

**UCHWAŁA NR  
RADY MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY  
z dnia ..... r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
rejonu ulicy Żelaznej – część południowa**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80 poz. 717 z późn. zm.<sup>1)</sup>) w związku z uchwałą Nr LVII/1711/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 18 czerwca 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Żelaznej<sup>2)</sup>, Rada m. st. Warszawy, stwierdzając zgodność niniejszego planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy przyjętego uchwałą Nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 10 października 2006 r.<sup>3)</sup>, uchwała co następuje:

**Rozdział 1  
Ustalenia ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Żelaznej - część południowa zwany dalej planem, obejmujący obszar, którego granice wyznaczają:

- 1) od północy: północna granica działki ew. nr 19 z obrębem 6-01-08, południowa granica działki ew. nr 1/1 z obrębem 6-01-08 i zachodnia granica działki ew. nr 1/1 z obrębem 6-01-08 do przecięcia z przedłużeniem północnej granicy działki ew. nr 50 z obrębem 6-01-07, północna granica działki ew. nr 50 z obrębem 6-01-07, północna granica działki ew. nr 1/4 z obrębem 6-01-07 i północna granica działki ew. nr 1/2 z obrębem 6-01-07;
- 2) od południa: południowa granica działki ew. nr 19 z obrębem 6-01-08 i jej przedłużenie do działki ew. nr 4 z obrębem 6-01-08, południowa granica działki ew. nr 4 z obrębem 6-01-08 i jej przedłużenie do działki ew. nr 9/1 z obrębem 6-01-07, południowa granica

---

<sup>1)</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901, poz. 951, poz. 1445, z 2013 r. poz. 21 i poz. 405, poz. 1238, z 2014 r. poz. 379, poz. 768/ poz. 1133, z 2015 r. poz. 22, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830, poz. 1890.

<sup>2)</sup> Zmieniają: uchwałą nr LVI/1594/2013 Rady m.st. Warszawy z dnia 23 maja 2013 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Żelaznej, uchwałą nr LXI/1681/2013 Rady m.st. Warszawy z dnia 11 lipca 2013 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Żelaznej, uchwałą nr LXXXII/2079/2014 Rady m.st. Warszawy z dnia 15 maja 2014 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Żelaznej.

<sup>3)</sup> Zmienionym: uchwałą Nr L/1521/2009 z dn. 26.02.2009r; uchwałą Nr LIV/1631/2009 z dn. 28.04.2009 r; uchwałą Nr XCII/2689/2010 z dn. 7.10.2010 r., uchwałą LXI/1669/2013 z dn. 11.07.2013 r. oraz uchwałą XCII/2346/2014 z dn. 16.10.2014.

działki ew. nr 9/1 z obręb 6-01-07 do wschodniej granicy działki ew. nr 10/1 z obręb 6-04-07;

- 3) od zachodu: wschodnia linia rozgraniczająca ul. Towarowej tj. wschodnia granica działki ew. nr 10/1 z obręb 6-01-07.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1.

3. Lista uwag wniesionych do mpzp rejonu ulicy Żelaznej – część południowa obejmująca uwagi nieuwzględnione przez Prezydenta m.st. Warszawy oraz sposób rozpatrzenia tych uwag przez Radę m.st. Warszawy stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

4. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych m.st. Warszawy oraz zasady ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych określono w załączniku nr 3 do uchwały.

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

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1;
- 3) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar opisany w § 1 ust. 1 przedstawiony na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1;
- 4) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające w danym terenie, to znaczy stanowiące co najmniej 60% maksymalnej wynikającej z ustaleń planu powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych zabudowy zlokalizowanej na każdej działce budowlanej położonej w granicach terenu;
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć dopuszczone w planie przeznaczenie, stanowiące nie więcej niż 40% maksymalnej wynikającej z ustaleń planu powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych zabudowy zlokalizowanej na każdej działce budowlanej położonej w granicach terenu;
- 7) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie koniecznego usytuowania zewnętrznej nadziemnej ściany budynku, nie będącej ścianą szczytową, bez uwzględnienia gzymsów, balkonów, loggii i wykuszy oraz wspornikowych lub podwieszonych zadaszeń nad wejściem do budynku wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m z dopuszczeniem cofnięcia lica budynku w głąb działki budowlanej na dowolną głębokość na długości nie większej niż 50% długości danej elewacji na każdej kondygnacji oraz na dowolną głębokość na dowolnej długości w poziomie parteru, 1-ego piętra i najwyższej kondygnacji; warstwy termomodernizacji budynków, podziemne kondygnacje zabudowy oraz obiekty małej architektury, z wykluczeniem stref zjazdów i wyjazdów z garaży podziemnych, wind, czerpni i wyrzutni powietrza mogą być lokalizowane przed liniami zabudowy;
- 9) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięta żadna nadziemna część realizowanego budynku, z zastrzeżeniem pkt 10, z pominięciem gzymsów, balkonów, loggii i wykuszy oraz wspornikowych lub podwieszonych zadaszeń nad wejściem do budynku wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m; warstwy

- termomodernizacji budynków, podziemne kondygnacje zabudowy oraz obiekty małej architektury, z wykluczeniem stref zjazdów i wyjazdów z garaży podziemnych, wind, czerpni i wyrzutni powietrza mogą być lokalizowane przed liniami zabudowy;
- 10) nieprzekraczalnych liniach zabudowy dla nadwiesz – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy, przed które nie może być wysunięta żadna nadwieszona kondygnacja realizowanego budynku;
  - 11) dominancie wysokościowej - należy przez to rozumieć budynek wyróżniający się spośród otaczającej zabudowy wysokością, którego miejsce możliwej lokalizacji wskazane jest na rysunku planu;
  - 12) części cokołowej dominanty wysokościowej - należy przez to rozumieć część bryły dominanty wysokościowej o:
    - a) obrysie większym niż obrys jej części wysokościowej,
    - b) maksymalnej wysokości nie przekraczającej ustalonej w planie dla pozostałej, poza dominantą wysokościową, zabudowy na danym terenie;
  - 13) miejscu możliwej lokalizacji dominanty wysokościowej - należy przez to rozumieć miejsce, w którym plan dopuszcza lokalizację dominanty wysokościowej;
  - 14) usługach - należy przez to rozumieć działalność nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych w inne obiekty, w tym w szczególności usługi oświaty, usługi zdrowia, usługi handlu i gastronomii, z wykluczeniem handlu prowadzonego w obiektach o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, usługi kultury, prowadzenie biur, hoteli i pensjonatów, z wykluczeniem hoteli pracowniczych;
  - 15) usługach uciążliwych, obiektach uciążliwych lub urządzeniach uciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, obiekty lub urządzenia, które powodują zanieczyszczenia środowiska w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska;
  - 16) lokalizacji usług, dostępnych od strony przestrzeni publicznej, w parterach budynków, – należy przez to rozumieć obowiązek sytuowania lokali usługowych w parterach wznoszonych lub istniejących budynków, dostępnych bezpośrednio z poziomu terenu od strony przestrzeni publicznej, zajmujących co najmniej 50% powierzchni całkowitej parteru i co najmniej 50% długości elewacji frontowej, z zapewnieniem możliwości usytuowania na parterze wszystkich niezbędnych do funkcjonowania budynku pomieszczeń i urządzeń, a w szczególności: wejść, holi wejściowych, klatek schodowych z windami prowadzących do pozostałych części budynków, wbudowanych pomieszczeń na odpady, trafostacji, garaży, zjazdów do garaży, przejść i przejazdów bramowych oraz prześwitów;
  - 17) terenach zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć tereny, w zagospodarowaniu których przeważa szata roślinna, pełniące rolę estetyczną, rekreacyjną, zdrowotną lub osłonową, z infrastrukturą techniczną i obiektami budowlanymi funkcjonalnie z nimi związanymi;
  - 18) systemie NCS - należy przez to rozumieć system opisu barwy polegający na nadaniu jej notacji określającej procentową zawartość podstawowych kolorów: żółci, czerwieni, błękitu i zieleni oraz stopnia 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;
  - 19) Miejskim Systemie Informacji – należy przez to rozumieć system lokalnego oznakowania Warszawy za pomocą tablic, słupków i strzałek obejmujący swym zakresem m.in. nazwy ulic, dzielnic, numery porządkowe budynków, ważne obiekty i

- instytucje, szlaki i tereny turystyczne;
- 20) ogrodzeniu - należy przez to rozumieć stałą lub czasową przegrodę przestrzenną służącą do wydzielenia części powierzchni z danego terenu lub całego terenu z otaczającego go obszaru z wyłączeniem elementów małej architektury: murków o wysokości do 0,5 m, pachołków, słupków, barierek, pojemników z zielenią;
  - 21) historycznym układzie urbanistycznym – należy przez to rozumieć przestrzenne założenie miejskie zawierające zespoły zabudowy rozmieszczone w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych oraz ulic;
  - 22) historycznym układzie ulic - należy przez to rozumieć układ ulic z 1939 r.;
  - 23) historycznym przebiegu ulicy - należy przez to rozumieć przebieg ulicy z 1939 r.

**§ 3. 1.** Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia porządkowe terenów;
- 4) symbole literowe dla poszczególnych przeznaczeń terenów;
- 5) wskaźniki dla terenów i parametry zabudowy: maksymalny i minimalny wskaźnik intensywności zabudowy, maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy dla dominant wysokościowych;
- 6) obowiązujące linie zabudowy;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nadwieszń;
- 9) miejsce możliwej lokalizacji dominanty wysokościowej;
- 10) zasięg lokalizacji usług, dostępnych od strony przestrzeni publicznej, w parterach budynków;
- 11) plac ogólnodostępny;
- 12) budynki zabytkowe objęte ochroną konserwatorską;
- 13) granica strefy ochrony konserwatorskiej elementów rozplanowania sprzed 1939 r.;
- 14) ścieżka rowerowa;
- 15) cenne drzewa objęte ochroną z dopuszczeniem przesadzenia;
- 16) wskazanie historycznego przebiegu ul. Twardej w nawierzchni ulic i chodników.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają wyłącznie charakter informacyjny.

**§ 4. 1.** Ustala się następujące rodzaje przeznaczeń terenów:

- 1) UMW - tereny usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) U(MW) - tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) ZP - tereny zieleni urządzonej;
- 4) KD - tereny ulic publicznych: Z - zbiorczych, L - lokalnych, D - dojazdowych.

2. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się tereny przeznaczone do realizacji inwestycji celu publicznego:

- 1) tereny publicznych ulic oznaczone symbolem KD;
- 2) w zakresie zapewniającym lokalizację i eksploatację sieci, oraz urządzeń infrastruktury miejskiej - niezabudowane i zabudowane części wszystkich nieruchomości gruntowych położone poza liniami rozgraniczającymi ulic, przez które będą biec ciągi infrastruktury miejskiej, w szczególności sieci elektroenergetyczne,

wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłne, gazowe, telekomunikacyjne, i na których zlokalizowane są lub będą urządzenia infrastruktury miejskiej.

**§ 5. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) kształtowanie przestrzeni i definiowanie sposobu zagospodarowania obszaru objętego planem w sposób adekwatny dla centrum miasta poprzez:
  - a) ustalenie zwiększenia intensywności zabudowy,
  - b) dopuszczenie zabudowy wielofunkcyjnej terenów,
  - c) dopuszczenie lokalizacji dominant wysokościowych,
  - d) przekształcenie przestrzeni ulicy Prostej 1KD-Z, w sposób umożliwiający uporządkowanie zabudowy i uzyskanie przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym;
- 2) ustala się uwzględnienie usytuowania obszaru planu w strukturze przestrzennej miasta, a w szczególności zewnętrznych powiązań przestrzennych poprzez:
  - a) odpowiednią lokalizację dominant wysokościowych,
  - b) utrzymanie powiązań i znaczenia ulicy Prostej 1KD-Z w układzie komunikacyjnym miasta,
  - c) zachowanie istniejących terenów zieleni wzdłuż ulicy Prostej 1KD-Z;
- 3) ustala się ochronę i adaptację zabytkowych układów urbanistycznych i obiektów budowlanych poprzez:
  - a) uwzględnienie w nowym układzie przestrzennym historycznego przebiegu ulicy Twardej,
  - b) ochronę konserwatorską wskazanych na rysunku planu obiektów zabytkowych nie wpisanych do rejestru zabytków, w tym w szczególności zachowanie budynków - relikwów historycznego układu urbanistycznego,
  - c) zachowanie pozostałości historycznego układu ulic jako podstawy nowego układu przestrzennego,
  - d) wprowadzenie układu linii zabudowy umożliwiającego ukształtowanie pierzei ulic;
- 4) ustala się warunki do harmonijnego rozwoju obszaru planu poprzez:
  - a) zachowanie terenów zieleni zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wzbogacenie przestrzeni publicznej o ogólnodostępne place usytuowane w miejscach wskazanych na rysunku planu;
- 5) ustala się obszar zabudowy śródmiejskiej obejmujący cały obszar planu;
- 6) ustala się, że nowa zabudowa na obszarze planu jest śródmiejską zabudową uzupełniającą, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 7) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

**§ 6. W zakresie ochrony środowiska i przyrody:**

- 1) w odniesieniu do ochrony i kształtowania zieleni:
  - a) dla cennego drzewa wskazanego na rysunku planu:
    - dopuszcza się przesadzenie,
    - zakazuje się zagospodarowania terenu w sposób mogący wpłynąć na zmianę środowiska niekorzystną dla drzewa,
  - b) ustala się tereny zieleni urządzonej 4ZP i 5ZP,
  - c) ustala się wprowadzenie zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej w formie zieleni urządzonej z placami zabaw dla dzieci i miejscami rekreacji w przypadku lokalizacji zespołów tej zabudowy w ramach przeznaczenia oznaczonego symbolem UMW,
  - d) ustala się wprowadzenie zieleni towarzyszącej zabudowie usługowej w postaci urządzonej zieleni dekoracyjnej w przypadku lokalizacji tej zabudowy w ramach

