

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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru po północnej i południowej stronie ulicy Grochowskiej na odcinku od ul. Garwolińskiej do Kanału Kawęczyńskiego – część II**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz.U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.<sup>1)</sup>) 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>2)</sup>) w związku z uchwałą Nr XLII/983/2004 Rady m.st. Warszawy z dnia 25 listopada 2004 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru po północnej i południowej stronie ulicy Grochowskiej na odcinku od ul. Garwolińskiej do Kanału Kawęczyńskiego oraz uchwałą Nr LXXIV/1917/2014 Rady m.st. Warszawy z dnia 16 stycznia 2014 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru po północnej i południowej stronie ulicy Grochowskiej na odcinku od ul. Garwolińskiej do Kanału Kawęczyńskiego, Rada m.st. Warszawy, stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy, przyjętego uchwałą Rady m.st. Warszawy Nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006r. z późniejszymi zmianami<sup>3)</sup> uchwała, co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy wstępne**

**§ 1. 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru po północnej i południowej stronie ulicy Grochowskiej na odcinku od ul. Garwolińskiej do Kanału Kawęczyńskiego – część II, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar położony w Warszawie w dzielnicy Praga Południe, którego granice wyznaczają: północna granica dz. nr ew. 58/1 z obrębem 3-05-08 do przecięcia z zachodnią granicą dz. nr ew. 52/2 z obrębem 3-05-08, zachodnia granica dz. nr ew. 52/2 z obrębem 3-05-08 do przecięcia z południową linią

<sup>1)</sup> Zmiany ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2018 poz. 1000, 1349, 1432.

<sup>2)</sup> Zmiany 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 2007 r. nr 127, poz. 880; 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; z 2012 r. poz. 951 i poz. 1445; z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238 i poz. 1446, z 2014 r. poz. 379, poz. 768 i poz. 1133; z 2015 r. poz. 22, poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830 i poz. 1890; z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250 i poz. 1579, w Dz.U. z 2017 r. poz. 730, poz. 1073, poz.1566; z 2018 r. poz. 1496.

<sup>3)</sup> Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zostały wprowadzone: Uchwałą Nr L/1521/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 26.02.2009 r., Uchwałą Nr LIV/1631/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 28.04.2009 r., Uchwałą Nr XCII/2689/2010 Rady m.st. Warszawy z dnia 07.10.2010 r., Uchwałą Nr LXI/1669/2013 Rady m.st. Warszawy z dnia 11.07.2013 r., Uchwałą Nr XCII/2346/2014 Rady m.st. Warszawy z dnia 16.10.2014 r oraz Uchwałą Nr LXII/1667/2018 Rady m.st. Warszawy z dnia 1 marca 2018 r.

rozgraniczającą ul. Grochowskiej, południowa linia rozgraniczająca ulicy Grochowskiej od północno-zachodniego narożnika dz. nr ew. 52/2 z obrębu 3-05-08 w kierunku wschodnim do przecięcia z wschodnią linią rozgraniczającą ul. Komorskiej, wschodnia linia rozgraniczająca ul. Komorskiej od przecięcia z osią ul. Pustelnickiej, oś ul. Pustelnickiej w kierunku zachodnim do przecięcia z osią ul. Komorskiej, oś ul. Komorskiej do przecięcia z osią ul. Gdeckiej, oś ul. Gdeckiej od przecięcia z osią ul. Komorskiej do wschodniej linii rozgraniczającej ul. Zamienieckiej, wschodnia linia ul. Zamienieckiej od osi ul. Gdeckiej do północno-zachodniego narożnika dz. ew. nr 58/1 z obrębu 3-05-08.

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

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

4. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 12) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 13) terenów przeznaczonych pod inwestycje celu publicznego.

5. Na obszarze planu nie występują dobra kultury współczesnej, tereny lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

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

- 1) dominancie wysokościowej – należy przez to rozumieć obiekt budowlany wyróżniający się w stosunku do otaczającej zabudowy lub zagospodarowania terenu wysokością, usytuowaniem, jakością rozwiązań architektonicznych, publiczną funkcją lub reprezentacyjnym charakterem;
- 2) głównych przestrzeniach publicznych – należy przez to rozumieć przestrzenie publiczne wyznaczone w ramach planu, ze względu na ich znaczenie w skali miasta

- lub dzielnicy wymagające szczególnego opracowania posadzek, mebli ulicznych, układu zieleni miejskiej oraz elewacji budynków tworzących ich pierzeje;
- 3) kwartale – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, ograniczony ulicami (drogami publicznymi) lub innymi przestrzeniami publicznymi, w skład którego wchodzi jeden lub kilka terenów;
  - 4) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnym sposobie zagospodarowania;
  - 5) maksymalnej długości elewacji budynku – należy przez to rozumieć największy, nieprzekraczalny wymiar poziomy elewacji budynku (w metrach) mierzony między skrajnymi narożnikami budynku;
  - 6) miejscach i przestrzeniach publicznych – należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w ramach planu system przestrzeni ogólnodostępnych dla wszystkich użytkowników obszaru planu;
  - 7) NCS (Natural Colour System) – należy przez to rozumieć system opisu barwy polegający na nadaniu jej tonacji 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;
  - 8) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość, w jakiej może być sytuowana zewnętrzna ściana budynku od linii rozgraniczających, bez uwzględniania: balkonów, loggii, werand, wykuszy, okapów i nadwieszonych wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych i ramp przy wejściach do budynków, z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 4;
  - 9) obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku linie określające obowiązującą odległość sytuowania zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczających, bez uwzględniania: balkonów, loggii, werand, wykuszy, okapów i nadwieszonych wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych i ramp przy wejściach do budynków, z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 4;
  - 10) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
  - 11) pierzejach usługowych i eksponowanych – należy przez to rozumieć elewacje przebudowywanych i realizowanych budynków tworzące pierzeje miejsc i przestrzeni publicznych, wymagające szczególnego opracowania formy architektonicznej i detalu, z lokalami usługowymi w parterach budynków;
  - 12) przeznaczeniu terenu lub obiektu – należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu, które są dopuszczone na danym terenie lub w obiekcie;
  - 13) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danej działce budowlanej; przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej;
  - 14) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej;

