniowych i szyldów,
- b) zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 3,
- c) podlega ochronie wpisany do rejestru zabytków historyczny układ urbanistyczny ulicy Kawęczyńskiej; zasady ochrony obowiązują na podstawie przepisów odrębnych,
- d) zasady zagospodarowania miejsc i przestrzeni publicznych wg § 10,
- e) zasady dostępności miejsc i przestrzeni publicznych dla osób niepełnosprawnych, wg § 10 ust. 8,
- f) ustala się zachowanie miejsca pamięci, zgodnie z rysunkiem planu oraz § 5 ust. 11 i § 9 ust. 5;

4) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: warunki zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, gospodarowania odpadami, itp. – wg § 15;

5) zasady obsługi terenu komunikacyjne:

- a) dojazd od strony placu przed Bazyliką 1KD-PM, ul. Otwockiej 1KDD i terenu 1KD-P,
- b) nie dopuszcza się sytuowania parkingów i miejsc parkingowych, z wyjątkiem miejsc parkingowych dla rowerów;

6) zagospodarowanie tymczasowe: zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów zgodnie z § 16; dopuszcza się zachowanie i remont istniejącej pętli przy Bazylice pw. Najświętszego Serca Jezusowego do czasu jej przebudowy lub likwidacji.

2. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu liceum **b1.2UO**:

1) przeznaczenie terenu:

- a) tereny usług oświaty, zgodnie z § 4 ust. 6,
- b) teren rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – szkoła publiczna;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 1,5, przy czym maksymalna intensywność zabudowy nadziemnej – 0,9,
- b) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,1,
- c) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 30%,
- e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej - 30%,

- f) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 5,
- g) pierzeje usługowe i pierzeje zabudowy kształtujące przestrzenie publiczne zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 6,
- h) kolorystyka budynków i ogrodzeń – zgodnie z § 5 ust. 13,
- i) dopuszcza się realizację ogrodzeń zgodnie z § 7 ust. 1 i 2,
- j) geometria dachów – zgodnie z § 11 ust. 3,
- k) wyznacza się osie widokowe i kompozycyjne, zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 8,
- l) ustala się sytuowanie szpalerów drzew zgodnie z rysunkiem planu;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- a) zasady lokalizowania reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych, zgodnie z §6,
- b) zasady ochrony środowiska, zgodnie z § 8 ust. 5,
- c) podlega ochronie wpisany do rejestru zabytków historyczny układ urbanistyczny ulicy Kawęczyńskiej; zasady ochrony obowiązują na podstawie przepisów odrębnych,
- e) ustala się zachowanie i ochronę, zgodnie z przepisami odrębnymi, drzewa o wysokich walorach przyrodniczych, oznaczonego na rysunku planu,
- f) zasady likwidowania barier architektonicznych oraz dostępności publicznych budynków i obiektów usługowych dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z § 11 ust. 6.
- g) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z § 12,
- h) ustala się zachowanie pomnika króla Bolesława Chrobrego, zgodnie z rysunkiem planu oraz § 5 ust. 11 i § 9 ust. 5;

4) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, wód opadowych i roztopowych, dostęp do sieci teletechnicznych oraz gospodarowanie odpadami – zgodnie z § 15;

5) zasady obsługi terenu komunikacyjne:

- a) obsługa komunikacyjna od strony: ul. Objazdowej 3KDL i ul. Kawęczyńskiej 2KDL,
- b) zasady lokalizowania parkingów i miejsc parkingowych oraz wskaźniki miejsc parkingowych – zgodnie z § 14;

6) zagospodarowanie tymczasowe: zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów zgodnie z § 16. Dopuszcza się zachowanie i remont istniejącej pętli przy Bazylice pw. Najświętszego Serca Jezusowego do czasu jej przebudowy lub likwidacji.

3. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu **b2.1MW/U**:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, zgodnie z § 4 ust. 2;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 4,0, przy czym maksymalna intensywność zabudowy nadziemnej – 2,5,
- b) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,1,
- c) minimalna wysokość zabudowy – 12 m od strony ul. Kijowskiej 1KK/KDZ,
- d) maksymalna wysokość zabudowy - 26 m,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 50%,
- f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej - 15%,
- g) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 5; w zasięgu terenu wyznaczonego przez nieprzekraczalne linie zabudowy łączników dopuszcza się realizację jednego łącznika o szerokości do 15 m oraz z zachowaniem skrajni minimum 4,5 m,
- h) pierzeje usługowe i pierzeje zabudowy kształtujące przestrzenie publiczne zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 6, przy czym dla terenu b2.1MW/U okna i przeszklenia nie powinny przekraczać 75% powierzchni elewacji od strony ulic lub placów,

- i) kolorystyka budynków i ogrodzeń – zgodnie z § 5 ust. 13,
- j) ustala się lokalizację przejścia pieszego w poziomie parteru zgodnie z rysunkiem planu; przejście należy zrealizować w konstrukcji istniejącego budynku zabytkowego, w sposób nie naruszający walorów architektonicznych i artystycznych budynku; dopuszcza się przesunięcie przejścia pieszego względem lokalizacji wyznaczonej na rysunku, przy czym ma ono zapewniać powiązanie piesze ul. Otwockiej 1KDD z ul. Kijowską 1KK/KDZ.
- k) dopuszcza się realizację ogrodzeń zgodnie z § 7 ust. 1 i 2,
- l) geometria dachów – zgodnie z § 11 ust. 3,
- m) wyznacza się osie widokowe i kompozycyjne, zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 8.
- n) dominanty wysokościowe zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 9,
- o) wyznacza się miejsca wymagające specjalnego opracowania posadzki, w rejonie skrzyżowania ul. Objazdowej z ul. Kijowską, zgodnie z rysunkiem planu,
- p) ustala się sytuowanie szpalerów drzew zgodnie z rysunkiem planu;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- a) podlega ochronie wpisany do rejestru zabytków Warszawska Fabryka Drotu i Gwoździ „Drucianka” – zespół budynków przemysłowych wraz z otoczeniem przy ul. Objazdowej 1; zasady ochrony obowiązują na podstawie przepisów odrębnych,
- b) zasady lokalizowania reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych, zgodnie z §6,
- c) warunki ochrony przed uciążliwościami akustycznymi dla terenów przylegających do ul. Kijowskiej 1KK/KDZ, zgodnie z § 8 ust. 12,
- d) ustala się zachowanie tablicy pamiątkowej od strony ul. Objazdowej 3KDL, zgodnie z rysunkiem planu oraz § 5 ust. 11 i § 9 ust. 5,
- e) zasady ochrony środowiska, zgodnie z § 8 ust. 5,
- f) zasady likwidowania barier architektonicznych oraz dostępności publicznych budynków i obiektów usługowych dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z § 11 ust. 6,
- g) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z § 12,
- h) ograniczenia związane z funkcjonowaniem infrastruktury kolejowej zgodnie z § 18 ust. 1 pkt 3;

4) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, wód opadowych i roztopowych, dostęp do sieci teletechnicznych oraz gospodarowanie odpadami – zgodnie z § 15;

5) zasady obsługi terenu komunikacyjne:

- a) obsługa komunikacyjna od strony: ul. Objazdowej 3KDL, ul. Otwockiej 1KDD lub ulicy projektowanej 4KDD,
- b) zasady lokalizowania parkingów i miejsc parkingowych oraz wskaźniki miejsc parkingowych – zgodnie z § 14, przy czym dopuszcza się sytuowanie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych dla poszczególnych działek budowlanych w obrębie całego terenu b2.1MW/U;

6) zagospodarowanie tymczasowe: zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów zgodnie z § 16.

4. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu Ośrodka Sportu i Rekreacji **b3.1US**:

1) przeznaczenie terenu:

- a) tereny usług sportu, zgodnie z § 4 ust. 7,
- b) teren rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – dzielnicowy ośrodek sportowy;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 1,0, przy czym

- maksymalna intensywność zabudowy nadziemnej – 0,4,
- b) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,1,
- c) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 20%,
- e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej - 20%,
- f) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 5,
- g) pierzeje usługowe i pierzeje zabudowy kształtujące przestrzenie publiczne zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 6,
- h) kolorystyka budynków i ogrodzeń – zgodnie z § 5 ust. 13,
- i) dopuszcza się realizację ogrodzeń zgodnie z § 7 ust. 1 i 2,
- j) geometria dachów – zgodnie z § 11 ust. 3,
- k) ustala się sytuowanie szpaleru drzew zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) zasady lokalizowania reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych, zgodnie z §6,
 - b) zasady ochrony środowiska, zgodnie z § 8 ust. 5,
 - c) podlega ochronie wpisany do rejestru zabytków historyczny układ urbanistyczny ulicy Kawęczyńskiej; zasady ochrony obowiązują na podstawie przepisów odrębnych,
 - d) zasady likwidowania barier architektonicznych oraz dostępności publicznych budynków i obiektów usługowych dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z § 11 ust. 6,
 - e) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z § 12,
 - f) wyznacza się granice terenów rekreacyjno- wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych, wg § 17;
- 4) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, wód opadowych i roztopowych, dostęp do sieci teletechnicznych oraz gospodarowanie odpadami – zgodnie z § 15;
- 5) zasady obsługi terenu komunikacyjne:
 - a) obsługa komunikacyjna od strony: ul. Objazdowej 3KDL i ul. Kawęczyńskiej 2KDL,
 - b) zasady lokalizowania parkingów i miejsc parkingowych oraz wskaźniki miejsc parkingowych – zgodnie z § 14;
- 6) zagospodarowanie tymczasowe: zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów zgodnie z § 16.

5. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu Parku na Szmulowiznie **b3.2ZP**:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) tereny zieleni urządzonej, zgodnie z § 4 ust. 8,
 - b) teren rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – park miejski;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakazuje się sytuowania zabudowy kubaturowej, przy czym dopuszcza się obiekty małej architektury,
 - b) ustala się zachowanie istniejących wartościowych drzew i krzewów oraz dopuszcza się nasadzenia nowych drzew i krzewów,
 - c) ustala się zachowanie skweru, zachowanie, rewitalizację lub przebudowę układu alejek i przestrzeni parkowych,
 - d) dopuszcza się sytuowanie urządzeń wypoczynkowych, rekreacyjnych, sportowych lub kultury, takich jak: place zabaw, miejsca gier, miejsca spotkań i wypoczynku, ogrody jordanowskie, sceny, miejsca do ćwiczeń, boiska sportowe, korty tenisowe, itp. oraz mebli parkowych i obiektów małej architektury,
 - e) dopuszcza się wyznaczenie stref dostępnych dla zwierząt oraz wydzielenie tych stref

od miejsc zabaw dla dzieci,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu - 75%,

g) ogranicza się realizację ogrodzeń zgodnie z § 7 ust. 3;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

a) zakazuje się umieszczania reklam, słupów ogłoszeniowych i szyldów,

b) zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 3,

c) warunki ochrony przed uciążliwościami akustycznymi dla terenów przylegających do ul. Kijowskiej 1KDZ, zgodnie z § 8 ust. 12,

d) warunki ochrony przed uciążliwościami akustycznymi dla terenów przylegających do linii kolejowych, zgodnie z § 8 ust. 13,

e) zasady zagospodarowania miejsc i przestrzeni publicznych wg § 10,

f) zasady dostępności miejsc i przestrzeni publicznych dla osób niepełnosprawnych, wg § 10 ust. 8,

g) wyznacza się granice terenów rekreacyjno- wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych, wg § 17,

4) zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna: warunki zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, gospodarowania odpadami, itp. – wg § 15;

5) zasady obsługi terenu komunikacyjne:

a) dojazd od strony ul. Kawęczyńskiej 2KDL, terenu 2KD-P oraz ul. Kijowskiej 1KDZ,

b) nie dopuszcza się sytuowania parkingów i miejsc parkingowych, z wyjątkiem miejsc parkingowych dla rowerów j;

6) warunki tymczasowego zagospodarowania: zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów zgodnie z § 16.

6. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu **b3.3UK/UH**:

1) przeznaczenie terenu:

a) tereny usług kultury i handlu, zgodnie z § 4 ust. 5,

b) teren rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 2,5, przy czym maksymalna intensywność zabudowy nadziemnej – 1,5,

b) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,1,

c) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 40%,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej - 25%,

f) maksymalna długość elewacji frontowych od strony ul. Kijowskiej 1KDZ, 1KK/KDZ – 60m,

g) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 5,

h) pierzeje usługowe i pierzeje zabudowy kształtujące przestrzenie publiczne zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 6,

i) dominanta przestrzenna - istniejący budynek spichlerza, do zachowania i ochrony, zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 10,

j) kolorystyka budynków i ogrodzeń – zgodnie z § 5 ust. 13,

k) dopuszcza się realizację ogrodzeń zgodnie z § 7 ust. 1 i 2,

l) geometria dachów – zgodnie z § 11 ust. 3,

m) ustala się sytuowanie szpaleru drzew zgodnie z rysunkiem planu;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- a) podlega ochronie wpisany do rejestru zabytków Spichlerz należący do zespołu budynków przemysłowych tzw. Młyna Michła wraz z otoczeniem przy ul. Objazdowej 2; zasady ochrony obowiązują na podstawie przepisów odrębnych,
 - b) zasady lokalizowania reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych, zgodnie z §6.
 - c) warunki ochrony przed uciążliwościami akustycznymi dla terenów przylegających do ul. Kijowskiej 1KDZ, 1KK/KDZ, zgodnie z § 8 ust. 12,
 - d) warunki ochrony przed uciążliwościami akustycznymi dla terenów przylegających do linii kolejowych, zgodnie z § 8 ust. 13,
 - e) ustala się zachowanie i ochronę zabytkowego budynku portierni (w zespole budynków przemysłowych tzw. Młyna Michła) ul. Objazdowa 2 ujętego w gminnej ewidencji zabytków; zakazuje się naruszania właściwych dla pierwowzoru bryły budynku: formy elewacji, otworów okiennych, kształtu stolarki okiennej i jej podziału; zakazuje się nadbudowy oraz docieplenia zewnętrznego ścian budynku (naruszenia formy i wystroju elewacji budynku); dopuszcza się możliwość dostosowania obiektów zabytkowych dla osób niepełnosprawnych, z zastrzeżeniem zachowania walorów architektonicznych i artystycznych budynków,
 - f) zasady ochrony środowiska, zgodnie z § 8 ust. 5,
 - g) zasady likwidowania barier architektonicznych oraz dostępności publicznych budynków i obiektów usługowych dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z § 11 ust. 6.
 - h) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z § 12,
 - i) wyznacza się granice terenów rekreacyjno- wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych, wg § 17,
 - j) ograniczenia związane z funkcjonowaniem infrastruktury kolejowej zgodnie z § 18 ust. 1 pkt 3;
- 4) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, wód opadowych i roztopowych, dostęp do sieci teletechnicznych oraz gospodarowanie odpadami – zgodnie z § 15;
- 5) zasady obsługi terenu komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna od strony ul. Objazdowej 3KDL,
 - b) zasady lokalizowania parkingów i miejsc parkingowych oraz wskaźniki miejsc parkingowych – zgodnie z § 14;
- 6) zagospodarowanie tymczasowe: zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów zgodnie z § 16.

§21. Ustalenia dla obszaru c:

1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu c1.1KK/U:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny komunikacji kolejowej i usług, zgodnie z § 4 ust. 10,
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się sytuowanie infrastruktury kolejowej wraz z budowlami i urządzeniami przeznaczonymi do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego, a także sytuowanie zabudowy,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 5,0, przy czym maksymalna intensywność zabudowy nadziemnej – 3,0,
 - c) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,1,
 - d) minimalna wysokość zabudowy – 12 m od strony ul. Kijowskiej 1KK/KDZ,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy - 25 m,