- przeznaczenia oznaczonego symbolem UMW,
- e) dla zagospodarowania terenów na stropach fragmentów garaży podziemnych wychodzących poza obrys nadziemnej części zabudowy, położonych poza drogami wewnętrznymi, zlokalizowanych w zespołach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w formie zieleni urządzonej na warstwie ziemi:
    - ustala się lokalizację na stropie garażu placów i chodników, placów zabaw dla dzieci i miejsc rekreacji,
    - dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych urządzeń niezbędnych do funkcjonowania garaży, w tym czerpni i wyrzutni powietrza w miejscach nie kolidujących z podstawową funkcją terenu,
  - 2) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów; nie określa się minimalnego wskaźnika powierzchni terenu biologicznie czynnej dla terenów komunikacji oznaczonych symbolem KD;
  - 3) nakazuje się podłączenie wszystkich budynków z wyjątkiem budynków gospodarczych oraz istniejących wolnostojących śmietników do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej;
  - 4) ustala się kwalifikację terenów w zakresie ochrony przed hałasem:
    - a) tereny o przeznaczeniu oznaczonym symbolem UMW i U(MW) należy traktować jako „tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców” w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska, z zastrzeżeniem lit. c,
    - b) tereny o przeznaczeniu oznaczonym symbolem ZP należy traktować jako „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe” w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska,
    - c) fragmenty terenów o przeznaczeniu oznaczonym symbolem UMW i U(MW), na których:
      - będzie lokowana zabudowa związana ze stałym bądź wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, w szczególności szkoły, przedszkola, żłobki, kluby dziecięce i ośrodki opiekuńczo-wychowawcze, należy traktować jako „tereny zabudowy związanej ze stałym bądź wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży” w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska,
      - będą lokowane szpitale należy traktować jako „tereny szpitali w miastach” w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska,
      - będą lokowane domy opieki społecznej należy traktować jako „tereny domów opieki społecznej” w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska.

#### § 7. 1. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej elementów rozplanowania sprzed 1939 r. obejmującą cały obszar planu;
- 2) ustala się zasady ochrony elementów rozplanowania sprzed 1939 r., położonych w strefie określonej w pkt. 1:
  - a) pozostawienie zachowanego historycznego układu ulic,
  - b) objęcie ochroną konserwatorską budynków: wyznaczonych na rysunku planu zlokalizowanych przy ul. Pańskiej 100 i Prostej 47 oraz Pańskiej 100A i Prostej 49,
  - c) zasady ochrony budynków wymienionych w lit. b:
    - dopuszcza się odtworzenie pierwotnych gabarytów budynku położonego przy ul. Pańskiej 100A i Prostej 49,
    - ustala się zachowanie gabarytów pozostałych budynków,
    - ustala się zachowanie stylu elewacji oraz detali architektonicznych,
    - ustala się zachowanie wzajemnych proporcji elementów detali architektonicznych, wysięgu gzymsów, okapów, balkonów, ryzalitów oraz

- opasek wokół otworów w przypadku termomodernizacji budynku,
  - ustala się zachowanie lub przywrócenie pierwotnych podziałów stolarki okien i drzwi,
  - zakazuje się umieszczania urządzeń reklamowych i tablic reklamowych z wyjątkiem szyldów oraz banerów reklamowych i wykorzystanych do ekspozycji reklamy siatek ochronnych umieszczanych na rusztowaniu lub ogrodzeniu placu budowy w trakcie prowadzonych robót budowlanych, a w przypadku remontu budynku – tylko na czas prowadzonych prac budowlanych na elewacji budynku,
  - d) nakazuje się dostosowanie do gabarytów i elewacji objętej ochroną konserwatorską zabudowy sprzed 1939 r. nowej zabudowy lokalizowanej w jej bezpośrednim sąsiedztwie zgodnie z zapisami w ustaleniach szczegółowych,
  - e) ustala się wskazanie historycznego przebiegu ul. Twardej poprzez zróżnicowanie nawierzchni w poziomie jezdni i chodnika, zgodnie z zasięgiem wyznaczonym na rysunku planu i zapisami w ustaleniach szczegółowych;
2. w rejestrach zabytków nieruchomych i zabytków archeologicznych znajduje się ulica Twarda jako założenie urbanistyczne wpisana do rejestru pod nr 592 dnia 1.07.1965 r., podlegająca ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków.

**§ 8. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) ustala się zasięg przestrzeni publicznych na obszarze planu: tereny ulic publicznych oznaczone symbolem KD, tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem ZP;
- 2) ustala się dostosowanie przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 3) ustala się lokalizację usług, dostępnych od strony przestrzeni publicznej, w parterach budynków, o zasięgu zgodnym z rysunkiem planu;
- 4) dopuszcza się tymczasową lokalizację ogródków kawiarnianych oraz ich ogrodzeń w liniach rozgraniczających ulice publiczne jedynie w przypadkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla tych ulic oraz w sposób nie kolidujący z funkcjami i sposobem zagospodarowania ulic;
- 5) dopuszcza się zajęcie fragmentu terenu ulicy niezbędnego do zlokalizowania wejść, ramp, podjazdów, wind zewnętrznych do budynków sytuowanych w linii rozgraniczającej ulicę, w przypadku gdy lokalizacja wymienionych elementów zabudowy nie jest możliwa na działce budowlanej, pod warunkiem zapewnieniem minimalnej szerokości chodnika zgodnie z obowiązującymi przepisami.

**§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu ustala się:**

- 1) dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych:
  - a) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej,
  - b) maksymalny i minimalny wskaźnik intensywności zabudowy,
  - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy,
  - d) maksymalną wysokość zabudowy w metrach,
  - e) maksymalną wysokość dominanty wysokościowej w metrach,
  - f) linie zabudowy;
- 2) zasady dotyczące kolorystyki elewacji:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz obiektów usług oświaty i usług zdrowia:
    - w przypadku zastosowania na elewacji powierzchni tynkowanych ustala się ograniczenie kolorystyki elewacji poprzez wyznaczenie według systemu NCS przedziału dopuszczalnych do zastosowania kolorów od Y01R do Y50R przy jednoczesnym stopniu szernienia, określonym przez dwie pierwsze cyfry w

- systemie zapisu barwy, nie większym niż 30 i stopniu nasycenia kolorem chromatycznym, określonym przez następne dwie cyfry w systemie zapisu barwy nie większym niż 40 oraz przedziału dopuszczalnych kolorów od Y51R do Y99R przy jednoczesnym stopniu szernienia nie większym niż 30 i stopniu nasycenia kolorem chromatycznym nie większym niż 10,
- dopuszcza się stosowanie kolorów spoza wyznaczonych w tირet pierwszym przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku nie przekraczających 10% powierzchni każdej ściany,
  - dopuszcza się naturalny kolor zastosowanego kamienia, cegły ceramicznej, betonu, metalu lub drewna,
  - dopuszcza się stosowanie kolorów opisanych innymi systemami niż NCS mieszczących się w przedziałach kolorów określonych w tირet pierwszym,
- b) dla zabudowy usługowej lokalizowanej w ramach przeznaczenia oznaczonego symbolem UMW i U(MW) z wyjątkiem obiektów usług oświaty i usług zdrowia:
- w przypadku zastosowania na elewacji powierzchni tynkowanych ustala się ograniczenie kolorystyki elewacji jak w lit. a tირet pierwszym z dopuszczeniem stosowania również kolorów z przedziału od R01B do R99B przy jednoczesnym stopniu szernienia, określonym przez dwie pierwsze cyfry w systemie zapisu barwy, nie większym niż 80 i stopniu nasycenia kolorem chromatycznym, określonym przez następne dwie cyfry w systemie zapisu barwy nie większym niż 10,
  - dopuszcza się stosowanie kolorów spoza wyznaczonych w tირet pierwszym przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku nie przekraczających 20% powierzchni każdej ściany,
  - dopuszcza się naturalny kolor zastosowanego kamienia, cegły ceramicznej, betonu, metalu lub drewna,
  - dopuszcza się stosowanie kolorów spoza wyznaczonych w tირet pierwszym przedziałów na powierzchniach ścian budynków przekraczających 20% powierzchni każdej ściany wyłącznie w przypadku konieczności użycia znaków firmowych i barw firmowych,
  - dopuszcza się stosowanie kolorów opisanych innymi systemami niż NCS mieszczących się w przedziałach kolorów określonych w tირet pierwszym,
- c) ograniczenia kolorystyki elewacji nie dotyczą zastosowanego na elewacjach szkła,
- d) w przypadku zastosowania dachów spadzistych ustala się ograniczenie kolorystyki dachów do naturalnego koloru zastosowanej blachy lub kolorów achromatycznych;
- 3) zasady lokalizowania ogrodzeń:
- a) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń o wysokości powyżej 2,20 m,
  - b) zakazuje się lokalizacji wszelkich ogrodzeń na terenach zieleni urządzonej oznaczonych symbolem ZP,
  - c) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń na terenach ulic publicznych oznaczonych symbolem KD - z wyjątkiem ogrodzeń tymczasowych ogródków kawiarnianych w przypadkach dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych;
- 4) zasady rozmieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych:
- a) dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych wyłącznie w formie:
    - podświetlanych tablic reklamowych wbudowanych w konstrukcję ścian wiat na przystankach komunikacji zbiorowej i sytuowanych w obrębie wejść do stacji metra,
    - banerów reklamowych i wykorzystanych do ekspozycji reklamy siatek ochronnych umieszczanych na rusztowaniu lub ogrodzeniu placu budowy w trakcie prowadzonych robót budowlanych,

- szyldów,
- b) dopuszcza się umieszczanie urządzeń reklamowych wyłącznie w formie:
  - wolnostojących słupów ogłoszeniowo–reklamowych w formie walca z zadaniem o średnicy od 1,2 do 1,6 m, wysokości od 1,8 do 3,6 m dla części ekspozycyjnej i maksymalnej wysokości nie przekraczającej 4,7 m lub w historycznej formie wg wzoru z 1895 r.,
  - ażurowych neonów, w których elementy takie jak napis czy znak graficzny są pozbawione tła,
  - szyldów,
- c) ustala się podświetlane tablice reklamowe wbudowane w konstrukcję ścian wiat na przystankach komunikacji zbiorowej, które:
  - muszą mieć dwustronną powierzchnię ekspozycyjną formatu do 3 m<sup>2</sup> i zajmować nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej ścian wiaty,
  - mogą mieć ekspozycję elektroniczną,
- d) ustala się podświetlane tablice reklamowe sytuowane w obrębie wejść do stacji metra:
  - muszą mieć dwustronną powierzchnię ekspozycyjną formatu do 3 m<sup>2</sup>,
  - nie mogą zasłaniać lub pogarszać widoczności oznakowań wejścia i nazwy stacji metra,
  - dopuszcza się tylko jedną tablicę w obrębie jednego wejścia,
- e) zakazuje się umieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych o ekspozycji elektronicznej, w których powierzchnię ekspozycyjną stanowi wyświetlacz, z wyjątkiem tablic reklamowych wbudowanych w konstrukcję wiat na przystankach komunikacji zbiorowej,
- f) dla umieszczonych na rusztowaniu banerów reklamowych i reklam na siatkach ochronnych, ustala się:
  - instalowanie jedynie podczas trwania robót budowlanych dotyczących elewacji budynku, na okres nie przekraczający 6 miesięcy i jednokrotnie w ciągu 10 lat,
  - maksymalną powierzchnię zajmowaną przez treści reklamowe nie większą niż 30% powierzchni całej siatki ochronnej,
- g) zakazuje się umieszczania urządzeń reklamowych w postaci ażurowych neonów na:
  - terenach i budynkach usług oświaty, żłobków, klubów dziecięcych i ośrodków opiekuńczo-wychowawczych lokalizowanych w ramach przeznaczenia oznaczonego symbolem UMW i U(MW),
  - terenach zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP,
  - budynkach zabytkowych objętych ochroną konserwatorską w planie,
  - budynkach o funkcji wyłącznie mieszkaniowej,
  - ogrodzeniach,
  - ogólnodostępnych placach wyznaczonych na rysunku planu,
- h) na terenach i budynkach nie wymienionych w lit. g dopuszcza się umieszczanie urządzeń reklamowych w postaci ażurowych neonów:
  - na elewacjach i dachach budynków usługowych, z ograniczeniem maksymalnej wysokości neonu do 1/8 wysokości budynku, z zastrzeżeniem tiret czwartego,
  - na dachach budynków usługowo-mieszkaniowych, z ograniczeniem maksymalnej wysokości neonu do 1/8 wysokości budynku,
  - na dachach dominant wysokościowych, bez względu na funkcję budynku, lub w pasie 20 m poniżej ich najwyższego punktu, bez uwzględnienia wyniesionych ponad ten punkt masztów i anten, z ograniczeniem maksymalnej wysokości neonu do 1/20 wysokości dominanty,
  - na elewacjach i dachach budynków usług kultury - przeznaczonych wyłącznie do