- ograniczenie nie dotyczy powierzchni użytkowych części garażowych budynków;
- 15) słupie ogłoszeniowo-reklamowym – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w formie walca o średnicy od 120 do 160 cm (na wysokości części ekspozycyjnej), wysokości od 180 do 360 cm dla części ekspozycyjnej i maksymalnej wysokości nieprzekraczającej 470 cm służący do umieszczania: materiałów promocyjno – informacyjnych o imprezach (wydarzeniach) kulturalnych, oświatowych lub edukacyjnych oraz o patronach i sponsorach imprezy lub reklam;
  - 16) terenie – należy przez to rozumieć fragment kwartału o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
  - 17) uchwale – należy przez to rozumieć uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru po północnej i południowej stronie ulicy Grochowskiej na odcinku od ul. Garwolińskiej do Kanału Kawęczyńskiego;
  - 18) usługach – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, realizowaną: na terenie, w obiektach wolnostojących lub w lokalach użytkowych wbudowanych, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>, chyba że ustalenia planu stanowią inaczej; przy czym prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem działki budowlanej, na której są sytuowane oraz dla pozostałych użytkowników obiektów;
  - 19) usługach w parterach budynków – należy przez to rozumieć lokale usługowe sytuowane w parterze lub w dwóch najniższych nadziemnych kondygnacjach budynków, dostępne od terenu ulicy (drogi publicznej) lub terenu drogi wewnętrznej;
  - 20) znakach miejskiego systemu informacji (MSI) – należy przez to rozumieć tablice z nazwami ulic, z numerami adresowymi, wskazujące kierunki dojść i dojazdów do ważnych obiektów, informujące o obiektach zabytkowych, patronach ulic i placów, zawierające plany miasta lub jego rejonów, itp.

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

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

- 1) granica obszaru planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) oznaczenia kwartałów;
- 6) oznaczenia literowo-cyfrowe terenów, w tym przeznaczenie terenów i klasyfikacja ulic;
- 7) pierzeje usługowe i eksponowane;
- 8) dominanta wysokościowa;
- 9) strefa dopuszczalnej lokalizacji dominanty wysokościowej;
- 10) oś widokowa;
- 11) budynek objęty ochroną w planie;
- 12) istniejące szpalery drzew na terenie ulic (do zachowania i ew. uzupełnienia);
- 13) powierzchnie wymagające specjalnego opracowania posadzki (przeznaczone głównie dla ruchu pieszego);
- 14) wloty komunikacji kołowej;
- 15) wymiarowanie.

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

## **Rozdział 2**

### **Przeznaczenie terenu**

§ 4. 1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania dla poszczególnych terenów obszaru planu, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

2. Ustala się przeznaczenie dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczonych symbolem MW(U):

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługi z zakresu: biur, kultury, zdrowia lub oświaty;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzona, garaże wielopoziomowe, usługi z zakresu handlu detalicznego (z wyjątkiem stacji paliw), obsługi finansowej, rzemiosła (z wyjątkiem warsztatów samochodowych), turystyki, gastronomii, poczty i telekomunikacji lub innych usług nieuciążliwych związanych z przeznaczeniem podstawowym, wyłącznie w formie lokali usługowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych lub usługowych;
- 3) ustala się obowiązek sytuowania pomieszczeń usługowych w parterach budynków od strony ulic (dróg publicznych);
- 4) zakazuje się sytuowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny MW(U) do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi z zakresu: handlu detalicznego (z wyjątkiem stacji paliw), biur, obsługi finansowej, rzemiosła (z wyjątkiem warsztatów samochodowych), kultury, turystyki, gastronomii, poczty i telekomunikacji lub innych usług nieuciążliwych, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzona, garaże wielopoziomowe;
- 3) dopuszcza się sytuowanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> jako przeznaczenia podstawowego terenu, przy czym wielkopowierzchniowe obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> dopuszcza się wyłącznie na terenach B6.5U/MW i B7.1U/MW;
- 4) w przypadku sytuowania pomieszczeń usługowych w parterach budynków ustala się obowiązek ich sytuowania od strony ulic (dróg publicznych);
- 5) zakazuje się sytuowania funkcji innych niż określone w pkt. 1, 2 i 3;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny U/MW do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja kołowa, komunikacja zbiorowa oraz komunikacja piesza i rowerowa, zgodnie z ustaleniami ogólnymi i szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzona, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się sytuowania: funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2.

5. Ustala się przeznaczenie dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDw:

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja kołowa, komunikacja piesza i rowerowa – dojścia i dojazdy do działek budowlanych położonych przy drodze wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zieleni urządzonej, garaże podziemne; sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się sytuowania: funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2.

### **Rozdział 3**

#### **Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego**

§ 5. 1. Obszar planu w całości zalicza się do terenów zabudowy śródmiejskiej, w obrębie centrum lokalnego, w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Określa się strukturę przestrzenną obszaru planu między innymi poprzez: określenie możliwych przekształceń terenów zabudowanych i wyznaczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę, zachowanie i uzupełnienie istniejącej ukształtowanej historycznie siatki ulic i przestrzeni publicznych.

3. Wyznacza się istniejące (do zachowania i ew. uzupełnienia) szpalery drzew mające szczególne znaczenie dla kształtowania przestrzeni ulic (dróg publicznych), zgodnie z rysunkiem planu.