- f) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 60%,
 - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej - 15%,
 - h) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 5,
 - i) pierzeje usługowe zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 6,
 - j) kolorystyka budynków i ogrodzeń – zgodnie z § 5 ust. 13,
 - k) dopuszcza się realizację ogrodzeń zgodnie z § 7 ust. 1 i 2,
 - l) geometria dachów – zgodnie z § 11 ust. 3;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) zasady lokalizowania reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych, zgodnie z §6,
 - b) zasady ochrony środowiska, zgodnie z § 8 ust. 5,
 - c) warunki ochrony przed zanieczyszczeniami terenów położonych przy lub nad linią metra, zgodnie z § 8 ust. 11,
 - d) warunki ochrony przed uciążliwościami akustycznymi dla terenów przylegających do ul. Kijowskiej 1KK/KDZ, zgodnie z § 8 ust. 12,
 - e) warunki ochrony przed uciążliwościami akustycznymi dla terenów przylegających do linii kolejowych, zgodnie z § 8 ust. 13,
 - f) zasady likwidowania barier architektonicznych oraz dostępności publicznych budynków i obiektów usługowych dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z § 11 ust. 6,
 - g) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z § 12,
 - h) ograniczenia związane z funkcjonowaniem infrastruktury kolejowej zgodnie z § 18 ust. 1 pkt 3. Teren znajduje się w sąsiedztwie linii kolejowej nr 9,
 - i) ograniczenia związane z funkcjonowaniem linii metra zgodnie z § 18 ust. 2;
- 4) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, wód opadowych i roztopowych, dostęp do sieci teletechnicznych oraz gospodarowanie odpadami – zgodnie z § 15;
- 5) zasady obsługi terenu komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna od strony: ulicy projektowanej 1KK/KDD poprzez teren lub ul. Kijowskiej 1KK/KDZ,
 - b) zasady lokalizowania parkingów i miejsc parkingowych oraz wskaźniki miejsc parkingowych – zgodnie z § 14;
- 6) zagospodarowanie tymczasowe: zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów zgodnie z § 16.
2. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu **c2.1KK/U**:
- 1) przeznaczenie terenu: tereny komunikacji kolejowej i usług, zgodnie z § 4 ust. 10;
 - 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się sytuowanie infrastruktury kolejowej wraz z budowlami i urządzeniami przeznaczonymi do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego, a także sytuowanie zabudowy,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 5,0, przy czym maksymalna intensywność zabudowy nadziemnej – 3,0,
 - c) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,1,
 - d) minimalna wysokość zabudowy – 12 m od strony ul. Kijowskiej 1KK/KDZ,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy - 25 m,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 60%,
 - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej - 15%,
 - h) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 5,

- i) pierzeje usługowe zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 6,
- j) dominanta przestrzenna zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 10,
- k) kolorystyka budynków i ogrodzeń – zgodnie z § 5 ust. 13,
- l) dopuszcza się realizację ogrodzeń zgodnie z § 7 ust. 1 i 2,
- m) geometria dachów – zgodnie z § 11 ust. 3;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- a) zasady lokalizowania reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych, zgodnie z §6,
 - b) zasady ochrony środowiska, zgodnie z § 8 ust. 5,
 - c) warunki ochrony przed zanieczyszczeniami terenów położonych przy lub nad linią metra, zgodnie z § 8 ust. 11,
 - d) warunki ochrony przed uciążliwościami akustycznymi dla terenów przylegających do ul. Kijowskiej 1KK/KDZ, zgodnie z § 8 ust. 12,
 - e) warunki ochrony przed uciążliwościami akustycznymi dla terenów przylegających do linii kolejowych, zgodnie z § 8 ust. 13,
 - f) zasady likwidowania barier architektonicznych oraz dostępności publicznych budynków i obiektów usługowych dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z § 11 ust. 6,
 - g) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z § 12,
 - h) ograniczenia związane z funkcjonowaniem infrastruktury kolejowej zgodnie z § 18 ust. 1 pkt 3,
 - i) ograniczenia związane z funkcjonowaniem linii metra zgodnie z § 18 ust. 2;
- 4) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, wód opadowych i roztopowych, dostęp do sieci teletechnicznych oraz gospodarowanie odpadami – zgodnie z § 15;
- 5) zasady obsługi terenu komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna od strony: ulicy projektowanej 1KK/KDD,
 - b) zasady lokalizowania parkingów i miejsc parkingowych oraz wskaźniki miejsc parkingowych – zgodnie z § 14;
- 6) Zagospodarowanie tymczasowe: zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów zgodnie z § 16.

3. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu **c3.1KK/U**:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny komunikacji kolejowej i usług, zgodnie z § 4 ust. 10,
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się sytuowanie infrastruktury kolejowej wraz z budowlami i urządzeniami przeznaczonymi do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego, a także sytuowanie zabudowy,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 5,0, przy czym maksymalna intensywność zabudowy nadziemnej – 3,0,
 - c) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,1,
 - d) minimalna wysokość zabudowy – 12 m od strony ul. Kijowskiej 1KK/KDZ,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy - 25 m,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 60%,
 - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej - 15%,
 - h) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 5,
 - i) pierzeje usługowe zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 6,
 - j) kolorystyka budynków i ogrodzeń – zgodnie z § 5 ust. 13,
 - k) dopuszcza się realizację ogrodzeń zgodnie z § 7 ust. 1 i 2,

- l) geometria dachów – zgodnie z § 11 ust. 3;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) zasady lokalizowania reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych, zgodnie z §6,
 - b) zasady ochrony środowiska, zgodnie z § 8 ust. 5,
 - c) warunki ochrony przed zanieczyszczeniami terenów położonych przy lub nad linią metra, zgodnie z § 8 ust. 11,
 - d) warunki ochrony przed uciążliwościami akustycznymi dla terenów przylegających do ul. Kijowskiej 1KK/KDZ, zgodnie z § 8 ust. 12,
 - e) warunki ochrony przed uciążliwościami akustycznymi dla terenów przylegających do linii kolejowych, zgodnie z § 8 ust. 13,
 - f) zasady likwidowania barier architektonicznych oraz dostępności publicznych budynków i obiektów usługowych dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z § 11 ust. 6,
 - g) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z § 12,
 - h) ograniczenia związane z funkcjonowaniem infrastruktury kolejowej zgodnie z § 18 ust. 1 pkt 3,
 - i) ograniczenia związane z funkcjonowaniem linii metra zgodnie z § 18 ust. 2;
- 4) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, wód opadowych i roztopowych, dostęp do sieci teletechnicznych oraz gospodarowanie odpadami – zgodnie z § 15;
- 5) zasady obsługi terenu komunikacyjne:
 - a) obsługa komunikacyjna od strony: ulicy projektowanej 1KK/KDD lub ulicy projektowanej 2KK/KDL,
 - b) zasady lokalizowania parkingów i miejsc parkingowych oraz wskaźniki miejsc parkingowych – zgodnie z § 14;
- 6) zagospodarowanie tymczasowe: zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów zgodnie z § 16.

§22. Ustalenia dla obszaru d:

1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu **d1.1KK**:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) tereny komunikacji kolejowej, zgodnie z § 4 ust. 9,
 - b) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – linia kolejowa;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się sytuowanie infrastruktury kolejowej wraz z budowlami i urządzeniami przeznaczonymi do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,4, przy czym maksymalna intensywność zabudowy nadziemnej – 0,2,
 - c) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,01,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m, maksymalna wysokość budowli - 50 m,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 10%,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej - 20%,
 - g) kolorystyka budynków i ogrodzeń – zgodnie z § 5 ust. 13,
 - h) dopuszcza się realizację ogrodzeń zgodnie z § 7 ust. 1 i 2,
 - i) geometria dachów – zgodnie z § 11 ust. 3;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) zasady lokalizowania reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych, zgodnie z §6,

- b) zasady ochrony środowiska, zgodnie z § 8 ust. 5,
 - c) zasady likwidowania barier architektonicznych oraz dostępności publicznych budynków i obiektów usługowych dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z § 11 ust. 6,
 - d) przez teren przebiega istniejąca linia kolejowa nr 9;
- 4) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, wód opadowych i roztopowych, dostęp do sieci teletechnicznych oraz gospodarowanie odpadami – zgodnie z § 15;
- 5) zagospodarowanie tymczasowe: zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów zgodnie z § 16.

2. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu **d1.2UHB**:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny usług, handlu i biur, zgodnie z § 4 ust. 3;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 2,0, przy czym maksymalna intensywność zabudowy nadziemnej – 1,2,
 - b) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,1,
 - c) minimalna wysokość zabudowy – 8 m od strony terenu 1KK/KDZ,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 30%,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej - 40%,
 - g) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 5,
 - h) pierzeje zabudowy kształtujące przestrzenie publiczne zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 6,
 - i) kolorystyka budynków i ogrodzeń – zgodnie z § 5 ust. 13,
 - j) dopuszcza się realizację ogrodzeń zgodnie z § 7 ust. 1 i 2,
 - k) geometria dachów – zgodnie z § 11 ust. 3,
 - l) ustala się sytuowanie szpalerów drzew zgodnie z rysunkiem planu, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących transportu kolejowego;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) zasady lokalizowania reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych, zgodnie z §6,
 - b) zasady ochrony środowiska, zgodnie z § 8 ust. 5,
 - c) warunki ochrony przed uciążliwościami akustycznymi dla terenów przylegających do ul. Kijowskiej 1KDZ, zgodnie z § 8 ust. 12,
 - d) warunki ochrony przed uciążliwościami akustycznymi dla terenów przylegających do linii kolejowych, zgodnie z § 8 ust. 13,
 - e) ustala się zachowanie i ochronę zabytkowego domu ul. Kawęczyńska 64 ujętego w gminnej ewidencji zabytków; zakazuje się naruszania właściwych dla pierwowzoru bryły budynku: formy elewacji, otworów okiennych, kształtu stolarki okiennej i jej podziału; zakazuje się nadbudowy oraz docieplenia zewnętrznego ścian budynku (naruszania formy i wystroju elewacji budynku); dopuszcza się możliwość dostosowania obiektów zabytkowych dla osób niepełnosprawnych, z zastrzeżeniem zachowania walorów architektonicznych i artystycznych budynków,
 - f) zasady likwidowania barier architektonicznych oraz dostępności publicznych budynków i obiektów usługowych dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z § 11 ust. 6.
 - g) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z § 12,
 - h) ograniczenia związane z funkcjonowaniem infrastruktury kolejowej zgodnie z § 18 ust. 1 pkt 3. Teren znajduje się w sąsiedztwie linii kolejowych nr 9 i nr 545;

- 4) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, wód opadowych i roztopowych, dostęp do sieci teletechnicznych oraz gospodarowanie odpadami – zgodnie z § 15;
- 5) zasady obsługi terenu komunikacyjne:
 - a) obsługa komunikacyjna od strony ul. Boruty 4KDL poprzez teren d1.3UHB,
 - b) zasady lokalizowania parkingów i miejsc parkingowych oraz wskaźniki miejsc parkingowych – zgodnie z § 14;
- 6) zagospodarowanie tymczasowe: zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów zgodnie z § 16.

3. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu **d1.3UHB**:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny usług, handlu i biur, zgodnie z § 4 ust. 3;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 2,5, przy czym maksymalna intensywność zabudowy nadziemnej – 1,5,
 - b) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,1,
 - c) minimalna wysokość zabudowy – 8 m od strony terenu d1.1KK,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 50%,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej - 40%,
 - g) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 5,
 - h) pierzeje zabudowy kształtujące przestrzenie publiczne zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 6,
 - i) kolorystyka budynków i ogrodzeń – zgodnie z § 5 ust. 13,
 - j) dopuszcza się realizację ogrodzeń zgodnie z § 7 ust. 1 i 2,
 - k) geometria dachów – zgodnie z § 11 ust. 3,
 - l) ustala się sytuowanie szpalerów drzew zgodnie z rysunkiem planu, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących transportu kolejowego;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) zasady lokalizowania reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych, zgodnie z §6,
 - b) zasady ochrony środowiska, zgodnie z § 8 ust. 5,
 - c) warunki ochrony przed uciążliwościami akustycznymi dla terenów przylegających do linii kolejowych, zgodnie z § 8 ust. 13,
 - d) zasady likwidowania barier architektonicznych oraz dostępności publicznych budynków i obiektów usługowych dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z § 11 ust. 6,
 - e) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z § 12,
 - f) ustala się realizację dojazdu do terenu d1.2UHB,
 - g) ograniczenia związane z funkcjonowaniem infrastruktury kolejowej zgodnie z § 18 ust.1 pkt 3. Teren znajduje się w sąsiedztwie linii kolejowej nr 9;
- 4) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, wód opadowych i roztopowych, dostęp do sieci teletechnicznych oraz gospodarowanie odpadami – zgodnie z § 15;
- 5) zasady obsługi terenu komunikacyjne:
 - a) obsługa komunikacyjna od strony ul. Boruty 4KDL lub ul. Boruty 1KK/KDL,
 - b) zasady lokalizowania parkingów i miejsc parkingowych oraz wskaźniki miejsc parkingowych – zgodnie z § 14;
- 6) zagospodarowanie tymczasowe: zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów zgodnie z § 16.

4. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu d2.1KK:

1) przeznaczenie terenu:

- a) tereny komunikacji kolejowej, zgodnie z § 4 ust. 9,
- b) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – linia kolejowa;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) dopuszcza się sytuowanie infrastruktury kolejowej wraz z budowlami i urządzeniami przeznaczonymi do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego,
- b) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,4, przy czym maksymalna intensywność zabudowy nadziemnej – 0,2,
- c) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,01,
- d) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m, maksymalna wysokość budowli - 50 m,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 10%,
- f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej - 20%,
- g) kolorystyka budynków i ogrodzeń – zgodnie z § 5 ust. 13,
- h) dopuszcza się realizację ogrodzeń zgodnie z § 7 ust. 1 i 2,
- i) geometria dachów – zgodnie z § 11 ust. 3;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- a) zasady lokalizowania reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych, zgodnie z §6,
- b) zasady ochrony środowiska, zgodnie z § 8 ust. 5,
- c) zasady likwidowania barier architektonicznych oraz dostępności publicznych budynków i obiektów usługowych dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z § 11 ust. 6,
- d) przez teren przebiegają istniejące linie kolejowe nr 502 i nr 545,
- e) ograniczenia związane z funkcjonowaniem linii metra zgodnie z § 18 ust. 2,

4) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, wód opadowych i roztopowych, dostęp do sieci teletechnicznych oraz gospodarowanie odpadami – zgodnie z § 15,

5) zagospodarowanie tymczasowe: zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów zgodnie z § 16.

5. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu d3.1KK:

1) przeznaczenie terenu:

- a) tereny komunikacji kolejowej, zgodnie z § 4 ust. 9,
- b) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – linia kolejowa;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) dopuszcza się sytuowanie infrastruktury kolejowej wraz z budowlami i urządzeniami przeznaczonymi do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego,
- b) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,4, przy czym maksymalna intensywność zabudowy nadziemnej – 0,2,
- c) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,01,
- d) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m, maksymalna wysokość budowli - 50 m,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 10%,
- f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej - 20%,
- g) kolorystyka budynków i ogrodzeń – zgodnie z § 5 ust. 13,
- h) dopuszcza się realizację ogrodzeń zgodnie z § 7 ust. 1 i 2,
- i) geometria dachów – zgodnie z § 11 ust. 3;

- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) zasady lokalizowania reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych, zgodnie z §6,
 - b) zasady ochrony środowiska, zgodnie z § 8 ust. 5,
 - c) zasady likwidowania barier architektonicznych oraz dostępności publicznych budynków i obiektów usługowych dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z § 11 ust. 6.
 - d) przez teren przebiega istniejąca linia kolejowa nr 9,
 - e) ograniczenia związane z funkcjonowaniem linii metra zgodnie z § 18 ust. 2;
- 4) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, wód opadowych i roztopowych, dostęp do sieci teletechnicznych oraz gospodarowanie odpadami – zgodnie z § 15;
- 5) zagospodarowanie tymczasowe: zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów zgodnie z § 16.

6. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu **d3.2KK/U**:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny komunikacji kolejowej i usług, zgodnie z § 4 ust. 10;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się sytuowanie infrastruktury kolejowej wraz z budowlami i urządzeniami przeznaczonymi do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego, a także sytuowanie zabudowy,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 5,0, przy czym maksymalna intensywność zabudowy nadziemnej – 3,0,
 - c) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,1,
 - d) minimalna wysokość zabudowy – 12 m od strony ul. Kijowskiej 1KDZ, 1KK/KDZ.
 - e) maksymalna wysokość zabudowy - 25 m,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 60%,
 - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej - 20%,
 - h) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 5,
 - i) pierzeje usługowe i pierzeje zabudowy kształtujące przestrzeń publiczną zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 6,
 - j) dominanta przestrzenna zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 10,
 - k) kolorystyka budynków i ogrodzeń – zgodnie z § 5 ust. 13,
 - l) dopuszcza się realizację ogrodzeń zgodnie z § 7 ust. 1 i 2,
 - m) geometria dachów – zgodnie z § 11 ust. 3,
 - n) wyznacza się osie widokowe i kompozycyjne, zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 8;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) zasady lokalizowania reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych, zgodnie z §6,
 - b) zasady ochrony środowiska, zgodnie z § 8 ust. 5,
 - c) warunki ochrony przed zanieczyszczeniami terenów położonych przy lub nad linią metra, zgodnie z § 8 ust. 11,
 - d) warunki ochrony przed uciążliwościami akustycznymi dla terenów przylegających do ul. Kijowskiej 1KDZ, 1KK/KDZ, zgodnie z § 8 ust. 12,
 - e) warunki ochrony przed uciążliwościami akustycznymi dla terenów przylegających do linii kolejowych, zgodnie z § 8 ust. 13,
 - f) zasady likwidowania barier architektonicznych oraz dostępności publicznych budynków i obiektów usługowych dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z § 11 ust. 6.
 - g) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z § 12,

- h) zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać komunikację metra, zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 8; ustala się dostosowanie sposobu posadowienia budynków do projektowanej technicznej linii metra; zakazuje się realizacji więcej niż jednej kondygnacji podziemnej,
 - i) ograniczenia związane z funkcjonowaniem infrastruktury kolejowej zgodnie z § 18 ust. 1 pkt 3. Teren znajduje się w sąsiedztwie linii kolejowej nr 9,
 - j) ograniczenia związane z funkcjonowaniem linii metra zgodnie z § 18 ust. 2;
- 4) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, wód opadowych i roztopowych, dostęp do sieci teletechnicznych oraz gospodarowanie odpadami – zgodnie z § 15;
- 5) zasady obsługi terenu komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna od strony: ulicy projektowanej 2KK/KDL lub ul. Boruty 1KK/KDL,
 - b) zasady lokalizowania parkingów i miejsc parkingowych oraz wskaźniki miejsc parkingowych – zgodnie z § 14;
- 6) zagospodarowanie tymczasowe: zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów zgodnie z § 16.

7. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu **d3.3UHB**:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny usług, handlu i biur, zgodnie z § 4 ust. 3;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 3,0, przy czym maksymalna intensywność zabudowy nadziemnej – 1,5,
 - b) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,1,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 50%,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej - 40%,
 - f) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 5,
 - g) pierzeje zabudowy kształtujące przestrzeń publiczną zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 6,
 - h) kolorystyka budynków i ogrodzeń – zgodnie z § 5 ust. 13,
 - i) dopuszcza się realizację ogrodzeń zgodnie z § 7 ust. 1 i 2,
 - j) geometria dachów – zgodnie z § 11 ust. 3;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) zasady lokalizowania reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych, zgodnie z §6,
 - b) zasady ochrony środowiska, zgodnie z § 8 ust. 5,
 - c) warunki ochrony przed zanieczyszczeniami terenów położonych przy lub nad linią metra, zgodnie z § 8 ust. 11,
 - d) warunki ochrony przed uciążliwościami akustycznymi dla terenów przylegających do linii kolejowych, zgodnie z § 8 ust. 13,
 - e) zasady likwidowania barier architektonicznych oraz dostępności publicznych budynków i obiektów usługowych dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z § 11 ust. 6.
 - f) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z § 12,
 - g) ograniczenia związane z funkcjonowaniem infrastruktury kolejowej zgodnie z § 18 ust. 1 pkt 3. Teren znajduje się w sąsiedztwie linii kolejowej nr 545;
- 4) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, wód opadowych i roztopowych, dostęp do sieci teletechnicznych oraz gospodarowanie odpadami – zgodnie z § 15;

- 5) zasady obsługi terenu komunikacyjne:
 - a) obsługa komunikacyjna od strony ul. Boruty 4KDL,
 - b) zasady lokalizowania parkingów i miejsc parkingowych oraz wskaźniki miejsc parkingowych – zgodnie z § 14;
- 6) zagospodarowanie tymczasowe: zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów zgodnie z § 16.

Rozdział 16

Ustalenia szczegółowe dla dróg publicznych

§23. Wprowadza się następujące ustalenia szczegółowe dla terenów **ulic (dróg publicznych) klasy zbiorczej (KDZ)**:

1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania **ul. Kijowskiej** klasy zbiorczej (odcinek Trasy Świętokrzyskiej) - terenu **1KDZ**:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) tereny ulic (dróg publicznych), zgodnie z § 4 ust. 12;
 - b) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – droga publiczna;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi - od 38 m do 46 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 5%,
 - c) szerokość jezdni - nie więcej niż 2 jezdnie z 2 pasami ruchu, dopuszcza się wydzielenie dodatkowych pasów dla wspólnego ruchu tramwajowego i autobusowego,
 - d) zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać komunikację rowerową, zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 4,
 - e) zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać komunikację autobusową, zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 5,
 - f) zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać komunikację tramwajową, zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 6,
 - g) zakazuje się sytuowania ogrodzeń wewnętrznych; przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementów małej architektury takich jak: pachołki, słupki, pojemniki z zielenią oraz wygradzenia sezonowych ogródków gastronomicznych,
 - h) wyznacza się osie widokowe i kompozycyjne, zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 8.
 - i) wyznacza się lokalizację pomnika, kapliczki, rzeźby lub fontanny zgodnie z rysunkiem planu oraz § 5 ust. 12;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, słupów ogłoszeniowych, wg § 6,
 - b) zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 4,
 - c) zasady zagospodarowania miejsc i przestrzeni publicznych, wg § 10,
 - d) ograniczenia związane z funkcjonowaniem infrastruktury kolejowej zgodnie z § 18 ust. 1 pkt 3. Teren znajduje się w sąsiedztwie linii kolejowej nr 9;
- 4) zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna: warunki realizacji infrastruktury technicznej, odprowadzania ścieków, oświetlenia i gospodarowania odpadami - wg § 15;
- 5) warunki tymczasowego zagospodarowania: zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16.

§24. Wprowadza się następujące ustalenia szczegółowe dla terenów **ulic (dróg publicznych) klasy**

lokalnej (KDL):

1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania **ul. Kawęczyńskiej** klasy lokalnej (odcinek na zachód od placu przed Bazyliką, do granicy planu) - terenu **1KDL**:

1) przeznaczenie terenu:

- a) tereny ulic (dróg publicznych), zgodnie z § 4 ust. 12,
- b) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – droga publiczna;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi - od 21 m do 24 m zgodnie z rysunkiem planu,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 0%,
- c) szerokość jezdni - nie więcej niż 1 jezdni z 2 pasami ruchu,
- d) zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać komunikację tramwajową, zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 6,
- e) zakazuje się sytuowania ogrodzeń wewnętrznych; przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementów małej architektury takich jak: pachołki, słupki, pojemniki z zielenią oraz wygrodzienia sezonowych ogródków gastronomicznych;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- a) zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, słupów ogłoszeniowych, wg § 6,
- b) zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 4,
- c) podlega ochronie wpisany do rejestru zabytków historyczny układ urbanistyczny ulicy Kawęczyńskiej; zasady ochrony obowiązują na podstawie przepisów odrębnych,
- d) ustala się zachowanie i ochronę istniejących nawierzchni brukowych,
- e) zasady zagospodarowania miejsc i przestrzeni publicznych, wg § 10;

4) zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna: warunki realizacji infrastruktury technicznej, odprowadzania ścieków, oświetlenia i gospodarowania odpadami - wg § 15;

5) warunki tymczasowego zagospodarowania: zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16.

2. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania **ul. Kawęczyńskiej** klasy lokalnej (odcinek pomiędzy placem przed Bazyliką a linią kolejową) - terenu **2KDL**:

1) przeznaczenie terenu:

- a) tereny ulic (dróg publicznych), zgodnie z § 4 ust. 12,
- b) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – droga publiczna;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi - od 18,5 m do 33 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 5%,
- c) zieleń przyuliczna - szpaler drzew przy Parku na Szmulowiznie i Dzielnicowym Ośrodku Sportu i Rekreacji,
- d) szerokość jezdni - nie więcej niż 1 jezdni z 2 pasami ruchu,
- e) zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać komunikację tramwajową, zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 6,
- f) zakazuje się sytuowania ogrodzeń wewnętrznych; przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementów małej architektury takich jak: pachołki, słupki, pojemniki z zielenią oraz wygrodzienia sezonowych ogródków gastronomicznych,
- g) wyznacza się osie widokowe i kompozycyjne, zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 8;

- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, słupów ogłoszeniowych, wg § 6,
 - b) zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 4,
 - c) podlega ochronie wpisany do rejestru zabytków historyczny układ urbanistyczny ulicy Kawęczyńskiej; zasady ochrony obowiązują na podstawie przepisów odrębnych,
 - d) ustala się zachowanie i ochronę istniejących nawierzchni brukowych,
 - e) ustala się ochronę i zachowanie istniejących zabytkowych latarni,
 - f) zasady zagospodarowania miejsc i przestrzeni publicznych, wg § 10;
- 4) zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna: warunki realizacji infrastruktury technicznej, odprowadzania ścieków, oświetlenia i gospodarowania odpadami - wg § 15;
- 5) warunki tymczasowego zagospodarowania: zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16.

3. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania **ul. Objazdowej** klasy lokalnej - terenu **3KDL**:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) tereny ulic (dróg publicznych), zgodnie z § 4 ust. 12,
 - b) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – droga publiczna;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi - od 21,5 m do 22 m, zgodnie z rysunkiem planu (ok.),
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 5%,
 - c) zieleń przyuliczna - szpaler drzew co najmniej przy Dzielnicowym Ośrodku Sportu i Rekreacji,
 - d) szerokość jezdni - nie więcej niż 1 jezdni z 2 pasami ruchu,
 - e) zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać komunikację tramwajową, zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 6,
 - f) zakazuje się sytuowania ogrodzeń wewnętrznych; przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementów małej architektury takich jak: pachołki, słupki, pojemniki z zielenią oraz wygrodzienia sezonowych ogródków gastronomicznych,
 - g) wyznacza się osie widokowe i kompozycyjne, zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 8;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, słupów ogłoszeniowych, wg § 6,
 - b) zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 4,
 - c) zasady zagospodarowania miejsc i przestrzeni publicznych, wg § 10,
 - d) ograniczenia związane z funkcjonowaniem infrastruktury kolejowej zgodnie z § 18 ust. 1 pkt 3;
- 4) zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna: warunki realizacji infrastruktury technicznej, odprowadzania ścieków, oświetlenia i gospodarowania odpadami - wg § 15;
- 5) warunki tymczasowego zagospodarowania: zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16.

4. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania **ul. Boruty** klasy lokalnej - terenu **4KDL**:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) tereny ulic (dróg publicznych), zgodnie z § 4 ust. 12,
 - b) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – droga publiczna;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi - od 14 m do 35 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 0%,
 - c) zieleń przyuliczna - dopuszcza się szpalery drzew,
 - d) szerokość jezdni - nie więcej niż 1 jezdni z 2 pasami ruchu,
 - e) zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać komunikację rowerową, zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 4,
 - f) zakazuje się sytuowania ogrodzeń wewnętrznych; przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementów małej architektury takich jak: pachotki, słupki, pojemniki z zielenią oraz wygrodenia sezonowych ogródków gastronomicznych;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, słupów ogłoszeniowych, wg § 6,
 - b) zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 4,
 - c) zasady zagospodarowania miejsc i przestrzeni publicznych, wg § 10,
 - d) ograniczenia związane z funkcjonowaniem infrastruktury kolejowej zgodnie z § 18 ust. 1 pkt 3. Teren znajduje się w sąsiedztwie linii kolejowych nr 9 i nr 545;
- 4) zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna: warunki realizacji infrastruktury technicznej, odprowadzania ścieków, oświetlenia i gospodarowania odpadami - wg § 15;
- 5) warunki tymczasowego zagospodarowania: zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16.

§25. Wprowadza się następujące ustalenia szczegółowe dla terenów **ulic (dróg publicznych) klasy dojazdowej (KDD)**:

1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania **ul. Otwockiej** klasy dojazdowej (na odcinku pomiędzy placem przed Bazyliką a terenem dawnej fabryki „Drucianki”) - terenu **1KDD**:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) tereny ulic (dróg publicznych), zgodnie z § 4 ust. 12,
 - b) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – droga publiczna;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi - od 15,5 m do 22,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 5%,
 - c) zieleń przyuliczna - 1 szpaler drzew,
 - d) szerokość jezdni - nie więcej niż 1 jezdni z 2 pasami ruchu,
 - e) zakazuje się sytuowania ogrodzeń wewnętrznych; przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementów małej architektury takich jak: pachotki, słupki, pojemniki z zielenią oraz wygrodenia sezonowych ogródków gastronomicznych;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, słupów ogłoszeniowych, wg § 6,
 - b) zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 4,
 - c) podlega ochronie wpisany do rejestru zabytków historyczny układ urbanistyczny ulicy Kawęczyńskiej; zasady ochrony obowiązują na podstawie przepisów odrębnych,
 - d) ustala się zachowanie i ochronę układu przestrzennego ul. Otwockiej ujętego w gminnej ewidencji zabytków,
 - e) ustala się realizację powiązania pieszego z ul. Kijowską 1KDZ poprzez istniejący budynek zabytkowy należący zespołu przemysłowego "Drucianki" (teren b2.1MW/U).

- f) zasady zagospodarowania miejsc i przestrzeni publicznych, wg § 10,
- 4) zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna: warunki realizacji infrastruktury technicznej, odprowadzania ścieków, oświetlenia i gospodarowania odpadami - wg § 15;
- 5) warunki tymczasowego zagospodarowania: zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16.

2. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania ulicy klasy dojazdowej - terenu **2KDD**:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) tereny ulic (dróg publicznych), zgodnie z § 4 ust. 12,
 - b) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – droga publiczna;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi - 14 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10%,
 - c) zieleń przyuliczna - 1 szpaler drzew,
 - d) szerokość jezdni - nie więcej niż 1 jezdni z 2 pasami ruchu,
 - e) zakazuje się sytuowania ogrodzeń wewnętrznych; przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementów małej architektury takich jak: pachołki, słupki, pojemniki z zielenią oraz wygradzenia sezonowych ogródków gastronomicznych;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, słupów ogłoszeniowych, wg § 6,
 - b) zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 4,
 - c) zasady zagospodarowania miejsc i przestrzeni publicznych, wg § 10,
 - d) ograniczenia związane z funkcjonowaniem infrastruktury kolejowej zgodnie z § 18 ust. 1 pkt 3;
- 4) zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna: warunki realizacji infrastruktury technicznej, odprowadzania ścieków, oświetlenia i gospodarowania odpadami - wg § 15,
- 5) warunki tymczasowego zagospodarowania: zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16.

3. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania ulicy klasy dojazdowej – terenu **3KDD**:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) tereny ulic (dróg publicznych), zgodnie z § 4 ust. 12,
 - b) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – droga publiczna;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi - od 16 m do 32 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10%.
 - c) zieleń przyuliczna - 1 szpaler drzew,
 - d) szerokość jezdni - nie więcej niż 1 jezdni z 2 pasami ruchu,
 - e) zakazuje się sytuowania ogrodzeń wewnętrznych; przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementów małej architektury takich jak: pachołki, słupki, pojemniki z zielenią oraz wygradzenia sezonowych ogródków gastronomicznych;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) podlega ochronie wpisany do rejestru zabytków Warszawska Fabryka Drutu i Gwoździ „Drucianka” – zespół budynków przemysłowych wraz z otoczeniem przy ul. Objazdowej 1; zasady ochrony obowiązują na podstawie przepisów odrębnych,

- b) zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, słupów ogłoszeniowych, wg § 6.
 - c) zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 4,
 - d) zasady zagospodarowania miejsc i przestrzeni publicznych, wg § 10;
- 4) zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna: warunki realizacji infrastruktury technicznej, odprowadzania ścieków, oświetlenia i gospodarowania odpadami - wg § 1;
- 5) warunki tymczasowego zagospodarowania: zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16.

4. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania ulicy klasy dojazdowej – terenu 4KDD:

1) przeznaczenie terenu:

- a) tereny ulic (dróg publicznych), zgodnie z § 4 ust. 12,
- b) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – droga publiczna;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 0%.
- c) szerokość jezdni - nie więcej niż 1 jezdni z 2 pasami ruchu,
- d) zakazuje się sytuowania ogrodzeń wewnętrznych; przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementów małej architektury takich jak: pachotki, słupki, pojemniki z zielenią oraz wygradzenia sezonowych ogródków gastronomicznych;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- a) podlega ochronie wpisany do rejestru zabytków Warszawska Fabryka Drotu i Gwoździ „Drucianka” – zespół budynków przemysłowych wraz z otoczeniem przy ul. Objazdowej 1; zasady ochrony obowiązują na podstawie przepisów odrębnych,
- b) zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, słupów ogłoszeniowych, wg § 6.
- c) zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 4,
- d) zasady zagospodarowania miejsc i przestrzeni publicznych, wg § 10;

4) zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna: warunki realizacji infrastruktury technicznej, odprowadzania ścieków, oświetlenia i gospodarowania odpadami - wg § 1;

5) warunki tymczasowego zagospodarowania: zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16.

Rozdział 17

Ustalenia szczegółowe dla ciągów pieszych

§26. Wprowadza się następujące ustalenia szczegółowe dla terenów ciągów pieszych (KD-P):

1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu **1KD-P** (ciąg pieszy pomiędzy skwerem przy ul. Otwockiej 1KDD a ul. Objazdową 3KDL):

1) przeznaczenie terenu:

- a) tereny ciągów pieszych, zgodnie z § 4 ust. 13,
- b) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – publicznie dostępny miejski ciąg pieszy;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających - 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30%,
- c) zieleń przyuliczna - 1 szpaler drzew,

- d) ustala się urządzenie przestrzeni pieszo-rowerowej,
 - e) zakazuje się sytuowania ogrodzeń wewnętrznych; przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementów małej architektury takich jak: pachotki, słupki, pojemniki z zielenią oraz wygradzenia sezonowych ogródków gastronomicznych,
 - f) wyznacza się osie widokowe i kompozycyjne, zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 8;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, słupów ogłoszeniowych, wg § 6,
 - b) zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 4,
 - c) zasady zagospodarowania miejsc i przestrzeni publicznych, wg § 10;
- 4) zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna: warunki realizacji infrastruktury technicznej, odprowadzania ścieków, oświetlenia i gospodarowania odpadami - wg § 15;
- 5) warunki tymczasowego zagospodarowania: zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16.

2. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu **2KD-P** (ciąg pieszy pomiędzy ul. Objazdową 3KDL a Parkiem na Szumowiznie):

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) tereny ciągów pieszych, zgodnie z § 4 ust. 13,
 - b) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – publicznie dostępny miejski ciąg pieszy;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających - 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30%,
 - c) zieleń przyuliczna - 1 szpaler drzew,
 - d) ustala się urządzenie przestrzeni pieszo-rowerowej,
 - e) zakazuje się sytuowania ogrodzeń wewnętrznych; przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementów małej architektury takich jak: pachotki, słupki, pojemniki z zielenią oraz wygradzenia sezonowych ogródków gastronomicznych,
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, słupów ogłoszeniowych, wg § 6,
 - b) zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 4,
 - c) zasady zagospodarowania miejsc i przestrzeni publicznych, wg § 10;
- 4) zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna: warunki realizacji infrastruktury technicznej, odprowadzania ścieków, oświetlenia i gospodarowania odpadami - wg § 15;
- 5) warunki tymczasowego zagospodarowania: zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16.

3. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu **3KD-P** (ciąg pieszy pomiędzy zajezdnią tramwajową a terenem a2.1 - dawna ul. Podlaska):

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) tereny ciągów pieszych, zgodnie z § 4 ust. 13,
 - b) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – publicznie dostępny miejski ciąg pieszy;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających - od 9,5 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10%,
 - c) ustala się urządzenie przestrzeni pieszo-rowerowej,

- d) zielen przyuliczna - 1 szpaler drzew,
 - e) zakazuje się sytuowania ogrodzeń wewnętrznych; przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementów małej architektury takich jak: pachołki, słupki, pojemniki z zielenią oraz wygradzenia sezonowych ogródków gastronomicznych,
 - f) ustala się realizację ciągu pieszego pod warunkiem likwidacji, zmniejszenia powierzchni terenu, zmiany organizacji ruchu lub przeniesienia istniejącej zajezdni tramwajowej,
 - g) dopuszcza się zachowanie lub przebudowę technicznego torowiska tramwajowego;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, słupów ogłoszeniowych, wg § 6,
 - b) zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 4,
 - c) zasady zagospodarowania miejsc i przestrzeni publicznych, wg § 10;
- 4) zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna: warunki realizacji infrastruktury technicznej, odprowadzania ścieków, oświetlenia i gospodarowania odpadami - wg § 15;
- 5) warunki tymczasowego zagospodarowania: zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16.

4. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu **4KD-P** (ciąg pieszego pomiędzy ul. Kijowską 1KDZ a ul. Wojnicką (poza obszarem planu)):

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) tereny ciągów pieszych, zgodnie z § 4 ust. 13,
 - b) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – publicznie dostępny miejski ciąg piesz;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających - od 11 m do 16 m, zgodnie z rysunkiem planu.
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20%,
 - c) zielen przyuliczna - 2 szpalery drzew,
 - d) ustala się urządzenie ogólnodostępnej przestrzeni pieszo-rowerowej - Zakazuje się sytuowania ogrodzeń wewnętrznych; przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementów małej architektury takich jak: pachołki, słupki, pojemniki z zielenią oraz wygradzenia sezonowych ogródków gastronomicznych;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, słupów ogłoszeniowych, wg § 6.
 - b) zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 4,
 - c) zasady zagospodarowania miejsc i przestrzeni publicznych, wg § 10,
 - d) ograniczenia związane z funkcjonowaniem infrastruktury kolejowej zgodnie z § 18 ust. 1 pkt 3;
- 4) zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna: warunki realizacji infrastruktury technicznej, odprowadzania ścieków, oświetlenia i gospodarowania odpadami - wg § 15;
- 5) warunki tymczasowego zagospodarowania: zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16.

Rozdział 18

Ustalenia szczegółowe dla placów miejskich oraz dla terenów komunikacji kolejowej i ulic (dróg publicznych)

§27. Wprowadza się następujące ustalenia szczegółowe dla **terenów placów miejskich (KD-PM)**:

1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania placu przed Bazyliką - terenu **1KD-PM** (plac przed Bazyliką Najświętszego Serca Jezusowego, na zbiegu ul. Otwockiej 1KDD i ul. Kawęczyńskiej 1KDL, 2KDL (w granicach planu część południowa placu), plac w ciągu ulic klasy lokalnej):

1) przeznaczenie terenu:

- a) tereny placów miejskich, zgodnie z § 4 ust. 14,
- b) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – publicznie dostępny plac miejski;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) wymiary placu w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
- b) ustala się zagospodarowanie placu, jako jednolitej przestrzeni miejskiej, w szczególności poprzez specjalne opracowanie posadzki oraz dobór mebli ulicznych i elementów małej architektury,
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10%,
- d) ustala się zachowanie (lub uzupełnienie) istniejących szpalerów drzew,
- e) ustala się zachowanie i urządzenie reprezentacyjnego placu przed Bazyliką Najświętszego Serca Jezusowego,
- f) zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać komunikację rowerową, zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 4; dopuszcza się usytuowanie wypożyczalni systemu roweru publicznego na placu,
- g) zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać komunikację tramwajową, zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 6,

h) zakazuje się sytuowania ogrodzeń wewnętrznych; przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementów małej architektury takich jak: pachotki, słupki, pojemniki z zielenią, wygradzenia sezonowych ogródków gastronomicznych oraz urządzenia bezpieczeństwa ruchu;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- a) zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, słupów ogłoszeniowych, wg § 6,
- b) zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 4,
- c) podlega ochronie wpisany do rejestru zabytków historyczny układ urbanistyczny ulicy Kawęczyńskiej; zasady ochrony obowiązują na podstawie przepisów odrębnych,
- d) ustala się zachowanie i ochronę układu przestrzennego ul. Otwockiej ujętego w gminnej ewidencji zabytków,
- e) ustala się ochronę i zachowanie istniejących zabytkowych latarni,
- f) zasady zagospodarowania miejsc i przestrzeni publicznych, wg § 10;

4) zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna: warunki realizacji infrastruktury technicznej, odprowadzania ścieków, oświetlenia i gospodarowania odpadami - wg § 15;

5) warunki tymczasowego zagospodarowania: zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16.