- prezentacji działalności własnej,
- i) urządzenia reklamowe w postaci wolnostojących słupów ogłoszeniowo-reklamowych należy sytuować:
    - w odległości minimum 50 m od pomników i miejsc pamięci,
    - w odległości minimum 10 m od znaków drogowych i wolnostojących elementów MSI usytuowanych po tej samej stronie ulicy,
    - w odległości minimum 2,5 m od krawężnika jezdni oraz minimum 10 m od linii zatrzymania i krawężników na skrzyżowaniu ulic,
    - w odległości minimum 30 m od siebie,
  - j) zasady rozmieszczania szyldów:
    - dopuszcza się umieszczanie szyldów, w tym szyldów semaforowych, wyłącznie w parterach budynków, z wyjątkiem szyldów w postaci ażurowych neonów, które należy sytuować na dachach budynków zgodnie z zapisami w lit. h,
    - dla ulic o szerokości przekroju, liczonej między zabudową tworzącą pierzeje, mniejszej niż 30 m, dopuszcza się szyldy semaforowe o powierzchni ekspozycyjnej nie przekraczającej 0,8 m<sup>2</sup> i wysięgu nie większym niż 80 cm,
    - dla ulic o szerokości przekroju, liczonej między zabudową tworzącą pierzeje, równej lub większej niż 30 m, dopuszcza się szyldy semaforowe o powierzchni ekspozycyjnej nie przekraczającej 1,2 m<sup>2</sup> i wysięgu nie większym niż 120 cm,
    - na każde 20 m długości ściany dopuszcza się umieszczenie tylko jednego szyldu semaforowego,
    - łączna powierzchnia szyldów na danej ścianie, z wyjątkiem szyldów semaforowych, nie może przekraczać wielkości 1/5 powierzchni tej ściany w poziomie parteru,
    - szyldy umieszczone obok siebie na jednej ścianie powinny mieć w zależności od układu skoordynowaną wysokość lub szerokość,
  - k) dopuszcza się umieszczanie markiz w parterach budynków usługowych oraz usługowo-mieszkaniowych; grafika i napisy mogą być umieszczane wyłącznie na lambrekinach, a ich treść musi odnosić się wyłącznie do działalności własnej,
  - l) dopuszcza się umieszczanie markiz i szyldów na budynkach zabytkowych objętych ochroną konserwatorską w planie,
  - m) dopuszcza się przesłanianie okien reklamą i informacją wizualną jedynie w strefie parteru, maksymalnie do 30% powierzchni otworu okiennego – ustalenie to nie dotyczy banerów reklamowych i siatek ochronnych, o których mowa w lit. a;
- 5) zasady rozmieszczania elementów Miejskiego Systemu Informacji:
- a) elementy z informacją o nazwach ulic oraz informujące o położeniu poszczególnych obiektów w przestrzeni miejskiej należy sytuować w liniach rozgraniczających ulice na obszarze opracowania,
  - b) elementy z informacją adresową oraz tablice związane z historią miasta lub poszczególnych obiektów należy sytuować na budynkach.

**§ 10.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej na działkach budowlanych przylegających do terenu ulicy publicznej:

- 1) z ograniczeniem wysokości zabudowy do maksymalnej ustalonej dla danego terenu wysokości dla zabudowy nie będącej dominantą wysokościową, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów odnośnie wysokości zabudowy przy granicy działki nie stanowią inaczej;
- 2) na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych, gdy lokowany budynek przylegać będzie do ściany budynku objętego ochroną konserwatorską w planie,

usytuowanego bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

**§ 11.** 1. Na obszarze planu nie wyznacza się obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki uzyskanej w wyniku scalenia i podziału - 760 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki uzyskanej w wyniku scalenia i podziału – 20 m;
- 3) nakaz wytyczania granic działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału pod kątem prostym do linii rozgraniczających ulice z możliwym odchyleniem od kąta prostego do 10%.

3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału pod ulice i urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 12.** W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) układ ulic obejmujący tereny: 1KD-Z, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L, 6KD-D;
- 2) powiązania ulic poprzez skrzyżowania jednopoziomowe;
- 3) obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) orientacyjny przebieg dwukierunkowej ścieżki rowerowej w ulicy 1KD-Z wg rysunku planu; dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych na terenach pozostałych ulic publicznych;
- 5) układ komunikacji pieszej obejmujący:
  - a) układ ogólnodostępnych placów w terenach 5ZP, 1KD-Z i 4 KD-L,
  - b) lokalizację ciągów pieszych w postaci chodników we wszystkich ulicach na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów komunikacji;
- 6) obsługę obszaru planu komunikacją zbiorową poprzez:
  - a) istniejącą komunikację autobusową w ulicy 1KD-Z powiązaną z układem linii autobusowych w ulicach przylegających do granic planu: Alei Jana Pawła II i Towarowej,
  - b) istniejącą komunikację tramwajową w ulicy Prostej 1KD-Z powiązaną z układem linii tramwajowych w ulicach przylegających do granic planu: Alei Jana Pawła II i Towarowej,
  - c) dopuszczenie realizacji wspólnego pasa tramwajowo-autobusowego w ulicy 1KD-Z,
  - d) podziemną linię metra z wejściami/wyjściami z metra w rejonie Ronda ONZ i Ronda Daszyńskiego;
- 7) zasady parkowania:
  - a) wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych dla samochodów, minimalna liczba miejsc parkingowych - 1:
    - dla biur i usług administracji nie więcej niż 10 miejsc/1000 m<sup>2</sup> p.u.,
    - dla usług handlu nie więcej niż 15 miejsc/1000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
    - dla banków, usług finansowych, pocztowych, pośrednictwa ubezpieczeniowego, biur podróży i agencji nieruchomości nie więcej niż 20 miejsc/1000 m<sup>2</sup> p.u.,
    - dla kin, multipleksów, teatrów i sal widowiskowych nie więcej niż 16 miejsc/100 miejsc siedzących,
    - dla restauracji, barów, kawiarni, klubów nie więcej niż 11 miejsc/100 miejsc konsumpcyjnych,
    - dla hoteli, pensjonatów, hoteli turystycznych i domów wycieczkowych nie więcej niż 0,5 miejsca/10 łóżek,

- dla domów kultury nie więcej niż 8 miejsc/1000 m<sup>2</sup> p.u.,
  - dla muzeów nie więcej niż 11 miejsc/1000 m<sup>2</sup> powierzchni wystawowej,
  - dla bibliotek o znaczeniu ponadlokalnym nie więcej niż 4 miejsca/1000 m<sup>2</sup> p.u.,
  - dla lokalnych punktów usług bytowych, w tym usług rzemieślniczych, nie więcej niż 1 miejsce/1 obiekt,
  - dla szkół pomaturalnych i szkół wyższych nie więcej niż 13 miejsc/100 miejsc dydaktycznych,
  - dla szkół podstawowych, gimnazjów i liceów nie więcej niż 4 miejsca/100 uczniów na zmianę,
  - dla przedszkoli, żłobków i klubów dziecięcych nie więcej niż 4 miejsca/100 dzieci,
  - dla przychodni zdrowia nie więcej niż 8 miejsc/10 gabinetów,
  - dla domów pomocy społecznej nie więcej niż 3 miejsca/10 łóżek,
  - dla pozostałych usług nie wymienionych wyżej nie więcej niż 15 miejsc/1000 m<sup>2</sup> p.u.,
  - dla zabudowy mieszkaniowej nie więcej niż 1 miejsce/1 mieszkanie,
- przy czym na parkingach dla samochodów osobowych, liczących więcej niż 9 miejsc postojowych, co najmniej 4% miejsc należy przeznaczyć i urządzić dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, nie mniej jednak niż 1 miejsce.
- b) dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych dla samochodów w granicach obszaru planu,
- c) nakazuje się realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według przepisów odrębnych,
- d) zakazuje się na całym obszarze planu lokalizacji:
- garaży naziemnych wolnostojących,
  - garaży podziemnych wystających ponad powierzchnię terenu,
  - garaży na kondygnacjach nadziemnych zabudowy, z zastrzeżeniem lit. e,
- e) zagospodarowanie terenów na stropach garaży zgodnie z § 6 pkt 1 lit. e,
- f) dopuszcza się lokalizację garaży na nadziemnych piętrach dominant wysokościowych, w tym w obrębie ich części cokołowych, z zastrzeżeniem, że ściany garażu w parterze budynku nie będą lokowane od strony przestrzeni publicznych wymienionych w § 8 pkt 1,
- g) lokalizację zatok parkingowych w liniach rozgraniczających ulic według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych ulic,
- h) wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych dla rowerów:
- dla biur i usług administracji min. 5 miejsc/1000 m<sup>2</sup> p.u., nie mniej jednak niż 2 miejsca postojowe,
  - dla usług handlu min. 5 miejsc/1000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, nie mniej jednak niż 2 miejsca postojowe,
  - dla banków, usług finansowych, pocztowych, pośrednictwa ubezpieczeniowego, biur podróży i agencji nieruchomości min. 5 miejsc/1000 m<sup>2</sup> p.u, nie mniej jednak niż 2 miejsca postojowe,
  - dla kin, multipleksów, teatrów i sal widowiskowych min. 10 miejsc/100 miejsc siedzących, nie mniej jednak niż 10 miejsc postojowych,
  - dla restauracji, barów, kawiarni, klubów min. 10 miejsc/100 miejsc konsumpcyjnych, nie mniej jednak niż 5 miejsc postojowych,
  - dla hoteli, pensjonatów, hoteli turystycznych i domów wycieczkowych min. 1 miejsce/10 łóżek, nie mniej jednak niż 5 miejsc postojowych,
  - dla domów kultury i bibliotek o znaczeniu ponadlokalnym min. 10 miejsc/1000 m<sup>2</sup> p.u., nie mniej jednak niż 10 miejsc postojowych,

- dla muzeów min. 10 miejsc/1000 m<sup>2</sup> powierzchni wystawowej,
  - dla lokalnych punktów usług bytowych, w tym usług rzemieślniczych min. 1 miejsce/1 obiekt,
  - dla szkół pomaturalnych i szkół wyższych min. 20 miejsc/100 miejsc dydaktycznych,
  - dla szkół podstawowych, gimnazjów i liceów min. 10 miejsc/100 uczniów,
  - dla przychodni zdrowia min. 1 miejsce/10 gabinetów, nie mniej jednak niż 5 miejsc postojowych,
  - dla domów pomocy społecznej min. 1 miejsce/10 łóżek,
  - dla pozostałych usług nie wymienionych wyżej min. 1 miejsce/1 obiekt,
  - dla zabudowy mieszkaniowej min. 1 miejsce/ 1 mieszkanie,
- i) wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych dla rowerów nie dotyczą istniejącej zabudowy mieszkaniowej i budynków zabytkowych objętych ochroną konserwatorską wyznaczonych na rysunku planu,
- j) bilansowanie miejsc postojowych dla rowerów na terenie działek własnych poszczególnych inwestycji,
- k) dopuszcza się sytuowanie miejsc postojowych dla rowerów wynikających ze wskaźników określonych w lit. g w liniach rozgraniczających ulic w sposób nie kolidujący z funkcją i sposobem zagospodarowania ulicy,
- l) dopuszcza się lokalizację wypożyczalni rowerów będących elementem systemu roweru publicznego, w szczególności w rejonie skrzyżowania ul. Prostej z ulicą Żelazną,
- m) nakazuje się zastosowanie gładkiej bezspoinowej nawierzchni w przypadku ścieżek rowerowych.

**§ 13.** W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

- 1) ustala się pełną obsługę obszaru objętego planem w oparciu o miejskie sieci infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się projektowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej na terenach położonych w liniach rozgraniczających drogi publiczne;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi drogi publiczne;
- 4) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastrukturalnych w kanałach zbiorczych;
- 5) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 6) w odniesieniu do zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę wszystkich wymagających tego obiektów budowlanych z miejskiej sieci wodociągowej,
  - b) wykonywanie nowych ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich wyłącznie na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych i obiektów służby zdrowia w sposób i w ilości zapewniającej ochronę zasobów wodnych poziomu oligoceńskiego;
- 7) w odniesieniu do odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych:
  - a) ustala się ogólnospławny system kanalizacji z odprowadzeniem ścieków z wszystkich wymagających tego obiektów budowlanych do miejskiej sieci kanalizacji ogólnospławnej,
  - b) zasady odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:
    - dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w obiektach istniejących w sposób dotychczasowy,
    - ustala się z nawierzchni utwardzonych dróg – bezpośrednio do miejskiej sieci kanalizacji ogólnospławnej,

- ustala się z terenów zabudowy – do miejskiej sieci kanalizacji ogólnospławnej, bezpośrednio lub pośrednio poprzez zbiorniki retencyjne, o których mowa w tiret piątym,
  - ustala się z terenów zieleni urządzonej na gruncie rodzimym do ziemi,
  - dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych jako odbiorników wód opadowych lub roztopowych z części obszaru planu zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych lub roztopowych pochodzących z dachów budynków do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,
  - nakazuje się kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed wpływem z nich wód opadowych i roztopowych na tereny działek sąsiednich,
- 8) w odniesieniu do zaopatrzenia w ciepło:
- a) ustala się zaopatrzenie w ciepło wszystkich wymagających tego obiektów z miejskiej sieci ciepłowniczej,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło istniejących i nowych obiektów z urządzeń zasilanych z miejskiej sieci gazowej lub z sieci elektroenergetycznej w przypadku braku możliwości technicznych zaopatrzenia w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej,
  - c) dopuszcza się wytwarzanie ciepła w urządzeniach kogeneracyjnych oraz w zintegrowanych plastycznie z elewacją budynku kolektorach słonecznych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) w odniesieniu do zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) zaopatrzenie w gaz wszystkich wymagających tego obiektów gazem niskoprężnym lub średnioprężnym z miejskiej sieci gazowej,
  - b) pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz dla wszystkich odbiorców zarówno na cele bytowo-gospodarcze jak i cele grzewcze oraz do zasilania urządzeń kogeneracyjnych użytkowanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 10) w odniesieniu do zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego:
- a) ustala się zasilanie w energię elektryczną wszystkich wymagających tego obiektów budowlanych z sieci elektroenergetycznej,
  - b) ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania mocy elektrycznej,
  - c) dopuszcza się lokalizowanie wewnętrznych stacji transformatorowych jako obiektów wolnostojących, podziemnych lub wbudowanych w budynki usługowe, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - d) ustala się skablowanie linii wszystkich napięć na obszarze planu,
  - e) dopuszcza się wytwarzania energii elektrycznej w zintegrowanych plastycznie z elewacją budynku odnawialnych źródłach energii, nie posiadających widocznych z poziomu ziemi elementów ruchomych lub w urządzeniach kogeneracyjnych zasilanych z miejskiej sieci gazowej,
  - f) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w ogniwach fotowoltanicznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 11) w odniesieniu do telekomunikacji:
- a) ustala się obsługę telekomunikacyjną z sieci kablowej lub z sieci bezprzewodowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych zewnętrznych nadawczo-odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych telefonii komórkowej,
  - b) ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na stałe łącza telefoniczne,
  - c) dopuszcza się lokalizowanie stacji bazowych telefonii komórkowej oraz innych inwestycji z zakresu łączności publicznej, dla których warunki wynikają z norm i

- przepisów odrębnych;
- 12) w odniesieniu do zaopatrzenia w chłód na potrzeby klimatyzacji:
    - a) dopuszcza się zaopatrzenie wszystkich wymagających tego obiektów w chłód z central wody lodowej za pośrednictwem sieci chłodniczej lub z indywidualnych agregatów chłodniczych zainstalowanych w obiekcie, zasilanych z sieci ciepłowniczej,
    - b) dopuszcza się zaopatrzenie wszystkich wymagających tego obiektów w chłód z innych niż wymienione w lit. a źródeł;
  - 13) w odniesieniu do gospodarki odpadami ustala się obowiązek wyposażenia zabudowanych nieruchomości w odpowiednie urządzenia i miejsca służące do zbierania odpadów, w tym zbieranych selektywnie.