4. Określa się zasady sytuacji budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy:

- 1) nowe budynki oraz rozbudowywane części budynków istniejących należy sytuować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, z uwzględnieniem pkt. 2;
- 2) dopuszcza się zachowanie oraz nadbudowę istniejących budynków usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, natomiast zakazuje się ich rozbudowy poza wyznaczone linie;
- 3) budynki z podcieniami w parterach należy sytuować tak, aby zewnętrzna krawędź podcienia pokrywała się z obowiązującą linią zabudowy albo znajdowała się po wewnętrznej stronie nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) linie zabudowy nie odnoszą się do:
  - a) podziemnych części budynków, np. piwnic, parkingów podziemnych niewystających ponad poziom terenu,
  - b) innych budowli podziemnych, które nie wystają ponad poziom terenu,
  - c) ramp, pochylni, schodów itp. do budynków lub do kondygnacji podziemnych;
- 5) dopuszcza się kształtowanie pierzei ciągłych od strony ulic: Zamienieckiej (poza obszarem planu), Gdeckiej, Komorskiej, Grochowskiej (poza obszarem planu) oraz drogi wewnętrznej B7.2KDw oraz dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną w liniach rozgraniczających terenów B6.2MW(U), B6.3U/MW, B6.5U/MW i B7.1U/MW, zgodnie ze wskaźnikami zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych;
- 6) balkony, loggie, werandy, wykusze, okapy i nadwieszenia wystające poza obrys budynku nie mogą przekraczać 40% powierzchni elewacji budynku sytuowanej w obowiązującej linii zabudowy;
- 7) na terenach, na których wyznaczono obowiązujące linie zabudowy, dopuszcza się sytuowanie zabudowy w głębi działki, jeżeli zostały usytuowane budynki frontowe przy obowiązującej linii zabudowy.

5. W ramach kształtowania zabudowy od strony miejsc i przestrzeni publicznych wyznacza się na rysunku planu pierzeje usługowe i eksponowane oraz ustala się dla nich następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) ustala się sytuowanie lokali usługowych w parterach budynków, w tym zachowanie istniejących lokali usługowych; wyznaczone lokale usługowe muszą być dostępne

- bezpośrednio od strony ulicy (drogi publicznej) lub drogi wewnętrznej;
- 2) elewacje od strony ulic (dróg publicznych) powinny mieć równą wysokość bez uskoków; ustalenie nie dotyczy wyznaczonej na rysunku planu dominanty;
  - 3) ustaleń pkt. 1 i 2 nie trzeba stosować do budynku zabytkowego objętego ochroną w planie.

6. Ustala się zasadę sytuowania głównych wejść do projektowanych budynków usługowych od strony miejsc i przestrzeni publicznych.

7. Wyznacza się oś widokową, zgodnie z rysunkiem planu oraz ustala się zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, na których oś jest sytuowana:

- 1) w odległości 15 m od osi widokowej ustala się zakaz sytuowania obiektów przesłaniających, a w szczególności: tablic i urządzeń reklamowych, ogrodzeń pełnych oraz obiektów i budynków tymczasowych;
- 2) oś widokową należy uwzględniać w zagospodarowaniu terenu poprzez kształtowanie budynków, zieleni, układu i wzoru posadzek, ogrodzeń, mebli ulicznych i urządzeń terenowych.

8. Wyznacza się dominantę wysokościową, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi dla terenu B7.1U/MW; dla terenu działek budowlanych, na których sytuowano dominantę wysokościową ustala się następujące warunki:

- 1) dopuszcza się sytuowanie budynku lub części budynku wyższych niż otaczająca zabudowa o przynajmniej 2 kondygnacje, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) ustala się wyróżnienie budynku lub części budynku stanowiącego dominantę np. poprzez detal, formę architektoniczną, materiał lub kolor elewacji, miejsce usytuowania głównego wejścia do budynku itp.;
- 3) budynek lub część budynku stanowiącą dominantę należy sytuować w ramach wyznaczonej na rysunku planu strefy dopuszczalnej lokalizacji dominanty wysokościowej;
- 4) reklamy, nośniki reklam i słupy ogłoszeniowo-reklamowe nie mogą zasłaniać dominanty i należy je sytuować w odległościach określonych w § 6;
- 5) zakazuje się sytuowania obiektów i budynków tymczasowych.

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

10. Ustala się zasady kształtowania kolorystyki elewacji budynków:

- 1) ustala się stosowanie kolorów ciepłych;
- 2) kolorystyka budynków powinna być stonowana, zharmonizowana i dostosowana do otaczającej zabudowy i krajobrazu;
- 3) na ścianach budynków o powierzchniach tynkowanych ustala się zastosowanie kolorów wg systemu NCS o odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nieprzekraczające 20% chromatyczności barwy; dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku nieprzekraczających 10% powierzchni danej elewacji, przy czym zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych;
- 4) dopuszcza się zastosowanie materiałów o naturalnych kolorach, takich jak: kamienia o jasnych odcieniach, cegły klinkierowej lub silikatowej, drewna, stali nierdzewnej lub niebarwionego szkła.

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

2. Na obszarze planu dopuszcza się sytuowanie tablic i urządzeń reklamowych w formie:

- 1) słupów ogłoszeniowo-reklamowych, wyłącznie na terenach ulic (dróg publicznych) z zastrzeżeniem § 8 ust. 1;
- 2) tablic i urządzeń reklamowych o powierzchniach nie większych niż 3 m<sup>2</sup>, w tym reklam dwustronnych o powierzchni każdej ze stron nie większej niż 3 m<sup>2</sup>, wyłącznie na terenach: ulic (dróg publicznych), jak również na terenie działek budowlanych;
- 3) szyldów o wysokości nie większych niż 1 m, wyłącznie na budynkach, w częściach parterowych budynku;
- 4) szyldów ażurowych czyli takich, w których elementy informacyjne takie jak napisy czy znak graficzny są pozbawione tła i mają powierzchnię nie większą niż 60% powierzchni prostokąta opisanego na zewnętrznych krawędziach takiego szyldu, umieszczanych na ścianach budynków o wysokości nie większej niż 1/8 wysokości ściany budynku, wyłącznie na budynkach usługowych;
- 5) szyldów ażurowych o wysokości nie większej niż 100 cm, wyłącznie na budynkach;
- 6) szyldów semaforowych o powierzchni ekspozycji nie większej niż 3,5 m<sup>2</sup> i wysięgu nie większym niż 120 cm wyłącznie na budynkach.