§28. Wprowadza się następujące ustalenia szczegółowe dla **terenów komunikacji kolejowej i ulic (dróg publicznych)**:

1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu przecięcia ul. Kijowskiej (na odcinku Trasy Świętokrzyskiej) klasy zbiorczej z linią kolejową **1KK/KDZ**:

1) przeznaczenie terenu:

- a) tereny komunikacji kolejowej i ulic (dróg publicznych), zgodnie z § 4 ust. 11,
- b) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – linia kolejowa oraz o znaczeniu lokalnym – droga publiczna;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi - od 38 m do 79 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 15%,
- c) zielen przyuliczna - nie mniej niż 2 szpalery drzew w części na zachód od ul. Objazdowej,
- d) szerokość jezdni - nie więcej niż 2 jezdnie z 2 pasami ruchu, dopuszcza się wydzielenie dodatkowych pasów dla wspólnego ruchu tramwajowego i autobusowego,
- e) wyznacza się miejsca wymagające specjalnego opracowania posadzki, w rejonie hali głównej Warszawskiej Fabryki Drutu i Gwoździ „Drucianka”, zgodnie z rysunkiem planu,
- f) zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać komunikację rowerową, zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 4,
- g) zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać komunikację autobusową, zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 5,
- h) zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać komunikację tramwajową, zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 6,
- i) zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać komunikację metra, zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 8,
- j) zakazuje się sytuowania ogrodzeń wewnętrznych; przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementów małej architektury takich jak: pachotki, słupki, pojemniki z zielenią oraz wygrozdenia sezonowych ogródków gastronomicznych oraz urządzenia bezpieczeństwa ruchu;
- k) wyznacza się osie widokowe i kompozycyjne, zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 8.
- l) wyznacza się lokalizację pomnika, kapliczki, rzeźby lub fontanny zgodnie z rysunkiem planu oraz § 5 ust. 12;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- a) zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, słupów ogłoszeniowych, wg § 6.
- b) zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 4,
- c) zasady zagospodarowania miejsc i przestrzeni publicznych, wg § 1,
- d) ograniczenia związane z funkcjonowaniem infrastruktury kolejowej zgodnie z § 18 ust. 1 pkt 3. Teren znajduje się w sąsiedztwie linii kolejowej nr 9;

4) zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczne: warunki realizacji infrastruktury technicznej, odprowadzania ścieków, oświetlenia i gospodarowania odpadami - wg § 15;

5) warunki tymczasowego zagospodarowania: zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16.

2. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu przecięcia ul. Kijowskiej (trasa Świętokrzyska) klasy zbiorczej z linią kolejową **2KK/KDZ**:

1) przeznaczenie terenu:

- a) tereny komunikacji kolejowej i ulic (dróg publicznych), zgodnie z § 4 ust. 11,
- b) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – linia kolejowa oraz o znaczeniu lokalnym – droga publiczna;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) ustala się realizację ul. Kijowskiej pod liniami kolejowymi,
- b) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi - zgodnie z rysunkiem planu,
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 0%,

- d) szerokość jezdni - nie więcej niż 2 jezdnie z 2 pasami ruchu, dopuszcza się wydzielenie dodatkowych pasów dla wspólnego ruchu tramwajowego i autobusowego,
- e) zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać komunikację rowerową, zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 4,
- f) zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać komunikację autobusową, zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 5,
- g) zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać komunikację tramwajową, zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 6,
- h) zakazuje się sytuowania ogrodzeń wewnętrznych; przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementów małej architektury takich jak: pachołki, słupki, pojemniki z zielenią, wygradzenia sezonowych ogródków gastronomicznych oraz urządzenia bezpieczeństwa ruchu;

- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, słupów ogłoszeniowych, wg § 6,
 - b) zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 4,
 - c) zasady zagospodarowania miejsc i przestrzeni publicznych, wg § 10,
 - d) przez teren przebiegają istniejące linie kolejowe nr 9, nr 545 i nr 502;
- 4) zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna: warunki realizacji infrastruktury technicznej, odprowadzania ścieków, oświetlenia i gospodarowania odpadami - wg § 15;
- 5) warunki tymczasowego zagospodarowania:
 - a) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16,
 - b) bo czasu zastąpienia nadziemnej elektroenergetycznej linii wysokiego napięcia podziemną linią kablową ustala się ograniczenie wysokości drzew do 12m w strefie funkcjonowania tej linii.

3. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu przecięcia ul. Boruty klasy lokalnej z liniami kolejowymi **1KK/KDL**:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) tereny komunikacji kolejowej i ulic (dróg publicznych), zgodnie z § 4 ust. 11,
 - b) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – linia kolejowa oraz o znaczeniu lokalnym – droga publiczna;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się realizację ul. Boruty pod linią kolejową
 - b) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi - zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 0%,
 - d) szerokość jezdni - nie więcej niż 1 jezdnie z 2 pasami ruchu,
 - e) zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać komunikację rowerową, zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 4,
 - f) zakazuje się sytuowania ogrodzeń wewnętrznych; przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementów małej architektury takich jak: pachołki, słupki, pojemniki z zielenią oraz wygradzenia sezonowych ogródków gastronomicznych;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, słupów ogłoszeniowych, wg § 6,
 - b) zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 4,
 - c) zasady zagospodarowania miejsc i przestrzeni publicznych, wg § 10,
 - d) przez teren przebiega istniejąca linia kolejowa nr 9;

- 4) zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna: warunki realizacji infrastruktury technicznej, odprowadzania ścieków, oświetlenia i gospodarowania odpadami - wg § 15;
- 5) warunki tymczasowego zagospodarowania: zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16.

4. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania ulicy klasy lokalnej – terenu **2KK/KDL**:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) tereny komunikacji kolejowej i ulic (dróg publicznych), zgodnie z § 4 ust. 11,
 - b) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – linia kolejowa oraz o znaczeniu lokalnym – droga publiczna;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi - 20 m, zgodnie z rysunkiem plan,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 5%,
 - c) zakazuje się sytuowania ogrodzeń wewnętrznych; przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementów małej architektury takich jak: pachołki, słupki, pojemniki z zielenią oraz wygradzenia sezonowych ogródków gastronomicznych;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, słupów ogłoszeniowych, wg § 6,
 - b) zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 4,
 - c) zasady zagospodarowania miejsc i przestrzeni publicznych, wg § 10,
 - d) ograniczenia związane z funkcjonowaniem infrastruktury kolejowej zgodnie z § 18 ust. 1 pkt 3. Teren znajduje się w sąsiedztwie linii kolejowej nr 9;
- 4) zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna: warunki realizacji infrastruktury technicznej, odprowadzania ścieków, oświetlenia i gospodarowania odpadami - wg § 15;
- 5) warunki tymczasowego zagospodarowania: zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16.

5. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania ulicy klasy dojazdowej – terenu **1KK/KDD**:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) tereny komunikacji kolejowej i ulic (dróg publicznych), zgodnie z § 4 ust. 11,
 - b) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – linia kolejowa oraz o znaczeniu lokalnym – droga publiczna;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi - od 10 m do 15,5 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 5%,
 - c) szerokość jezdni - nie więcej niż 1 jezdni z 2 pasami ruchu,
 - d) zakazuje się sytuowania ogrodzeń wewnętrznych; przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementów małej architektury takich jak: pachołki, słupki, pojemniki z zielenią oraz wygradzenia sezonowych ogródków gastronomicznych;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, słupów ogłoszeniowych, wg § 6,
 - b) zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 4,
 - c) zasady zagospodarowania miejsc i przestrzeni publicznych, wg § 10,
 - d) ograniczenia związane z funkcjonowaniem infrastruktury kolejowej zgodnie z § 18 ust. 1 pkt 3. Teren znajduje się w sąsiedztwie linii kolejowej nr 9,

- 4) zasady obsługi terenu - infrastruktura techniczna: warunki realizacji infrastruktury technicznej, odprowadzania ścieków, oświetlenia i gospodarowania odpadami - wg § 15;
- 5) warunki tymczasowego zagospodarowania: zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16.

Rozdział 20

Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

§29. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w związku związanej z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala określa się na 30% dla terenów objętych planem.

Rozdział 21

Ustalenia końcowe

§30. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi m.st. Warszawy.

§31. 1. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu m.st. Warszawy.

§32. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący (-a) Rady m.st. Warszawy