**§ 14.** W zakresie zasad i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów i obiektów budowlanych ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem:

- 1) wolnostojących słupów ogłoszeniowo-reklamowych i ogródków kawiarnianych w miejscach dopuszczonych planem;
- 2) tymczasowych obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem robót budowlanych, lokalizowanych w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja - na czas realizacji inwestycji.

**§ 15.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% dla terenów 1 U(MW), 3B UMW i 3C UMW; dla pozostałych terenów nie ustala się stawki procentowej.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

**§ 16.** Dla terenu 1 U(MW) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: teren usług,
  - b) dopuszczalne: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 0%,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,85,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 31,0,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,5,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla dominanty wysokościowej – 180 m, bez uwzględnienia masztów, anten, urządzeń technicznych wraz z obudową akustyczną i reklam,
    - dla pozostałej zabudowy - 44 m,
  - f) miejsce możliwej lokalizacji dominanty wysokościowej – rzut pionowy obrysu dominanty wysokościowej, bez uwzględnienia jej części cokołowej, na powierzchnię terenu musi zawierać w sobie, wskazane na rysunku planu, miejsce jej możliwej lokalizacji,
  - g) linie zabudowy – wg rysunku planu,
  - h) lokalizacja usług, dostępnych od strony przestrzeni publicznej, w parterach budynków – zasięg wg rysunku planu,
  - i) dachy płaskie z dopuszczeniem zastosowania indywidualnych rozwiązań

- architektonicznych dla dominanty wysokościowej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
    - a) zakazuje się lokalizacji:
      - usług uciążliwych, obiektów uciążliwych i urzędzeń uciążliwych,
      - wolnostojących stacji paliw i dystrybucji gazów oraz wolnostojących myjni,
    - b) powierzchnia całkowita każdej kondygnacji dominanty wysokościowej, bez uwzględnienia jej części cokołowej, nie może przekraczać 1800 m<sup>2</sup>,
    - c) nieprzekraczalna linia zabudowy dla nadwieszzeń, wyznaczona na rysunku planu, obowiązuje od trzeciej kondygnacji wwyż,
    - d) dopuszcza się lokalizację urzędzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, śmietników wolnostojących, zadaszonych o wielkości dostosowanej do wymogów segregacji odpadów i ich wywozu do miejsc ich unieszkodliwiania lub odzysku, niezbędnych do funkcjonowania terenu bez konieczności dokonywania wydzieleni gruntu dla ich lokalizacji;
  - 4) obsługa komunikacyjna terenu od ul. Pańskiej 2KD-L i Wroniej 6KD-D.

**§ 17.** Dla terenu 2A UMW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,8,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 7,5,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,5,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – 42 m,
  - f) linie zabudowy – wg rysunku planu,
  - g) dachy płaskie;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - a) zakazuje się lokalizacji:
    - usług uciążliwych, obiektów uciążliwych i urzędzeń uciążliwych,
    - wolnostojących stacji paliw i dystrybucji gazów oraz wolnostojących myjni,
  - b) dopuszcza się lokalizację urzędzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, śmietników wolnostojących, zadaszonych o wielkości dostosowanej do wymogów segregacji odpadów i ich wywozu do miejsc ich unieszkodliwiania lub odzysku, niezbędnych do funkcjonowania terenu;
- 4) obsługa komunikacyjna od ulicy Pańskiej 2KD-L i Wroniej 6KD-D;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nakaz, w przypadku realizacji nowej zabudowy przylegającej do ścian szczytowych objętej ochroną konserwatorską zabudowy sprzed 1939 r., dostosowania jej gabarytów i elewacji do gabarytów i elewacji zabudowy objętej ochroną na odcinku co najmniej 4 m od lica ściany szczytowej budynku chronionego.

**§ 18.** Dla terenu 2B UMW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 5%,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,8,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 4,5,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 4,0,

- e) maksymalna wysokość zabudowy – 27 m,
  - f) linie zabudowy – wg rysunku planu,
  - g) lokalizacja usług, dostępnych od strony przestrzeni publicznej, w parterach budynków – zasięg wg rysunku planu,
  - h) dachy spadziste;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) zakazuje się lokalizacji usług uciążliwych, obiektów uciążliwych i urządzeń uciążliwych,
  - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, śmietników wolnostojących, zadaszonych o wielkości dostosowanej do wymogów segregacji odpadów i ich wywozu do miejsc ich unieszkodliwiania lub odzysku, niezbędnych do funkcjonowania terenu;
- 4) obsługa komunikacyjna od ulicy Pańskiej 2KD-L.

**§ 19.** Dla terenu 2C UMW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25%,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,9,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 6,0,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,5,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – 30 m,
  - f) linie zabudowy – wg rysunku planu,
  - g) lokalizacja usług, dostępnych od strony przestrzeni publicznej, w parterach budynków – zasięg wg rysunku planu,
  - h) dachy płaskie;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - a) zakazuje się lokalizacji:
    - usług uciążliwych, obiektów uciążliwych i urządzeń uciążliwych,
    - wolnostojących stacji paliw i dystrybucji gazów oraz wolnostojących myjni,
  - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, śmietników wolnostojących, zadaszonych o wielkości dostosowanej do wymogów segregacji odpadów i ich wywozu do miejsc ich unieszkodliwiania lub odzysku, niezbędnych do funkcjonowania terenu;
- 4) obsługa komunikacyjna od ulicy Pańskiej 2KD-L;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nakaz, w przypadku realizacji nowej zabudowy przylegającej do ścian szczytowych objętej ochroną konserwatorską zabudowy sprzed 1939 r., dostosowania jej gabarytów i elewacji do gabarytów i elewacji zabudowy objętej ochroną na odcinku co najmniej 4 m od lica ściany szczytowej budynku chronionego.

**§ 20.** Dla terenu 3A UMW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25%,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,9,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 6,0,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,5,

- e) maksymalna wysokość zabudowy - 30 m,
  - f) linie zabudowy – wg rysunku planu,
  - g) lokalizacja usług, dostępnych od strony przestrzeni publicznej, w parterach budynków – zasięg wg rysunku planu,
  - h) dachy płaskie;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) zakazuje się lokalizacji:
    - usług uciążliwych, obiektów uciążliwych i urządzeń uciążliwych,
    - wolnostojących stacji paliw i dystrybucji gazów oraz wolnostojących myjni,
  - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, śmietników wolnostojących, zadaszonych o wielkości dostosowanej do wymogów segregacji odpadów i ich wywozu do miejsc ich unieszkodliwiania lub odzysku, niezbędnych do funkcjonowania terenu;
- 4) obsługa komunikacyjna od ulicy Pańskiej 3KD-L.

**§ 21.** Dla terenu 3B UMW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,75,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 7,5,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,5,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy- 32 m,
  - f) linie zabudowy – wg rysunku planu,
  - g) lokalizacja usług, dostępnych od strony przestrzeni publicznej, w parterach budynków – zasięg wg rysunku planu,
  - h) dachy płaskie;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - a) zakazuje się lokalizacji:
    - usług uciążliwych, obiektów uciążliwych i urządzeń uciążliwych,
    - wolnostojących stacji paliw i dystrybucji gazów oraz wolnostojących myjni,
  - b) nakazuje się dostosowanie wysokości zabudowy w pierzejach ulic Prostej 1 KD-Z i Pańskiej 3 KD-L oraz lica zabudowy w pierzei ul. Pańskiej 3 KD-L do istniejącej zabudowy na terenie 3A UMW,
  - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, śmietników wolnostojących, zadaszonych o wielkości dostosowanej do wymogów segregacji odpadów i ich wywozu do miejsc ich unieszkodliwiania lub odzysku, niezbędnych do funkcjonowania terenu;
- 4) obsługa komunikacyjna od ulicy Pańskiej 3KD-L.

**§ 22.** Dla terenu 3C UMW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,75,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 16,0,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,5,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla dominanty wysokościowej - 110 m, bez uwzględnienia masztów i anten,
  - dla pozostałej zabudowy - 32 m,
  - f) miejsce możliwej lokalizacji dominanty wysokościowej – rzut pionowy obrysu dominanty wysokościowej, bez uwzględnienia jej części cokołowej, na powierzchnię terenu musi zawierać w sobie, wskazane na rysunku planu, miejsce jej możliwej lokalizacji,
  - g) linie zabudowy – wg rysunku planu,
  - h) lokalizacja usług, dostępnych od strony przestrzeni publicznej, w parterach budynków – zasięg wg rysunku planu,
  - i) dachy płaskie z dopuszczeniem zastosowania indywidualnych rozwiązań architektonicznych dla dominanty wysokościowej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) zakazuje się lokalizacji:
    - usług uciążliwych, obiektów uciążliwych i urzędzeń uciążliwych,
    - wolnostojących stacji paliw i dystrybucji gazów oraz wolnostojących myjni,
  - b) powierzchnia całkowita każdej kondygnacji dominanty wysokościowej, bez uwzględnienia jej części cokołowej, nie może przekraczać powierzchni 1200 m<sup>2</sup>,
  - c) dopuszcza się lokalizację urzędzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, śmietników wolnostojących, zadaszonych o wielkości dostosowanej do wymogów segregacji odpadów i ich wywozu do miejsc ich unieszkodliwiania lub odzysku, niezbędnych do funkcjonowania terenu;
- 4) obsługa komunikacyjna od ulicy Pańskiej 3KD-L.

**§ 23.** Dla terenu 4 ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 80%,
  - b) zakaz zabudowy,
  - c) zagospodarowanie terenu uwzględniające:
    - powiązanie kompozycyjne z przestrzenią ulicy Prostej 1KD-Z,
    - adaptację istniejącej zieleni wysokiej,
    - wprowadzenie kompozycji zieleni niskiej i wysokiej,
    - dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury,
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: zakaz lokalizacji obiektów uciążliwych i urzędzeń uciążliwych;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
  - a) obsługa komunikacyjna od ul. Pańskiej 4KD-L,
  - b) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

**§ 24.** Dla terenu 5 ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
  - b) zakaz zabudowy,
  - c) zagospodarowanie terenu uwzględniające:
    - powiązanie kompozycyjne z przestrzenią ulicy Prostej 1KD-Z i przestrzenią ronda ONZ,
    - lokalizację placu ogólnodostępnego zgodnie z rysunkiem planu, z nakazem

- szczegółowego opracowania nawierzchni i małej architektury oraz dopuszczeniem wprowadzenia na plac zieleni i uwzględnieniem zapisu pkt 4 lit. c,
- wskazanie historycznego przebiegu ul. Twardej zgodnie z zapisem pkt 7 lit. b,
  - adaptację istniejącej zieleni wysokiej,
  - wprowadzenie kompozycji zieleni niskiej i wysokiej,
  - dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury,
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: zakazuje się lokalizacji obiektów uciążliwych i urządzeń uciążliwych;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa komunikacyjna od ul. Pańskiej 4KD-L,
  - b) zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
  - c) dopuszcza się na obszarze ogólnodostępnego placu, w terenach 5ZP i 4KD-L, lokalizację placu manewrowego do zawracania samochodów;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) na terenie znajduje się fragment założenia urbanistycznego ulicy Twardej wpisanego do rejestru zabytków nieruchomości, podlegającego ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków,
  - b) ustala się wskazanie historycznego przebiegu ul. Twardej poprzez zróżnicowanie nawierzchni w poziomie chodnika, zgodnie z zasięgiem wyznaczonym na rysunku planu, w sposób jednolity z rozwiązaniem zastosowanym w nawierzchni ulic Prostej 1KD-Z i Pańskiej 4KD-L.