3. Określa się zasady sytuowania tablic i urządzeń reklamowych w miejscach i przestrzeniach publicznych:

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

Elementy zagospodarowania:	Tablice i urządzenia reklamowe o powierzchni nie większej niż 3 m <sup>2</sup>	Słupy ogłoszeniowo-reklamowe
Tablice i urządzenia reklamowe	20 m	20 m
Słupy ogłoszeniowo-reklamowe	20 m	20 m
Znaki drogowe i wolnostojące znaki Miejskiego Systemu Informacji	10 m	10 m
Skrzyżowania ulic (krawędź jezdni przy skrzyżowaniu)	20 m	10 m
Krawędź jezdni poza skrzyżowaniem	2,5 m	2,5 m
Przejście dla pieszych	10 m	5 m
Barierki oddzielające jezdnie, torowiska i przystanki	2,5 m	2,5 m
Latarnie uliczne	2,5 m	2,5 m
Pień drzewa	3 m	3 m
Oś szpaleru drzew	3 m	3 m
Wyznaczony w planie osie widokowe	15 m	15 m
Pomniki, miejsca pamięci	50 m	20 m
Wyznaczony w planie budynek lub część budynku stanowiąca dominantę wysokościową	15 m	15 m
Kamery wizyjne systemu monitoringu	30 m	30 m

- 2) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej, takich jak: szafki energetyczne, gazowe,



telekomunikacyjne, na słupach trakcji elektrycznych, stacjach transformatorowych, wyrzutniach i czerpniach wentylacyjnych;

- 3) tablice i urządzenia reklamowe świetlne – posiadająca własne wewnętrzne źródło światła i podświetlane – posiadająca własne zewnętrzne źródło światła oraz oświetlenie wystaw nie mogą być uciążliwe dla użytkowników sąsiadujących budynków oraz powodować olśnienia przechodniów i użytkowników jezdni; nie dopuszcza się sytuowania tablic i urządzeń reklamowych ze zmienną ekspozycją obrazu lub oświetlenia;
- 4) zakazuje się stosowania tablic i urządzeń reklamowych o ekspozycji elektronicznej;
- 5) sytuowanie wolnostojących tablic i urządzeń reklamowych musi być zgodne z przepisami odrębnymi.

4. Określa się zasady sytuowania tablic i urządzeń reklamowych na działkach budowlanych i na budynkach:

- 1) tablice i urządzenia reklamowe umieszczane na elewacjach budynków i działkach budowlanych od strony miejsc i przestrzeni publicznych należy sytuować z zachowaniem odległości określonych w tabeli ust. 3 pkt 1;
- 2) ustala się minimalną odległość 1,2 m tablic i urządzeń reklamowych umieszczanych na elewacjach od elementów elewacji budynków od znaków Miejskiego Systemu Informacji na budynkach i obiektach oraz od balustrady ażurowych balkonów i tarasów;
- 3) zakazuje się przesłanianie okien reklamą lub informacją wizualną poza strefą parteru oraz w wielkości przekraczającej 30% powierzchni otworu okiennego w strefie parteru;
- 4) wyklucza się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych poza obrysem ścian; ustalenia nie dotyczy budynków usługowych, dla których dopuszcza się stosowanie reklam dachowych pełnych o wysokości nie większej niż 1/10 wysokości budynku lub reklam dachowych ażurowych o wysokości nie większej niż 1/8 wysokości budynku;
- 5) tymczasowe ogrodzenia placów budowy mogą być wykorzystywane do sytuowania tablic i urządzeń reklamowych, bez ograniczania odległości między reklamami, na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy.

5. Dopuszcza się umieszczanie zwiastunów szyldów lub grup zwiastunów szyldów o ujednoliconych wymiarach poziomych i pionowych oraz o powierzchni nieprzekraczającej łącznie 3 m<sup>2</sup> na działce budowlanej, np. na ogrodzeniu, na ścianie budynku, przy wejściu na teren.

6. Określa się zasady sytuowania wolnostojących tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) płaszczyzny ekspozycyjne tablic i urządzeń reklamowych należy sytuować prostopadle lub równoległe do elementów istniejącego zagospodarowania np. takich jak: oś lub krawędź jezdni, elewacje budynków, linia ogrodzenia;
- 2) w obrębie jednego skrzyżowania formaty tablic i urządzeń reklamowych powinny być jednakowe, zawieszane na jednej wysokości;
- 3) na terenie jednej ulicy (drogi publicznej), w obszarze podobnie zagospodarowanym, formaty reklam powinny być jednakowe, jednakowo ukierunkowane, zawieszane na jednej wysokości, możliwie w jednakowych odległościach.

§ 7. 1. Określa się zasady sytuowania ogrodzeń:

- 1) dopuszcza się realizację ogrodzeń poszczególnych działek budowlanych i terenów, z uwzględnieniem pkt. 2, 3;
- 2) zakazuje się sytuowania ogrodzeń wewnętrznych na terenach ulic (dróg publicznych) (KD) i dróg wewnętrznych (KDw);
- 3) nie uważa się za ogrodzenia mebli ulicznych takich jak pachołki, słupki, pojemniki z

zielenią, ogrodzenia tymczasowych ogródków kawiarnianych.

2. Określa się warunki, jakie muszą spełniać ogrodzenia poszczególnych działek budowlanych i terenów, sytuowane od strony ulic (dróg publicznych) i dróg wewnętrznych:

- 1) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 m od poziomu terenu;
- 2) ogrodzenie należy sytuować w linii rozgraniczającej ulicy (drogi publicznej) lub terenu, w granicy działki budowlanej lub w linii zabudowy, przy dopuszczalnym miejscowym wycofaniu ogrodzenia w głąb działki budowlanej nie większym niż 1,5 m;
- 3) ustala się stosowanie ogrodzeń, w formie:
  - a) ogrodzeń metalowych – ażurowych, co najmniej powyżej 0,6 m od poziomu terenu ulicy (drogi publicznej) lub drogi wewnętrznej; dopuszcza się przeszklenie ogrodzeń,
  - b) albo ogrodzeń pełnych, które od strony ulicy (drogi publicznej) lub drogi wewnętrznej będą posiadały wykończenie kamienne, murowane, betonowe – szlachetne lub tynkowane,
  - c) dla terenu: B6.2 od strony ul. Grochowskiej (poza obszarem planu) ustala się stosowanie ogrodzeń pełnych, z uwzględnieniem litery b, albo ogrodzeń przeszklonych.