**§ 25.** Dla terenu 1KD-Z ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren ulicy publicznej;
- 2) klasa ulicy: zbiorcza;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - wg rysunku planu; 4,0-48,7 m poza rejonami wlotów ulic i skrzyżowań,
  - b) liczba jezdni:
    - fragment południowej jezdni dwujezdniowego układu ul. Prostej,
    - dwie jezdnie na przedłużeniu ul. Żelaznej,
  - c) fragment wydzielonego torowiska tramwajowego z dopuszczeniem przekształcenia go we wspólny pas tramwajowo-autobusowy,
  - d) powiązania z układem komunikacyjnym ulicami: Pańską 3 KD-L i Pańską 4 KD-L poprzez fragment ul. Żelaznej położony w granicach terenu 1 KD-Z, Miedzianą 5KD-L i Wronią 6 KD-D oraz znajdującą się poza granicami planu ul. Towarową,
  - e) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów,
  - f) komunikacja zbiorowa: linie autobusowe, tramwajowe, metro,
  - g) orientacyjny przebieg ścieżki rowerowej dwukierunkowej - wg rysunku planu,
  - h) chodniki: obustronne i jednostronne,
  - i) lokalizacja placu ogólnodostępnego z nakazem szczegółowego opracowania nawierzchni i małej architektury – wg rysunku planu,
  - j) dopuszcza się lokalizację urządzeń naziemnych związanych z funkcjonowaniem II linii metra,
  - k) dopuszcza się lokalizację wejść/wyjść na stacje II linii metra – przy Rondzie ONZ i przy Rondzie Daszyńskiego, zgodnie z rysunkiem planu,
  - l) na terenie znajduje się fragment założenia urbanistycznego ulicy Twardej wpisanego do rejestru zabytków nieruchomości, podlegającego ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków,

- m) wskazanie historycznego przebiegu ul. Twardej poprzez zróżnicowanie nawierzchni w poziomie chodnika zgodnie z zasięgiem wyznaczonym na rysunku planu w sposób jednolity z rozwiązaniem zastosowanym w nawierzchni chodnika na terenie 5 ZP oraz jezdni i chodnika na terenie ul. Pańskiej 4KD-L,
- n) dopuszcza się lokalizację wypożyczalni rowerów będących elementem systemu roweru publicznego w rejonie skrzyżowania z ulicą Żelazną.

**§ 26.** Dla terenu 2KD-L ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren ulicy publicznej;
- 2) klasa ulicy: lokalna;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - wg rysunku planu; 14,1-16,4 m poza rejonami wlotów ulic i skrzyżowań,
  - b) liczba jezdni: 1,
  - c) powiązania z układem komunikacyjnym ulicami: Miedzianą 5KD-L i Wronią 6KD-D,
  - d) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych,
  - e) chodniki: obustronne.

**§ 27.** Dla terenu 3KD-L ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren ulicy publicznej;
- 2) klasa ulicy: lokalna;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - wg rysunku planu; 15,6-16,5 m poza rejonami wlotów ulic i skrzyżowań,
  - b) liczba jezdni: 1,
  - c) powiązania z układem komunikacyjnym ulicami: Żelazną położoną w granicach terenu 1 KD-Z i Miedzianą - 5KD-L,
  - d) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych,
  - e) chodniki: obustronne.

**§ 28.** Dla terenu 4KD-L ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren ulicy publicznej;
- 2) klasa ulicy: lokalna;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - wg rysunku planu; 13,9-26,1 m poza rejonami wlotów ulic i skrzyżowań,
  - b) liczba jezdni: 1,
  - c) powiązania z układem komunikacyjnym ulicami: Proszą 1KD-Z, Żelazną położoną w granicach terenu 1 KD-Z i znajdującą się poza granicami planu ul. Twardą,
  - d) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych z wyjątkiem obszaru placu ogólnodostępnego wyznaczonego na rysunku planu,
  - e) chodniki: obustronne,
  - f) na terenie znajduje się fragment założenia urbanistycznego ulicy Twardej wpisanego do rejestru zabytków nieruchomych, podlegającego ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków,
  - g) wskazanie historycznego przebiegu ul. Twardej poprzez zróżnicowanie nawierzchni w poziomie jezdni i chodników zgodnie z zasięgiem wyznaczonym na rysunku planu, w sposób jednolity z rozwiązaniem zastosowanym w nawierzchni chodnika na terenie 5ZP i na terenie 1KD-Z,

- h) lokalizacja placu ogólnodostępnego - wg rysunku planu - z nakazem szczegółowego, wspólnego dla części placu położonych w terenach 4KD-L i 5 ZP, opracowania nawierzchni i małej architektury z dopuszczeniem wprowadzenia zieleni oraz uwzględnieniem zapisu lit. i,
- i) dopuszcza się na obszarze ogólnodostępnego placu, w terenach 4KD-L i 5ZP, lokalizację placu manewrowego do zawracania samochodów,
- j) dopuszcza się tymczasową lokalizację ogródków kawiarnianych w sposób nie kolidujący z funkcją i sposobem zagospodarowania ulicy,
- k) dopuszcza się lokalizację ogrodzeń tymczasowych ogródków kawiarnianych.

**§ 29.** Dla terenu 5KD-L ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren ulicy publicznej;
- 2) klasa ulicy: lokalna;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - wg rysunku planu; 28,0 m poza rejonami wlotów ulic i skrzyżowań,
  - b) liczba jezdni: 1,
  - c) powiązania z układem komunikacyjnym ulicami: Proszą 1KD-Z, Pańską 2KD-L i 3KD-L oraz znajdującą się poza granicami planu ul. Miedzianą,
  - d) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych,
  - e) chodniki: obustronne,
  - f) dopuszcza się tymczasową lokalizację ogródków kawiarnianych w sposób nie kolidujący z funkcją i sposobem zagospodarowania ulicy,
  - g) dopuszcza się lokalizację ogrodzeń tymczasowych ogródków kawiarnianych.

**§ 30.** Dla terenu 6KD-D ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren ulicy publicznej;
- 2) klasa ulicy: dojazdowa;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - wg rysunku planu; 12,8-13,5 m poza rejonami wlotów ulic i skrzyżowań,
  - b) liczba jezdni: 1,
  - c) powiązania z układem komunikacyjnym ulicami: Proszą 1KD-Z i Pańską 2KD-L,
  - d) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów,
  - e) chodniki: obustronne.

### **Rozdział 3** **Ustalenia końcowe**

**§ 31.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi m.st. Warszawy.

**§ 32.** Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz opublikowania na stronie internetowej Urzędu m.st. Warszawy.

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

**Przewodnicząca  
Rady m.st. Warszawy**

Załącznik nr 2  
do uchwały nr ....  
Rady Miasta Stołecznego Warszawy  
z dnia ..... r.

**Rozstrzygnięcie Rady m.st. Warszawy w sprawie rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta m.st. Warszawy zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Żelaznej – część południowa**

**UWAGA NR 1.**

Data wpływu uwagi: 05.11.2015 r.

Uwaga zgłoszona przez: Sabe Investments Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Gwiaździstej 5b lok. 5.

**Treść uwagi:**

3. W § 22 - dla terenu 3C UMW pkt.2 litera c) podwyższyć wskaźnik intensywności zabudowy do 18.

Uwaga dotyczy nieruchomości: Dz. ew. nr 85/10, obręb 60107.

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości: 3C UMW.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona.

Wskaźnik intensywności zabudowy został zwiększony do 16, ale jest mniejszy niż postulowany w uwadze ponieważ został dostosowany do sposobu rozpatrzenia uwagi z pkt. 4.

**Treść uwagi:**

4. W § 22 – dla terenu 3C UMW pkt. 3, litera b) powiększyć wartość powierzchni do 1500 m<sup>2</sup>

Uwaga dotyczy nieruchomości: Dz. ew. nr 85/10, obręb 60107.

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości: 3C UMW.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona.

Maksymalna powierzchnia całkowita każdej kondygnacji dominanty wysokościowej, bez uwzględnienia jej części cokołowej została powiększona do 1200 m<sup>2</sup>. Proponowana w uwadze powierzchnia 1500 m<sup>2</sup>, przy zachowaniu przyjętej w projekcie planu maksymalnej wysokości dominanty 110 m, spowodowałaby powstanie przysadzistej bryły o negatywnym wyrazie przestrzennym.

**UWAGA NR 2.**

Data wpływu uwagi: 09.11.2015 r.

Uwaga zgłoszona przez: Urząd Miasta Stołecznego Warszawy Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego Wydział Estetyki Przestrzeni Publicznej ul. Marszałkowska 77/79, 00-683 Warszawa

**Treść uwagi:**

1. Odnośnie części słownikowej (§ 2):

W projekcie planu brak jest większości ważnych definicji dot. problematyki reklamowej. Jest to znaczne niedopatrzenie, wprowadzając bowiem pełną dowolność interpretacyjną uniemożliwia się w praktyce korzystanie z ustaleń planu w tym zakresie. Konieczne jest wprowadzenie następujących definicji:

Nośnik reklamy lub szyldu dalej zwany nośnikiem - urządzenie w jakiegokolwiek materialnej formie, ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną większą niż 0,06 m<sup>2</sup> - nieoświetloną,

oświetloną lub podświetloną; przeznaczone do eksponowania reklamy lub szyldu; nie będące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych, elementem MSI lub płatnego MSI.

Nośnik o ekspozycji elektronicznej - należy przez to rozumieć taki nośnik służący do ekspozycji reklamy lub szyldu, gdzie powierzchnię ekspozycyjną stanowi wyświetlacz, tj. urządzenie elektroniczne w formie powierzchni generującej obraz, którego funkcją jest wyświetlanie informacji.

Nośnik azurowy - należy przez to rozumieć taki nośnik służący do ekspozycji reklamy lub szyldu, gdzie 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.

Reklama - przekazywana w jakiegokolwiek wizualnej formie i przy wykorzystaniu nośnika reklamy informacja o towarach, usługach i markach, zachęcająca do ich nabycia również poza nieruchomością, na której jest umieszczana.

Reklama remontowo-budowlana - reklama umieszczona na rusztowaniu oraz ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, stosowana tylko w trakcie robót budowlanych prowadzonych na podstawie zgłoszenia lub pozwolenia. W przypadku reklam umieszczanych na rusztowaniach ich lokalizacja możliwa jest jedynie podczas trwania robót dotyczących elewacji budynku, na okres nie przekraczający 6 miesięcy i jednokrotnie w ciągu 10 lat. Maksymalna powierzchnia zajmowana przez treści reklamowe nie może być większa niż 30% powierzchni całej siatki ochronnej.

Słup ogłoszeniowo-reklamowy - szczególny rodzaj nośnika reklamy w formie walca lub graniastosłupa o średnicy lub szerokości od 120 do 160 cm (na wysokości części ekspozycyjnej), wysokości od 270 do 360 cm dla części ekspozycyjnej i maksymalnej wysokości nie przekraczającej 470 cm, służący do umieszczania ogłoszeń i informacji o imprezach (wydarzeniach) kulturalnych, oświatowych lub edukacyjnych oraz reklam.

Szyld - przekazywana w jakiegokolwiek wizualnej formie i przy wykorzystaniu nośnika informacja o podmiocie działającym na nieruchomości na której szyld jest umieszczany, w tym:

Szyld semaforowy - szyld, którego płaszczyzna ekspozycyjna jest nierównoległa do płaszczyzny ściany, na której jest umieszczany

Definicja systemu NCS jest pobieżna, prosimy o wprowadzenie następującego zapisu:

NCS (Natural Colour System) - 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.

Uwaga dotyczy całego obszaru planu.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie wprowadzenia do projektu planu zaproponowanych definicji nośników, reklamy, reklamy remontowo-budowlanej i szyldu.

Projekt planu musi być zgodny z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i Studium UiKZP m.st. Warszawy. Zapisy dotyczące umieszczania reklam zapisano w projekcie planu w oparciu o definicje ustawowe. Ze względu na porządek prawny nie jest możliwe wprowadzenie do projektu planu zaproponowanych definicji nośników, reklamy, reklamy remontowo-budowlanej i szyldu.

Zaproponowana w uwadze definicja słupa ogłoszeniowo-reklamowego jest rozbieżna ze Studium w zakresie minimalnej wysokości i formy.

### **Treść uwagi:**

3. W odniesieniu do zasad rozmieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych (§ 9, pkt 4):

Pojęcia „tablicy reklamowej” i „urządzenia reklamowego” są zdefiniowane ustawowo, jednak ich rozróżnienie znaczeniowe nastręcza trudności. W związku z tym prosimy o sformułowanie zapisów lit. a, tiret 1, 3 w oparciu o pojęcie „nośnika reklamy lub szyldu”, zaś w miejsce opisowej formy lit. a, tiret 2 wprowadzić pojęcie reklamy remontowo-budowlanej, rozumianej zgodnie z podaną powyżej definicją.

Należy ponadto wprowadzić następujące zasady lokalizowania reklam na przystankach komunikacji miejskiej i metra:

a) na wiacie przystanku komunikacji miejskiej dopuszcza się umieszczanie nośników reklamy (również o ekspozycji elektronicznej) zintegrowanych z wiatą o dwustronnej powierzchni ekspozycyjnej formatu do 3 m<sup>2</sup>, zajmujących nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej ścian wiaty.

b) nie dopuszcza się umieszczania nośników reklam na dachu wiaty.

c) dopuszcza się umieszczenie jednego nośnika reklamy o dwustronnej powierzchni ekspozycyjnej formatu do 3 m<sup>2</sup> w obrębie każdej klatki wejściowej do metra (bieg schodów w jednym kierunku), pod warunkiem, że nie będzie zasłaniał lub pogarszał widoczności oznakowań wejścia i nazwy stacji.

Wprowadzone w lit. b, tiret 2 pojęcie „neonu” nie jest zdefiniowane w części słownikowej, przez co tworzy się sugestię, że dopuszczone są jedynie nośniki wykonane w technologii lamp wyładowczych. Za właściwsze uznajemy stosowanie w tym kontekście pojęcia „ażurowego nośnika (reklamy lub szyldu)”.

Zakaz wprowadzony w lit. c nie powinien odnosić się do ażurowych nośników szyldu zlokalizowanych w strefie parteru budynków.

W lit. d, tiret 1 prosimy o usunięcie możliwości lokalizowania nośników na elewacjach budynków poza strefą parteru (nie dotyczy nośników dachowych). W lit. d, tiret 3 ustala się maksymalny pionowy wymiar wysokość nośnika na dominancie na 1/10 wysokości dominanty. Przy ustalonej maksymalnej wysokości zabudowy na 110 m, pionowy wymiar nośnika mogłaby osiągnąć 11 m, co wydaje się być wartością zbyt znaczną. Prosimy o wprowadzenie limitu wysokości nośnika ustalonego na 3,5 m.

W zasadach dot. rozmieszczania szyldów (lit. f) należy wprowadzić zastrzeżenie wobec ustaleń lit. d, zezwalających na lokalizację ażurowych nośników powyżej ścian budynków.

Z uwagi na duże prawdopodobieństwo funkcjonowania usług w parterach budynków nowej zabudowy, oraz istniejące już lokale, uznajemy za zasadne wprowadzenie możliwości umieszczania szyldów semaforowych w obrębie strefy parteru, przy następującym określeniu zasad:

a) dla ulic o szerokości mniejszej niż 30 m przekroju między zabudową tworzącą pierzeje, dopuszcza się szyldy semaforowe o powierzchni ekspozycyjnej nie przekraczającej 2,5 m<sup>2</sup> i wysięgu nie większym niż 80 cm.

b) dla ulic o szerokości równej lub większej niż 30 m przekroju między zabudową tworzącą pierzeje, dopuszcza się szyldy semaforowe o powierzchni ekspozycyjnej nie przekraczającej 3,5 m<sup>2</sup> i wysięgu nie większym niż 120 cm.

c) na każde 20 metrów długości ściany dopuszcza się umieszczenie tylko jednego szyldu semaforowego

Prosimy, by idąc za ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy, wprowadzić następujący zapis:

„Dopuszcza się przesłanianie okien jedynie w strefie parteru, maksymalnie do 30% powierzchni otworu okiennego - ustalenie nie dotyczy reklam remontowo-budowlanych”

Należy również wprowadzić całkowity zakaz umieszczania nośników o ekspozycji elektronicznej (nie dotyczy wiat przystankowych).

Uwaga dotyczy całego obszaru planu.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie:

1) sformułowania zapisów lit. a, tiret 1, 3 w oparciu o pojęcie „nośnika reklamy lub szyldu”, zaś w miejsce opisowej formy lit. a, tiret 2 wprowadzenia pojęcia reklamy remontowo-budowlanej, rozumianej zgodnie z podaną definicją.

Zapisy Projektu planu, restrykcyjne w stosunku do reklam, są sformułowane w oparciu o definicje ustawowe. Ze względu na porządek prawny nie jest możliwe wprowadzenie do Projektu planu zaproponowanych definicji nośników, reklamy, reklamy remontowo-budowlanej i szyldu, a w konsekwencji sformułowanie w oparciu o nie zapisów planu.

W Uzpipp dokonano prostego podziału „nośników” reklamy pozwalającego na ujęcie wszystkich możliwych przypadków. Podstawową różnicą między zdefiniowanymi ustawowo „tablicą reklamową” i „urządzeniem reklamowym” jest to, że „tablica” jest płaska, a „urządzenie” nie jest płaskie, ma dowolną formę. W konsekwencji zdefiniowany ustawowo szyld może być zarówno tablicą jak i urządzeniem – zależnie od jego formy.

2) zniesienia zakazu sformułowanego w lit.c, ponieważ nie ma żadnej potrzeby lokalizowania azurowych neonów na wymienionych obiektach i terenach.

3) wprowadzenia w lit. d postulowanego zakazu, ponieważ uniemożliwiłby on realizację urządzeń reklamowych w układzie pionowym np. na narożniku budynku.

#### **Treść uwagi:**

5. Pragniemy również zwrócić uwagę na następujące kwestie natury planistycznej:

Niezrozumiałą jest w naszym uznaniu brak obowiązującej linii zabudowy dla obszaru między ulicami Miedzianą a Żelazną. W centralnych rejonach miasta konieczne jest stworzenie logicznych linii zabudowy, przyczyniających się do wytworzenia prawidłowej pierzei ulicy.

Istotnym problemem ulicy Prostej na odcinku od ul. Żelaznej do Ronda Daszyńskiego jest ograniczona ilość zieleni wysokiej przy znacznym przekroju ulicy.

Sprawia to, że dominujące stają się funkcje komunikacyjne ulicy, przy obniżeniu jakości przestrzeni dla pieszych. Prosimy o wprowadzenia rzędu drzew po południowej stronie ul. Prostej na ww. odcinku.

Uwaga dotyczy całego obszaru planu.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Brak obowiązującej linii zabudowy ułatwia prawidłową zabudowę na wąskich działkach (m.in. stwarza możliwość odsunięcia się od jezdni ul. Prostej w miejscu jej zawężenia).

W projekcie planu został uwzględniony projekt przebudowy ul. Prostej. Projekt ten nie przewidywał drzew po południowej stronie ul. Prostej na wymienionym odcinku (zapewne ze względu na brak miejsca).

#### **UWAGA NR 3.**

Data wpływu uwagi: 09.11.2015 r.

Uwaga zgłoszona przez: Lewant Sp. z o.o. ul. Wiertnicza 38, 02-952 Warszawa.

#### **Treść uwagi:**

2. Ustalenie § 4 ust. 3 pkt 2 wydaje się być niezgodne z prawem tj, z art. 15 ust. 3 pkt 4a.

Uwaga dotyczy całego obszaru planu.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Art. 15 ust. 3 Uppizp mówi o określeniu granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym jedynie „w zależności od potrzeb”. Zapis projektu planu nie koliduje z wymienionym zapisem ustawy.

#### **Treść uwagi:**

4. Ad § 13 pkt 7 lit. b) - ustalenie „w przypadku braku możliwości technicznych lub ekonomicznych zaopatrzenia w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej” jest nieuprawnione. Uwaga dotyczy całego obszaru planu.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona.

Ustalenie pozostanie, ale zostaną usunięte słowa „lub ekonomicznych”. Możliwości techniczne zaopatrzenia w ciepło są weryfikowalne. Priorytetem w polityce Miasta jest ogrzewanie z sieci ciepłowniczej.

#### **UWAGA NR 4.**

Data wpływu uwagi: 10.11.2015 r.

Uwaga zgłoszona przez: Apollo Invest Sp. z o.o ul. Wołoska 22, 02-675 Warszawa.

##### **Treść uwagi:**

1. W § 16 pkt 1 - zrezygnować z funkcji mieszkaniowej lub wprowadzić funkcję mieszkaniową, jako alternatywę, a nie obowiązującą koniunkcję, jak w obecnym projekcie planu, w konsekwencji należy dokonać korektę treści par. 4 pkt 1 ust. 1 jako wyjątku.

Uwaga dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 2, 3/1, 3/2, 3/5 z obrębu 60107.

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości: 1 UMW.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie obligatoryjnej rezygnacji z funkcji mieszkaniowej lub wprowadzenia jej jako funkcji alternatywnej. Zaproponowano zapis funkcji mieszkaniowej jako dopuszczonej i zapis przeznaczenia terenu pod postacią U(MW), z określeniem warunków dopuszczenia. Przy takim zapisie realizacja funkcji mieszkaniowej nie będzie obowiązkowa.

##### **Treść uwagi:**

6. Doprowadzić linie zabudowy do zgodności z decyzją o Warunkach Zabudowy zgodnie z załączonymi zmianami na załączniku graficznym planu. Obecny zapis w projekcie planu jest niezgodny z decyzją o Warunkach Zabudowy. Projekt budowlany wykonany w oparciu o zapisy decyzji o Warunkach Zabudowy jest przygotowany do złożenia wniosku o pozwolenie na budowę.

W konsekwencji prosimy o dokonanie zmiany treści ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego dotyczących sposobu kształtowania linii zabudowy, a w szczególności zmianę treści par. 16 pkt 3 ppkt d).

Uwaga dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 2, 3/1, 3/2, 3/5 z obrębu 60107.

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości: 1UMW.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie dostosowania linii zabudowy na dz. ew. nr 2 do linii zabudowy z decyzji o warunkach zabudowy ze względu na położenie projektowanych wyjść ze stacji metra.

##### **Treść uwagi:**

8. Dostosować granice terenu 1UMW do granic własności i granic decyzji o Warunkach Zabudowy (dotyczy narożnika ul. Towarowej i ul. Prostej). Wnosimy aby działki objęte decyzją o Warunkach Zabudowy o numerach 2. 3/1, 3/2, 3/5 były w całości objęte terenem 1UMW. Dla takich granic inwestycji wskaźnik intensywności zabudowy wynosi

Uwaga dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 2, 3/1, 3/2, 3/5 z obrębu 60107.

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości: 1UMW.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uwaga nieuwzględniona ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo planowanych wyjść ze stacji metra.

Ostatnie zdanie w uwadze zostało niedokończone.

##### **Treść uwagi:**

10. Dostosować ustalenia planu do treści art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązującej na dzień uchwały o wszczęciu procedury uchwalenia planu tj. na dzień 18 czerwca 2009 roku (dotyczy minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, parkowania itp.).

Uwaga dotyczy całego obszaru planu.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy został ustalony jako jeden z parametrów zabudowy.

#### **UWAGA NR 5.**

Data wpływu uwagi: 10.11.2015 r.

Uwaga zgłoszona przez: Mariusz Witkun, Trebbi Polska Sp z o.o., ul. Koszykowa 54; 00-675 Warszawa.

##### **Treść uwagi:**

4. Wnoszę o zmianę ustaleń Projektu Planu w zakresie zapisów dla terenu 4 KD-L(g) ulicy Pańskiej, dotyczących szerokości pasa drogowego, w tym w szczególności zapisów § 28 Rozdziału 2, jak również § 2 pkt. 5, § 4 ust. 1 pkt. 3, § 6 pkt. 1 b), § 8 pkt. 1, § 12 pkt. 1 oraz § 12 pkt. 5 a Rozdziału 1 Projektu Planu.

Zwracamy się z wnioskiem o uwzględnienie w Projekcie Planu poszerzenia szerokości terenu ulicy Pańskiej 4KD-L w liniach rozgraniczających w końcowym jej przebiegu do 16,0 m.

Uwaga dotyczy nieruchomości: część dz. ew. nr 4/1, 17/1, 19, 3/12, 3/13 i działka ew. nr 20 z obrębem 60108.

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości: 4 KD-L.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie poszerzenia terenu 4KD-L do 16m ze względu na istniejące drzewa i ukształtowanie terenu. Zawracanie pojazdów zostanie umożliwione bez poszerzenia ulicy poprzez jego dopuszczenie na terenie ogólnodostępnego placu wyznaczonego w terenach 4KD-L i 5 ZP.

Zmiana zapisów w wymienionych punktach tekstu projektu planu:

- jest zbędna,
- byłaby zbędna nawet w przypadku poszerzenia terenu ulicy.

#### **UWAGA NR 6.**

Data wpływu uwagi: 10.11.2015 r.

Uwaga zgłoszona przez: Urząd Miasta Stołecznego Warszawy Biuro Gospodarki Nieruchomościami, Plac S. Starynkiewicza 7/9, 02-015 Warszawa.

##### **Treść uwagi:**

2. W rozdziale I ustalenia ogólne wnosimy o uaktualnienie oznaczeń niektórych działek:

1) w § 1 ust. 1 pkt 1 działka ew. nr 50 z obr. 6-01-07 została podzielona na dwie działki nr 50/1 i 50/2

2) w § 1 ust. 1 pkt 2

- działka ew. nr 4 z obr. 6-01-08 została podzielona na dwie działki nr 4/1 i 4/2,

- nie ma w rejestrze ewidencji gruntów działek ewidencyjnych nr 9/1 z obr. 6-01-07 i 10/1 z obr. 6-04-07.

Uwaga dotyczy opisu granic planu.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uwzględnienie uwagi wymagałoby zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu w sytuacji, gdy procesy podziałowe trwają nieustannie, a wymienione w uchwale działki, mimo podziałów, można jednoznacznie zidentyfikować.

## **UWAGA NR 7.**

Data wpływu uwagi: 10.11.2015 r.

Uwaga zgłoszona przez: Andrzej Jonas i Marian Mazurek.

### **Treść uwagi:**

W odniesieniu do tekstu projektu Planu, Rozdziału 2. Ustalenia szczegółowe, w szczególności w odniesieniu do treści § 23. „Dla terenu 4 ZP ustala się:" wnosimy uwagę o zastąpienie projektowanych ustaleń ustaleniami analogicznymi, do tych zawartych w tekście projektu mpzp rejonu ulicy Żelaznej, wyłożonym do publicznego wglądu w okresie od 20 sierpnia 2012 r. do 19 września 2012 r.. w szczególności tych zawartych w § 98. „Dla terenu 24UMW ustala się:", tzn.:

„1) przeznaczenie terenu: teren usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

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

a) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 10%,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,70,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 6,0,

d) maksymalna wysokość zabudowy- 32 m,

e) linie zabudowy - wg rysunku planu,

f) przynależność terenu do obszaru zabudowy śródmiejskiej,

g) lokalizacja usług, dostępnych od strony przestrzeni publicznej, w parterach budynków - zasięg wg rysunku planu, (...)” - wraz z ich odpowiednim, wymaganym odnośnymi przepisami uzupełnieniem - w kontekście innych, ogólnych projektowanych ustaleń przedmiotowego projektu Planu.

W nawiązaniu do powyższego wnosimy także uwagę o odpowiednią zmianę literowego oznaczenia terenu 4 ZP na 4 UMW.