## **Rozdział 4**

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

§ 8. 1. Dla terenów ulic (dróg publicznych) i dróg wewnętrznych ustala się:

- 1) zachowanie i uzupełnienie istniejących szpalerów drzew wyznaczonych na rysunku planu; usytuowanie szpaleru drzew w przekroju ulicy (drogi publicznej) może podlegać zmianom;
- 2) wydzielenie w posadzce chodnika trawników lub pasów zieleni niskiej o szerokości nie mniejszej niż 2 m dla szpaleru drzew albo powierzchni nie mniejszej niż kwadrat 1,5 m x 1,5 m wokół każdego drzewa; dopuszcza się stosowanie poziomych i pionowych osłon drzew, systemów nawadniających lub napowietrzających, barierek ochronnych o wysokości nieprzekraczającej 40 cm od poziomu chodnika;
- 3) zakaz sytuowania innych obiektów, w szczególności miejsc parkingowych, elementów reklamowych i elementów MSI, na wydzielonych trawnikach, pasach zieleni i powierzchniach wokół drzew określonych w pkt. 2;
- 4) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z powierzchni szczelnych, nawierzchni jezdni i parkingów do sieci kanalizacyjnej według przepisów odrębnych; ustala się, że wody opadowe lub roztopowe z terenów zieleni ulicznej odprowadzane będą do ziemi.

2. Dla terenów działek budowlanych ustala się:

- 1) ochronę istniejącej zieleni, w tym drzewostanu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z placów parkingowych i innych powierzchni przewidzianych do ruchu kołowego do sieci kanalizacyjnej według przepisów odrębnych i na warunkach uzgodnionych z dysponentem tej sieci; ustala się, że wody opadowe lub roztopowe z terenów zieleni odprowadzane będą do ziemi;
- 3) zakaz sytuowania obiektów i urządzeń, które mogą powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza działką budowlaną, na której są sytuowane; zakazuje się sytuowania: stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, myjni;
- 4) nakaz stosowania urządzeń grzewczych zasilanych z miejskich sieci: ciepłowniczej,

elektroenergetycznej, gazowej lub ze źródeł niekonwencjonalnych i odnawialnych.

3. W zakresie ochrony przed zanieczyszczeniami terenów przylegających do ulic: Grochowskiej, Zamienieckiej oraz terenów położonych przy liniach tramwajowych ustala się:

- 1) realizację nowej zabudowy sytuowanej od strony ulic i linii tramwajowych, w sposób uwzględniający potencjalne zanieczyszczenia związane z hałasem i drganiami, między innymi poprzez zastosowanie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych ograniczających uciążliwość akustyczną, a w szczególności przegród o wysokiej izolacyjności, w budynkach, obiektach i pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) dopuszcza się wprowadzanie zieleni i budynków w pierzejach ulic, stanowiących izolację akustyczną dla zabudowy wewnątrz kwartałów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) dopuszcza się renowację akustyczną budynków istniejących, między innymi poprzez wprowadzenie okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej i renowację elewacji.

4. Na obszarze planu nie występują tereny lub obiekty objęte prawną formą ochrony przyrody.

## **Rozdział 5**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

§ 9. Ustala się ochronę budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków położonego przy ul. Zamienieckiej 92, ustala się zachowanie budynku; dopuszcza się rozbudowę budynku oraz nadbudowę budynku o jedną kondygnację; dopuszcza się prace mające na celu przywrócenie pierwotnego wyglądu budynku.

## **Rozdział 6**

### **Kształtowanie przestrzeni publicznych**

§ 10. 1. Wyznacza się układ przestrzeni publicznych w skład, którego wchodzi tereny ulic (KD) i dróg wewnętrznych (KDw).

2. Zakazuje się sytuowania na wszystkich terenach wymienionych w ust. 1: ogrodzeń wewnętrznych, przy czym nie uważa się za ogrodzenia: mebli ulicznych takich jak pachołki, słupki, pojemniki z zielenią, ogrodzenia tymczasowych ogródków kawiarnianych; urządzeń bezpieczeństwa i organizacji ruchu; ogrodzeń klombów i trawników.

3. Dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury i mebli ulicznych na terenach ulic (dróg publicznych) (KD) i dróg wewnętrznych (KDw), tak, aby nie kolidowały z urządzeniami komunikacyjnymi.

4. Określa się zasady sytuowania w przestrzeni publicznej reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowo-reklamowych zgodnie z ustaleniami § 6.

5. Dopuszcza się sytuowanie infrastruktury technicznej na terenach określonych w ust. 1, o ile nie kolidują z urządzeniami komunikacyjnymi i zielenią, w tym ze szpalerami drzew, zgodnie z § 14.

6. Określa się zasady sytuowania zieleni na terenach określonych w ust. 1 w formie szpalerów drzew i zieleni niskiej, zgodnie z § 8 ust. 1.

7. Wyznacza się powierzchnie wymagające specjalnego opracowania posadzki, oznaczone na rysunku planu:

- 1) ustala się wprowadzenie posadzki wyróżniającej się kolorem, materiałem lub wzorem; dopuszcza się wprowadzenie zróżnicowanej posadzki w obrębie chodników, jezdni, parkingów itp.;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie może przekraczać 20%; ustalenie nie dotyczy zieleni w doniczkach i pojemnikach stanowiących meble uliczne;

- 3) ustala się sytuowanie obiektów małej architektury, mebli ulicznych, oświetlenia w sposób podkreślający formę przestrzenną i sposób użytkowania miejsca.