W odniesieniu do rysunku projektu Planu wnosimy o odpowiednie zmiany, tj. dostosowanie tego rysunku do proponowanych wyżej ustaleń tekstowych, w sposób zbliżony do fragmentu rysunku wspomnianego wyżej projektu mpzp rejonu ulicy Żelaznej (dotyczącego rozgraniczonego w nim ww. terenu 24 UMW, jednakże z ustaleniem wschodniej linii rozgraniczającej tego terenu analogicznie do wschodniej linii rozgraniczającej terenu obecnie projektowanego terenu 4 ZP) oraz o odpowiednie skorygowanie oznaczeń literowych i graficznych, a także informacji w tabeli „bilansowej” rysunku przedmiotowego projektu Planu.

Uwaga dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 3/15 obręb 60108.

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości: 4.ZP.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Ustalone w projekcie planu przeznaczenie ZP jest zgodne z rozpatrzeniem uwag dokonanych po wyłożeniu planu przed jego podziałem oraz zgodne z obecnym zagospodarowaniem terenu. Działka 3/15 jest porośnięta drzewami, będącymi częścią większego zespołu zieleni (tereny 4ZP i 5 ZP) stanowiącego wartościową i niezbędną enklawę zieleni w centrum Miasta.

Do terenu 4ZP złożono też przeciwstawną uwagę wnoszącą o utrzymanie zapisów projektu planu odnośnie tego terenu.

## **UWAGA NR 1.**

Data wpływu uwagi: 05.11.2015r.

Uwaga zgłoszona przez: Sabe Investments Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Gwiaździstej 5b lok. 5.

### **Treść uwagi:**

3. W § 22 - dla terenu 3C UMW pkt.2 litera c) podwyższyć wskaźnik intensywności zabudowy do 18.

Uwaga dotyczy nieruchomości: Dz. ew. nr 85/10, obręb 60107.

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości: 3C UMW.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona.

Wskaźnik intensywności zabudowy został zwiększony do 16, ale jest mniejszy niż postulowany w uwadze ponieważ został dostosowany do sposobu rozpatrzenia uwagi z pkt.4.

**Treść uwagi:**

4. W § 22 – dla terenu 3C UMW pkt.3., litera b) powiększyć wartość powierzchni do 1500m<sup>2</sup>

Uwaga dotyczy nieruchomości: Dz. ew. nr 85/10, obręb 60107.

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości: 3C UMW.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona.

Maksymalna powierzchnia całkowita każdej kondygnacji dominanty wysokościowej, bez uwzględnienia jej części cokołowej została powiększona do 1200m<sup>2</sup>. Proponowana w uwadze powierzchnia 1500m<sup>2</sup>, przy zachowaniu przyjętej w projekcie planu maksymalnej wysokości dominanty 110m, spowodowałaby powstanie przysadzistej bryły o negatywnym wyrazie przestrzennym.

**UWAGA NR 2.**

Data wpływu uwagi: 09.11.2015r.

Uwaga zgłoszona przez: Urząd Miasta Stołecznego Warszawy Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego Wydział Estetyki Przestrzeni Publicznej ul. Marszałkowska 77/79, 00-683 Warszawa

**Treść uwagi:**

1. Odnośnie części słownikowej (§2):

W projekcie planu brak jest większości ważnych definicji dot. problematyki reklamowej. Jest to znaczne niedopatrzenie, wprowadzając bowiem pełną dowolność interpretacyjną uniemożliwia się w praktyce korzystanie z ustaleń planu w tym zakresie. Konieczne jest wprowadzenie następujących definicji:

Nośnik reklamy lub szyldu dalej zwany nośnikiem - urządzenie w jakiegokolwiek materialnej formie, ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną większą niż 0,06m<sup>2</sup> - nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną; przeznaczone do eksponowania reklamy lub szyldu; nie będące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych, elementem MSI lub płatnego MSI.

Nośnik o ekspozycji elektronicznej - należy przez to rozumieć taki nośnik służący do ekspozycji reklamy lub szyldu, gdzie powierzchnię ekspozycyjną stanowi wyświetlacz, tj. urządzenie elektroniczne w formie powierzchni generującej obraz, którego funkcją jest wyświetlanie informacji.

Nośnik azurowy - należy przez to rozumieć taki nośnik służący do ekspozycji reklamy lub szyldu, gdzie 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.

Reklama - przekazywana w jakiegokolwiek wizualnej formie i przy wykorzystaniu nośnika reklamy informacja o towarach, usługach i markach, zachęcająca do ich nabycia również poza nieruchomością, na której jest umieszczana.

Reklama remontowo-budowlana - reklama umieszczona na rusztowaniu oraz ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, stosowana tylko w trakcie robót budowlanych prowadzonych na podstawie zgłoszenia lub pozwolenia. W przypadku reklam umieszczanych na rusztowaniach ich lokalizacja możliwa jest jedynie podczas trwania robót dotyczących elewacji budynku, na okres nie przekraczający 6 miesięcy i jednokrotnie w ciągu 10 lat. Maksymalna powierzchnia zajmowana przez treści reklamowe nie może być większa niż 30% powierzchni całej siatki ochronnej.

Słup ogłoszeniowo-reklamowy - szczególny rodzaj nośnika reklamy w formie walca lub graniastosłupa o średnicy lub szerokości od 120 do 160 cm (na wysokości części ekspozycyjnej), wysokości od 270 do 360 cm dla części ekspozycyjnej i maksymalnej wysokości nie przekraczającej 470 cm, służący do umieszczania ogłoszeń i informacji o imprezach (wydarzeniach) kulturalnych, oświatowych lub edukacyjnych oraz reklam.

Szyld - przekazywana w jakiegokolwiek wizualnej formie i przy wykorzystaniu nośnika informacja o podmiocie działającym na nieruchomości na której szyld jest umieszczany, w tym:

Szyld semaforowy - szyld, którego płaszczyzna ekspozycyjna jest nierównoległa do płaszczyzny ściany, na której jest umieszczany

Definicja systemu NCS jest pobieżna, prosimy o wprowadzenie następującego zapisu:

NCS (Natural Colour System) - 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.

Uwaga dotyczy całego obszaru planu.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie wprowadzenia do projektu planu zaproponowanych definicji nośników, reklamy, reklamy remontowo-budowlanej i szyldu.

Projekt planu musi być zgodny z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i Studium UiKZP m.st. Warszawy. Zapisy dotyczące umieszczania reklam zapisano w projekcie planu w oparciu o definicje ustawowe. Ze względu na porządek prawny nie jest możliwe wprowadzenie do projektu planu zaproponowanych definicji nośników, reklamy, reklamy remontowo-budowlanej i szyldu.

Zaproponowana w uwadze definicja słupa ogłoszeniowo-reklamowego jest rozbieżna ze Studium w zakresie minimalnej wysokości i formy.

#### **Treść uwagi:**

3. W odniesieniu do zasad rozmieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych (§9, pkt 4):

Pojęcia „tablicy reklamowej” i „urządzenia reklamowego” są zdefiniowane ustawowo, jednak ich rozróżnienie znaczeniowe nastręcza trudności. W związku z tym prosimy o sformułowanie zapisów lit. a, tiret 1, 3 w oparciu o pojęcie „nośnika reklamy lub szyldu”, zaś w miejsce opisowej formy lit. a, tiret 2 wprowadzić pojęcie reklamy remontowo-budowlanej, rozumianej zgodnie z podaną powyżej definicją.

Należy ponadto wprowadzić następujące zasady lokalizowania reklam na przystankach komunikacji miejskiej i metra:

a) na wiacie przystanku komunikacji miejskiej dopuszcza się umieszczanie nośników reklamy (również o ekspozycji elektronicznej) zintegrowanych z wiatą o dwustronnej powierzchni ekspozycyjnej formatu do 3 m<sup>2</sup>, zajmujących nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej ścian wiaty.

b) nie dopuszcza się umieszczania nośników reklam na dachu wiaty.

c) dopuszcza się umieszczenie jednego nośnika reklamy o dwustronnej powierzchni ekspozycyjnej formatu do 3 m<sup>2</sup> w obrębie każdej klatki wejściowej do metra (bieg schodów w jednym kierunku), pod warunkiem, że nie będzie zasłaniał lub pogarszał widoczności oznakowań wejścia i nazwy stacji.

Wprowadzone w lit. b, tiret 2 pojęcie „neonu” nie jest zdefiniowane w części słownikowej, przez co tworzy się sugestię, że dopuszczone są jedynie nośniki wykonane w technologii

lamp wyładowczych. Za właściwsze uznajemy stosowanie w tym kontekście pojęcia „ażurowego nośnika (reklamy lub szyldu)”.

Zakaz wprowadzony w lit. c nie powinien odnosić się do ażurowych nośników szyldu zlokalizowanych w strefie parteru budynków.

W lit. d, tiret 1 prosimy o usunięcie możliwości lokalizowania nośników na elewacjach budynków poza strefą parteru (nie dotyczy nośników dachowych). W lit. d, tiret 3 ustala się maksymalny pionowy wymiar wysokość nośnika na dominancie na 1/10 wysokości dominanty. Przy ustalonej maksymalnej wysokości zabudowy na 110 m, pionowy wymiar nośnika mogłaby osiągnąć 11 m, co wydaje się być wartością zbyt znaczną. Prosimy o wprowadzenie limitu wysokości nośnika ustalonego na 3,5 m.

W zasadach dot. rozmieszczania szyldów (lit. f) należy wprowadzić zastrzeżenie wobec ustaleń lit. d, zezwalających na lokalizację ażurowych nośników powyżej ścian budynków.

Z uwagi na duże prawdopodobieństwo funkcjonowania usług w parterach budynków nowej zabudowy, oraz istniejące już lokale, uznajemy za zasadne wprowadzenie możliwości umieszczania szyldów semaforowych w obrębie strefy parteru, przy następującym określeniu zasad:

a) dla ulic o szerokości mniejszej niż 30 m przekroju między zabudową tworzącą pierzeje, dopuszcza się szyldy semaforowe o powierzchni ekspozycyjnej nie przekraczającej 2,5 m<sup>2</sup> i wysięgu nie większym niż 80 cm.

b) dla ulic o szerokości równej lub większej niż 30 m przekroju między zabudową tworzącą pierzeje, dopuszcza się szyldy semaforowe o powierzchni ekspozycyjnej nie przekraczającej 3,5 m<sup>2</sup> i wysięgu nie większym niż 120 cm.

c) na każde 20 metrów długości ściany dopuszcza się umieszczenie tylko jednego szyldu semaforowego

Prosimy, by idąc za ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy, wprowadzić następujący zapis:

„Dopuszcza się przesłanianie okien jedynie w strefie parteru, maksymalnie do 30% powierzchni otworu okiennego - ustalenie nie dotyczy reklam remontowo-budowlanych”

Należy również wprowadzić całkowity zakaz umieszczania nośników o ekspozycji elektronicznej (nie dotyczy wiat przystankowych).

Uwaga dotyczy całego obszaru planu.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie:

1) sformułowania zapisów lit. a, tiret 1, 3 w oparciu o pojęcie „nośnika reklamy lub szyldu”, zaś w miejsce opisowej formy lit. a, tiret 2 wprowadzenia pojęcia reklamy remontowo-budowlanej, rozumianej zgodnie z podaną definicją.

Zapisy Projektu planu, restrykcyjne w stosunku do reklam, są sformułowane w oparciu o definicje ustawowe. Ze względu na porządek prawny nie jest możliwe wprowadzenie do Projektu planu zaproponowanych definicji nośników, reklamy, reklamy remontowo-budowlanej i szyldu, a w konsekwencji sformułowanie w oparciu o nie zapisów planu.

W Uzpi pp dokonano prostego podziału „nośników” reklamy pozwalającego na ujęcie wszystkich możliwych przypadków. Podstawową różnicą między zdefiniowanymi ustawowo „tablicą reklamową” i „urządzeniem reklamowym” jest to, że „tablica” jest płaska, a „urządzenie” nie jest płaskie, ma dowolną formę. W konsekwencji zdefiniowany ustawowo szyld może być zarówno tablicą jak i urządzeniem – zależnie od jego formy.

2) zniesienia zakazu sformułowanego w lit.c, ponieważ nie ma żadnej potrzeby lokalizowania ażurowych neonów na wymienionych obiektach i terenach.

3) wprowadzenia w lit. d postulowanego zakazu, ponieważ uniemożliwiłby on realizację urządzeń reklamowych w układzie pionowym np. na narożniku budynku.

**Treść uwagi:**

5. Pragniemy również zwrócić uwagę na następujące kwestie natury planistycznej: Niezrozumiałą jest w naszym uznaniu brak obowiązującej linii zabudowy dla obszaru między ulicami Miedzianą a Żelazną. W centralnych rejonach miasta konieczne jest stworzenie logicznych linii zabudowy, przyczyniających się do wytworzenia prawidłowej pierzei ulicy. Istotnym problemem ulicy Prostej na odcinku od ul. Żelaznej do Ronda Daszyńskiego jest ograniczona ilość zieleni wysokiej przy znacznym przekroju ulicy. Sprawia to, że dominujące stają się funkcje komunikacyjne ulicy, przy obniżeniu jakości przestrzeni dla pieszych. Prosimy o wprowadzenia rzędu drzew po południowej stronie ul. Prostej na ww. odcinku.

Uwaga dotyczy całego obszaru planu.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Brak obowiązującej linii zabudowy ułatwia prawidłową zabudowę na wąskich działkach (m.in. stwarza możliwość odsunięcia się od jezdni ul. Prostej w miejscu jej zawężenia).

W projekcie planu został uwzględniony projekt przebudowy ul. Prostej. Projekt ten nie przewidywał drzew po południowej stronie ul. Prostej na wymienionym odcinku (zapewne ze względu na brak miejsca).

### **UWAGA NR 3.**

Data wpływu uwagi: 09.11.2015r.

Uwaga zgłoszona przez: Lewant Sp. z o.o. ul. Wiertnicza 38, 02-952 Warszawa.