8. W zakresie dostępności przestrzeni publicznych dla osób niepełnosprawnych i osób starszych ustala się kształtowanie terenów ulic (dróg publicznych) (KD) i dróg wewnętrznych (KDw) zgodnie z następującymi zasadami:

- 1) chodniki oraz inne powierzchnie utwardzone przeznaczone do ruchu pieszych muszą posiadać nawierzchnię równą, nieśliską, twardą i stabilną; na chodnikach należy zachować pasy wolne od przeszkód, wyłącznie dla ruchu pieszego o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m;
- 2) jezdnie muszą posiadać nawierzchnię równą, nieśliską, twardą i stabilną, szczególnie w rejonach przejść dla pieszych;
- 3) na przejściach dla pieszych należy stosować krawężniki opuszczone (wtopione) na całej szerokości przejścia oraz chodnik łagodną rampą obniżony do poziomu jezdni (albo jezdnię podniesioną do poziomu chodnika) tak, aby umożliwić zjazd i wjazd na chodnik osobie poruszającej się na wózku; w miejscach przecięć ulic, na których nie są wyznaczone przejścia dla pieszych należy stosować krawężniki opuszczone (wtopione) na długości nie mniejszej niż 1,5 m oraz chodnik łagodną rampą obniżony do poziomu jezdni (albo jezdnię podniesioną do poziomu chodnika) tak, aby umożliwić zjazd i wjazd na chodnik osobie poruszającej się na wózku; przejścia z sygnalizacją świetlną powinny być wyposażone również w sygnalizację dźwiękową; na chodnikach przy przejściach dla pieszych należy stosować pas nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku;
- 4) miejsca i przestrzenie publiczne powinny być oświetlone równomierne, latarnie i inne źródła światła nie powinny powodować oślepienia; latarnie powinny być sytuowane w sposób niekolidujący z ruchem pieszym, w miarę możliwości blisko krawędzi jezdni;
- 5) wszystkie meble uliczne: ławki, siedziska, kosze itp. powinny być dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych, a ich usytuowanie nie może kolidować z pasami dla ruchu pieszego; miejsca do wypoczynku (ławki) należy sytuować przy przystankach autobusowych oraz przy chodnikach, obok ławki należy przewidzieć miejsce do zatrzymania się osoby poruszającej się na wózku;
- 6) ogródki kawiarniane na chodnikach i w przestrzeniach publicznych powinny być dostępne również dla osób poruszających się na wózkach, powinny być zabezpieczone poprzez odpowiednie tymczasowe ogrodzenie i nie mogą kolidować z pasami dla ruchu pieszego;
- 7) rampy, pochylnie i podnośniki przy budynkach mogą być sytuowane na terenie ulic (dróg publicznych) (KD) lub dróg wewnętrznych (KDw), pod warunkiem zachowania pasa chodnika wyłącznie dla ruchu pieszego o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m.

## **Rozdział 7**

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

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

- 1) określa się wysokość zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi; dopuszcza się przebudowę istniejących budynków o wysokości większej niż wysokość zabudowy określona w planie, budynki te nie mogą być nadbudowywane; wysokość obiektów budowlanych nie może przekraczać określonej w ustaleniach szczegółowych wysokości zabudowy, przy czym dla terenów usługowych dopuszcza się sytuowanie masztów i urządzeń technicznych o wysokości do 10 m większej niż określona w ustaleniach szczegółowych wysokość zabudowy; wysokość obiektów małej

- architektury nie może przekraczać 5 m;
- 2) określa się maksymalną intensywność zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dopuszcza się przebudowę istniejących budynków, których intensywność zabudowy jest większa niż określona w ustaleniach szczegółowych, budynki te nie mogą być rozbudowywane; nie ogranicza się minimalnej intensywności zabudowy na obszarze planu;
  - 3) określa się maksymalną powierzchnię zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi; dopuszcza się przebudowę lub nadbudowę istniejących budynków, których powierzchnia zabudowy jest większa niż określona w ustaleniach szczegółowych, budynki te nie mogą być rozbudowywane;
  - 4) określa się minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi; dopuszcza się realizowanie jej w postaci dachów zielonych, zgodnie z przepisami odrębnymi – dopuszcza się przebudowę lub nadbudowę istniejących budynków na działkach, których powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż określona w ustaleniach szczegółowych, budynki te nie mogą być rozbudowywane;
  - 5) ustala się maksymalną długość elewacji frontowych poszczególnych budynków równą szerokości frontu działki budowlanej;
  - 6) ustala się wysokość elewacji frontowej dla nowej zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi; jeżeli ustalona dla działki budowlanej wysokość zabudowy jest wyższa niż ustalona wysokość elewacji frontowej, to wyższe części budynku muszą być wycofane w stosunku do elewacji frontowej co najmniej o 1 m, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

2. Ustala się zasady kształtowania geometrii dachu: dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zamieszkania zbiorowego i zabudowy usługowej dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i stropodachów lub dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych do 25°.

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

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

- 1) główne wejścia do budynków należy sytuować w poziomie terenu przed wejściem bez progów i stopni tak, aby było ono dostępne dla osób poruszających się na wózkach, przy wejściach sytuowanych poniżej lub powyżej poziomu terenu należy stosować rampy (jeżeli nie jest to możliwe windy lub podnośniki) dostosowane do potrzeb osób poruszających się na wózkach; jeżeli główne wejście do budynku istniejącego nie jest możliwe do przystosowania dla osób niepełnosprawnych dopuszcza się dostosowanie innego wejścia, pod warunkiem jego czytelnego oznakowania;
- 2) drzwi powinny otwierać się automatycznie, być wyposażone w urządzenia ułatwiające otwieranie lub być wyposażone w wygodne uchwyty; urządzenia, takie jak: domofon, dzwonek, klamka, uchwyt powinny znajdować się na wysokości umożliwiającej użytkowanie przez osoby poruszające się na wózkach;
- 3) budynki i tereny publiczne należy projektować i realizować w sposób zapewniający dostępność dla osób niepełnosprawnych, w szczególności poprzez: wprowadzanie wind łączących wszystkie kondygnacje budynku, zachowanie odpowiednich szerokości korytarzy, drzwi oraz zachowanie przestrzeni manewrowych, usytuowanie toalet dostosowanych do potrzeb osób poruszających się na wózkach;
- 4) w czasie przebudowy istniejących budynków należy dostosować je w miarę możliwości do potrzeb osób niepełnosprawnych.