#### **Treść uwagi:**

2. Ustalenie § 4 ust 3 pkt 2 wydaje się być niezgodne z prawem tj, z art. 15 ust 3 pkt 4a.

Uwaga dotyczy całego obszaru planu.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Art. 15 ust 3 Uppizp mówi o określeniu granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym jedynie „w zależności od potrzeb”. Zapis projektu planu nie koliduje z wymienionym zapisem ustawy.

#### **Treść uwagi:**

4. Ad § 13 pkt 7 iit b) - ustalenie „w przypadku braku możliwości technicznych lub ekonomicznych zaopatrzenia w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej” jest nieuprawnione.

Uwaga dotyczy całego obszaru planu.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona.

Ustalenie pozostanie, ale zostaną usunięte słowa „lub ekonomicznych”. Możliwości techniczne zaopatrzenia w ciepło są weryfikowalne. Priorytetem w polityce Miasta jest ogrzewanie z sieci ciepłowniczej.

### **UWAGA NR 4.**

Data wpływu uwagi: 10.11.2015r.

Uwaga zgłoszona przez: Apollo Invest Sp. z o.o ul. Wołoska 22, 02-675 Warszawa.

#### **Treść uwagi:**

1. W § 16 pkt 1 - zrezygnować z funkcji mieszkaniowej lub wprowadzić funkcję mieszkaniową, jako alternatywę, a nie obowiązującą koniunkcję, jak w obecnym projekcie planu, w konsekwencji należy dokonać korektę treści par. 4 pkt 1 ust. 1 jako wyjątku.

Uwaga dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 2, 3/1, 3/2, 3/5 z obrębem 60107.

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości: 1 UMW.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie obligatoryjnej rezygnacji z funkcji mieszkaniowej lub wprowadzenia jej jako funkcji alternatywnej. Zaproponowano zapis funkcji mieszkaniowej jako dopuszczonej i zapis przeznaczenia terenu pod postacią U(MW), z określeniem warunków dopuszczenia. Przy takim zapisie realizacja funkcji mieszkaniowej nie będzie obowiązkowa.

#### **Treść uwagi:**

6. Doprowadzić linie zabudowy do zgodności z decyzją o Warunkach Zabudowy zgodnie z załączonymi zmianami na załączniku graficznym planu. Obecny zapis w projekcie planu jest niezgodny z decyzją o Warunkach Zabudowy. Projekt budowlany wykonany w oparciu o zapisy decyzji o Warunkach Zabudowy jest przygotowany do złożenia wniosku o pozwolenie na budowę.

W konsekwencji prosimy o dokonanie zmiany treści ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego dotyczących sposobu kształtowania linii zabudowy, a w szczególności zmianę treści par. 16 pkt 3 ppkt d).

Uwaga dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 2, 3/1, 3/2, 3/5 z obrębu 60107.

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości: 1UMW.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie dostosowania linii zabudowy na dz. ew. nr 2 do linii zabudowy z decyzji o warunkach zabudowy ze względu na położenie projektowanych wyjść ze stacji metra.

**Treść uwagi:**

8. Dostosować granice terenu 1UMW do granic własności i granic decyzji o Warunkach Zabudowy (dotyczy narożnika ul. Towarowej i ul. Prostej). Wnosimy aby działki objęte decyzją o Warunkach Zabudowy o numerach 2. 3/1, 3/2, 3/5 były w całości objęte terenem 1UMW. Dla takich granic inwestycji wskaźnik intensywności zabudowy wynosi

Uwaga dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 2, 3/1, 3/2, 3/5 z obrębu 60107.

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości: 1UMW.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uwaga nieuwzględniona ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo planowanych wyjść ze stacji metra.

Ostatnie zdanie w uwadze zostało niedokończone.

**Treść uwagi:**

10. Dostosować ustalenia planu do treści art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązującej na dzień uchwały o wszczęciu procedury uchwalenia planu tj. na dzień 18 czerwca 2009 roku (dotyczy minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, parkowania itp.).

Uwaga dotyczy całego obszaru planu.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy został ustalony jako jeden z parametrów zabudowy.

**UWAGA NR 5.**

Data wpływu uwagi: 10.11.2015r.

Uwaga zgłoszona przez: Mariusz Witkun, Trebbi Polska Sp z o.o., ul. Koszykowa 54; 00-675 Warszawa.

**Treść uwagi:**

4. Wnoszę o zmianę ustaleń Projektu Planu w zakresie zapisów dla terenu 4 KD-L(g) ulicy Pańskiej, dotyczących szerokości pasa drogowego, w tym w szczególności zapisów § 28 Rozdziału 2, jak również § 2 pkt. 5, § 4 ust. 1 pkt. 3, § 6 pkt. 1 b), § 8 pkt. 1, § 12 pkt. 1 oraz § 12 pkt. 5 a Rozdziału 1 Projektu Planu.

Zwracamy się z wnioskiem o uwzględnienie w Projekcie Planu poszerzenia szerokości terenu ulicy Pańskiej 4KD-L w liniach rozgraniczających w końcowym jej przebiegu do 16,0 m.

Uwaga dotyczy nieruchomości: część dz. ew. nr 4/1, 17/1, 19, 3/12, 3/13 i działka ew. nr 20 z obrębu 60108.

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości: 4 KD-L.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie poszerzenia terenu 4KD-L do 16m ze względu na istniejące drzewa i ukształtowanie terenu. Zawracanie pojazdów zostanie umożliwione bez poszerzenia ulicy poprzez jego dopuszczenie na terenie ogólnodostępnego placu wyznaczonego w terenach 4KD-L i 5 ZP.

Zmiana zapisów w wymienionych punktach tekstu projektu planu:

- jest zbędna,
- byłaby zbędna nawet w przypadku poszerzenia terenu ulicy.

**UWAGA NR 6.**

Data wpływu uwagi: 10.11.2015r.

Uwaga zgłoszona przez: Urząd Miasta Stołecznego Warszawy Biuro Gospodarki Nieruchomościami, Plac S. Starynkiewicza 7/9, 02-015 Warszawa.

**Treść uwagi:**

2. W rozdziale I ustalenia ogólne wnosimy o uaktualnienie oznaczeń niektórych działek:

1) w § 1 ust. 1 pkt 1 działka ew. nr 50 z obr. 6-01-07 została podzielona na dwie działki nr 50/1 i 50/2;

2) w § 1 ust. 1 pkt 2:

- działka ew. nr 4 z obr. 6-01-08 została podzielona na dwie działki nr 4/1 i 4/2,

- nie ma w rejestrze ewidencji gruntów działek ewidencyjnych nr: 9/1 z obr. 6-01-07 i 10/1 z obr. 6-04-07.

Uwaga dotyczy opisu granic planu.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uwzględnienie uwagi wymagałoby zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu w sytuacji, gdy procesy podziałowe trwają nieustannie, a wymienione w uchwale działki, mimo podziałów, można jednoznacznie zidentyfikować.

**UWAGA NR 7.**

Data wpływu uwagi: 10.11.2015 r.

Uwaga zgłoszona przez: Andrzej Jonas, Marian Mazurek,

**Treść uwagi:**

W odniesieniu do tekstu projektu Planu, Rozdziału 2. Ustalenia szczegółowe, w szczególności w odniesieniu do treści § 23. „Dla terenu 4 ZP ustala się.” wnosimy uwagę o zastąpienie projektowanych ustaleń ustaleniami analogicznymi, do tych zawartych w tekście projektu mpzp rejonu ulicy Żelaznej, wyłożonym do publicznego wglądu w okresie od 20 sierpnia 2012 r. do 19 września 2012 r.. w szczególności tych zawartych w § 98. „Dla terenu 24UMW ustala się”, tzn.:

„1) przeznaczenie terenu: teren usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

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

a) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 10%,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,70,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 6,0,

d) maksymalna wysokość zabudowy- 32m,

e) linie zabudowy - wg rysunku planu,

f) przynależność terenu do obszaru zabudowy śródmiejskiej,

g) lokalizacja usług, dostępnych od strony przestrzeni publicznej, w parterach budynków - zasięg wg rysunku planu, (...)” - wraz z ich odpowiednim, wymaganym odnośnymi przepisami uzupełnieniem - w kontekście innych, ogólnych projektowanych ustaleń przedmiotowego projektu Planu.

W nawiązaniu do powyższego wnosimy także uwagę o odpowiednią zmianę literowego oznaczenia terenu 4 ZP na 4 UMW.

W odniesieniu do rysunku projektu Planu wnosimy o odpowiednie zmiany, tj. dostosowanie tego rysunku do proponowanych wyżej ustaleń tekstowych, w sposób zbliżony do fragmentu rysunku wspomnianego wyżej projektu mpzp rejonu ulicy Żelaznej (dotyczącego rozgraniczonego w nim ww. terenu 24 UMW, jednakże z ustaleniem wschodniej linii rozgraniczającej tego terenu analogicznie do wschodniej linii rozgraniczającej terenu obecnie projektowanego terenu 4 ZP) oraz o odpowiednie skorygowanie oznaczeń literowych i graficznych, a także informacji w tabeli „bilansowej” rysunku przedmiotowego projektu Planu.

Uwaga dotyczy nieruchomości: dz. ew. nr 3/15 obręb 60108.

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości: 4.ZP.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Ustalone w projekcie planu przeznaczenie ZP jest zgodne z rozpatrzeniem uwag dokonany po wyłożeniu planu przed jego podziałem oraz zgodne z obecnym zagospodarowaniem terenu. Działka 3/15 jest porośnięta drzewami, będącymi częścią większego zespołu zieleni (tereny 4ZP i 5 ZP) stanowiącego wartościową i niezbędną enklawę zieleni w centrum Miasta.

Do terenu 4ZP złożono też przeciwstawną uwagę wnoszącą o utrzymanie zapisów projektu planu odnośnie tego terenu.

**Przewodnicząca  
Rady m.st. Warszawy**

Załącznik nr 3  
do uchwały nr ....  
Rady Miasta Stołecznego Warszawy  
z dnia ..... r.

**Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Żelaznej – część południowa inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych m.st. Warszawy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

**I. Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Żelaznej – część południowa inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych m.st. Warszawy.**

Podstawą prawną realizacji zadań własnych m.st. Warszawy zapisanych w planie miejscowym są zapisy:

1. Strategii Rozwoju m.st. Warszawy do 2020 r. (Uchwała Nr LXII/1789/2005 Rady m.st. Warszawy z dnia 24 listopada 2005 r.):

1) Program 1.5.1. Usprawnienie systemu wodno-kanalizacyjnego.

Zadanie 1.5.1.2. Budowa nowych magistrali wodociągowych oraz sieci dystrybucji.

Zadanie 1.5.1.6. Rozbudowa sieci kanalizacyjnej w systemie ogólnospławnym i sanitarnym.

2) Program 1.6.1. Rozwój systemu drogowego m.st. Warszawy.

Zadanie 1.6.1.4. Budowy i modernizacje pozostałych dróg.

2. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m.st. Warszawy (Uchwała Nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z 10 października 2006 r. z późn. zm.), w którym na obszarze objętym planem przewidziano tereny wielofunkcyjne C.

3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej realizowane będą przez miejskie jednostki organizacyjne właściwe w sprawach przygotowania i realizacji tych inwestycji, takie jak Zarząd Dróg Miejskich, Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji oraz inne przedsiębiorstwa (spółki) realizujące ww. zadania w oparciu o prawo zamówień publicznych.

**II. Zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Żelaznej – część północna inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych m.st. Warszawy.**

Ustala się następujące źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych m.st. Warszawy, zapisanych w planie miejscowym, zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

1) dochody własne miasta,

2) dotacje,

3) fundusze strukturalne Unii Europejskiej i inne,

4) kredyty, pożyczki preferencyjne,

5) środki prywatne (porozumienia publiczno - prywatne).

Koszt realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oszacowano na poziomie:

- wykup gruntów pod ulice publiczne 4 111 250 zł
- budowa sieci wodociągowej 0 zł
- budowa sieci kanalizacji ogólnospławnej 0 zł
- budowa jezdni, chodników, ogólnodostępnych placów i rozbiórka parkingów naziemnych 532 200 zł

Razem: 4 643 450 zł

Powyższe dane finansowe zostały podane na podstawie prognozy finansowej skutków uchwalenia przedmiotowego planu. Podane koszty są szacunkowe i mogą ulec zmianie po opracowaniu szczegółowych projektów budowlanych.

Omawiane nakłady inwestycyjne równoważone będą poprzez wzrost wpływów do budżetu miasta w wyniku realizacji planu.

Realizacja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Żelaznej – część południowa spowoduje wpływy do budżetu miasta przede wszystkim z dwóch źródeł:

- 1) z tytułu opłaty planistycznej (pobieranej w okresie 5 lat od daty uchwalenia planu),
- 2) z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości (w związku ze zmianą sposobu zagospodarowania i przeznaczenia terenów).

Szacowany na podstawie prognozy finansowej skutków uchwalenia przedmiotowego planu dochód miasta z tytułu opłaty planistycznej wynosi ok. 5 358 600 zł w ciągu 5 lat od daty uchwalenia planu.

Szacowany na podstawie w/w prognozy przyrost dochodu miasta (w stosunku do poziomu obecnego) z tytułu podatku od nieruchomości w 10-tym roku od daty uchwalenia planu wyniesie 14 364 100 zł, a w 20-tym roku 37 337 300 zł (przy założeniu, że w ciągu 4 lat od daty uchwalenia planu obszar objęty planem zostanie zabudowany w sposób wykorzystujący do maksimum dopuszczone planem wskaźniki).

Inwestycje miejskie wynikające z planu miejscowego powinny być wprowadzone do Wieloletniej Prognozy Finansowej m.st. Warszawy.

**Przewodnicząca  
Rady m.st. Warszawy**