## **Rozdział 8**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

- § 12.** 1. Nie wyznacza się obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.  
2. Ustala się szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości:
- 1) powierzchnia minimalna działki 500 m<sup>2</sup>;
  - 2) kąt położenia granicy działki w stosunku do ulicy (drogi publicznej) lub drogi wewnętrznej 90° z dopuszczalnym odchyleniem o 10°;
  - 3) szerokość frontu działki od strony ulicy (drogi publicznej) nie mniejsza niż 20 m.
3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości pod drogi i infrastrukturę techniczną.

## **Rozdział 9**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

**§ 13.** 1. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji na obszarze planu:

- 1) ustala się układ dróg publicznych obejmujących tereny ulic (dróg publicznych) (KD);
- 2) wyznacza się tereny dróg wewnętrznych (oznaczone na rysunku planu symbolami KDw) oraz dopuszcza się realizację innych dróg wewnętrznych na terenach zabudowy;
- 3) ustala się przebieg linii rozgraniczających terenów komunikacji, określonych w pkt. 1 oraz klasyfikację ulic i zasady obsługi komunikacyjnej terenów, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi;
- 4) ustala się zasady zagospodarowania poszczególnych ulic (dróg publicznych) i dróg wewnętrznych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. Ustala się układ komunikacji kołowej obsługującej obszar planu, w skład którego wchodzi ulice (drogi publiczne) klasy dojazdowej 12KDD i 13KDD i droga wewnętrzna B7.2KDw oraz ustala się powiązania obszaru planu z terenami zewnętrznymi poprzez istniejące ulice Grochowską i Zamieniecką (znajdujące się poza obszarem planu).

3. Ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej na obszarze planu, w skład którego wchodzi:

- 1) chodniki w liniach rozgraniczających ulic (dróg publicznych – KD) na obszarze planu;
- 2) tereny komunikacji wewnętrznej (KDw), zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

4. Ustala się podstawowy układ komunikacji rowerowej na obszarze planu:

- 1) dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego w ramach jezdni, wydzielonych ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych;
- 2) ustala się wydzielenie w ramach ogólnodostępnych parkingów samochodowych miejsc postojowych (stojaków) dla rowerów, w ilościach nie mniejszych niż 10 miejsc dla rowerów na 100 miejsc postojowych dla samochodów; dopuszcza się sytuowanie stojaków dla rowerów na terenach komunikacji wyszczególnionych w ust. 2.

5. Ustala się zasady sytuowania parkingów i miejsc parkingowych:

- 1) ustala się lokalizację miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na terenie poszczególnych inwestycji (tj. na działkach budowlanych oraz na terenie dróg wewnętrznych, jeżeli inwestycja je obejmuje) w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w ust. 6; ustalenia nie dotyczą budynków istniejących oraz przebudowy i nadbudowy budynków istniejących, w tym adaptacji strychów i poddaszy oraz zmiany funkcji pomieszczeń w budynkach istniejących;
- 2) ustala się lokalizację miejsc parkingowych dla rowerów na terenie poszczególnych inwestycji (tj. na działkach budowlanych oraz na terenie dróg wewnętrznych, jeżeli inwestycja je obejmuje) lub na terenie przestrzeni publicznych, w ilości wynikającej ze

wskaźników ustalonych w ust. 7; ustalenia nie dotyczą budynków istniejących oraz przebudowy i nadbudowy budynków istniejących, w tym adaptacji strychów i poddaszy oraz zmiany funkcji pomieszczeń w budynkach istniejących;

- 3) dopuszcza się realizację publicznych miejsc parkingowych np. parkingów przyulicznych, dla potrzeb obsługi terenów usług, w tym miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych.

6. Ustala się następujące wskaźniki parkingowe dla samochodów osobowych:

- 1) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: biur, obsługi finansowej – nie mniej niż 18 i nie więcej niż 30 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej budynków lub lokali;
- 2) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: handlu – nie mniej niż 25 i nie więcej niż 38 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej budynków lub lokali;
- 3) dla budynków i pomieszczeń usługowych z zakresu sportu, rekreacji, oświaty, kultury, zdrowia – nie mniej niż 10 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej budynków lub pomieszczeń;
- 4) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: rzemiosła, rozrywki, gastronomii, poczty i łączności albo innych niewymienionych w pkt. 1 i 3 – nie mniej niż 15 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej budynków lub lokali;
- 5) dla hoteli – nie mniej niż 10 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków lub pomieszczeń;
- 6) dla budynków i pomieszczeń mieszkalnictwa zbiorowego (lub turystyki) z zakresu: burs szkolnych, domów studenckich, domów opieki społecznej – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków lub pomieszczeń;
- 7) dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych i pomieszczeń mieszkalnych – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny, nie mniej jednak niż 1 miejsce parkingowe na 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych;
- 8) dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych budownictwa społecznego – nie mniej niż 0,7 miejsca parkingowego dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny.

7. Ustala się następujące wskaźniki parkingowe dla rowerów:

- 1) dla budynków, pomieszczeń i lokali usługowych – nie mniej niż 5 miejsc parkingowych dla rowerów na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej budynków; przy czym warunek uznaje się za spełniony, jeżeli na terenie ulicy (drogi publicznej) lub drogi wewnętrznej znajdują się miejsca parkingowe dla rowerów w ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska w odległości do 15 m od wejścia do budynku lub lokalu, albo w ilości nie mniejszej niż 10 stanowisk w odległości nie mniejszej niż 50 m od wejścia do budynku lub lokalu;
- 2) dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych i pomieszczeń mieszkalnych – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każdy lokal mieszkalny;
- 3) dla budynków i pomieszczeń mieszkalnictwa zbiorowego (lub turystyki) z zakresu: internatów i domów studenckich – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 10 łóżek.

8. W zakresie likwidowania barier transportowych: w ulicach (drogach publicznych), w których będą wyznaczone miejsca parkingowe oraz przy obiektach użyteczności publicznej, należy wyznaczać i czytelnie oznakować miejsca parkingowe dla osób niepełnosprawnych; przy miejscach parkingowych dla osób niepełnosprawnych wyznaczonych w pasie jezdni należy stosować krawężniki opuszczone (wtopione) tak, aby umożliwić wjazd na chodnik osobie poruszającej się na wózku.

## **Rozdział 10**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

§ 14. 1. Określa się następujące zasady modernizacji, rozbudowy lub budowy systemów infrastruktury na obszarze planu:

- 1) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejącej infrastruktury technicznej oraz jej przebudowę lub rozbudowę wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;
- 2) ustala się budowę urządzeń infrastruktury technicznej o parametrach dostosowanych do projektowanej zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnych z ustaleniami planu; parametry sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla sieci wodociągowych przekroje sieci nie mniejsze niż 100 mm, dla sieci kanalizacyjnych przekroje sieci nie mniejsze niż 200 mm, a dla przewodów tłocznych nie mniejsze niż 50 mm, dla sieci gazowych - sieci niskiego lub średniego ciśnienia przekroje sieci nie mniejsze niż 32 mm, dla sieci elektroenergetycznych - linie o niskim lub średnim napięciu, do 15 kV, sieci ciepłowniczych przekroje sieci nie mniejsze niż 2 x 20 mm;
- 3) ustala się, że projektowana infrastruktura techniczna lokalizowana będzie w liniach rozgraniczających dróg publicznych i dróg wewnętrznych;
- 4) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanego zagospodarowania z istniejącymi urządzeniami infrastruktury technicznej, urządzenia te należy przebudować lub zmienić ich przebieg, z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych;
- 5) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych (tuneli wieloprzewodowych) dla sieci uzbrojenia podziemnego.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę i sieci wodociągowej:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę obiektów na obszarze planu z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej;
- 3) dopuszcza się wykonywanie ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich wyłącznie dla potrzeb ogólnodostępnych punktów czerpalnych;
- 4) dopuszcza się sieci wodociągowe na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic (dróg publicznych) (KD) i terenów dróg wewnętrznych (KDw).

3. W zakresie odprowadzania ścieków i sieci kanalizacyjnej:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej;
- 2) ustala się odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych z terenów ulic, parkingów oraz komunikacji na działkach budowlanych do miejskiej sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej, a po ewentualnym zrealizowaniu kanalizacji deszczowej (w systemie kanalizacji rozdzielczej) do kanalizacji deszczowej; dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z pozostałych terenów, a w szczególności z terenów zieleni, do ziemi, z uwzględnieniem pkt. 4;
- 3) dla istniejących obiektów budowlanych i aktualnego zagospodarowania terenu dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych w sposób dotychczasowy, z uwzględnieniem pkt. 4;
- 4) nakazuje się kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem z nich wód opadowych i roztopowych na tereny działek sąsiednich; ustalenie nie dotyczy odprowadzania wód na tereny zieleni urządzonej, na których zlokalizowano urządzenia do odwodnienia powierzchniowego, w tym zbiorniki wodne i lokalne ciekły;
- 5) dopuszcza się sieci kanalizacyjne na terenach położonych w liniach rozgraniczających



- ulic (dróg publicznych) (KD) i terenów dróg wewnętrznych (KDw);
- 6) wyklucza się realizację i stosowanie indywidualnych kanalizacji sanitarnych oraz zbiorników bezodpływowych;
  - 7) dopuszcza się, bez konieczności zmiany planu, lokalizowanie na terenach zieleni urządzonej niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej służących odprowadzaniu lub gromadzeniu wód opadowych lub roztopowych tj. pompownie wód deszczowych i zbiorniki retencyjne.

4. W zakresie zaopatrzenia w ciepło i sieci ciepłowniczej:

- 1) ustala się, że obiekty budowlane zaopatrywane w ciepło będą zasilane z sieci ciepłowniczej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem pkt. 2, 3 i 4;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło nowych budynków i obiektów realizowanych na obszarze planu w oparciu o urządzenia zasilane z miejskiej sieci gazowej lub z miejskiej sieci elektroenergetycznej;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło istniejących i nowych budynków z odnawialnych źródeł energii oraz źródeł niekonwencjonalnych, w szczególności kolektorów słonecznych i pomp ciepła; dopuszcza się także zaopatrzenie w ciepło ze źródeł kogeneracyjnych;
- 4) zakazuje się realizacji nowych źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi; zakaz nie dotyczy użytkowania kominków w lokalach mieszkalnych i usługowych; dopuszcza się użytkowanie istniejących źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi lub produktami ropopochodnymi o niskiej zawartości siarki do czasu podłączenia obiektu budowlanego do sieci ciepłowniczej lub sieci gazowej;
- 5) dopuszcza się sieci ciepłownicze na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic (dróg publicznych) (KD) i terenów dróg wewnętrznych (KDw).

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz i sieci gazowej:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz zabudowy na obszarze planu z miejskiej sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się sieci gazowe na terenach położonych w liniach rozgraniczających: ulic (dróg publicznych) (KD) i terenów dróg wewnętrznych (KDw);
- 3) nie przewiduje się na obszarze planu sytuacji urządzeń gazowniczych wymagających szczególnych stref bezpieczeństwa.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i sieci elektroenergetycznych:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów na obszarze planu z miejskiej sieci elektroenergetycznej;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejących stacji transformatorowych; dopuszcza się sytuowanie nowych wewnętrznych, wbudowanych lub wolnostojących stacji transformatorowych, w tym stacji podziemnych;
- 3) zabrania się sytuowania na obszarze planu napowietrznych linii elektroenergetycznych za wyjątkiem sieci trakcyjnej;
- 4) dopuszcza się sieci elektroenergetyczne na terenach położonych w liniach rozgraniczających: ulic (dróg publicznych) (KD) i terenów dróg wewnętrznych (KDw).

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

- 1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną obiektów na obszarze planu z istniejącej sieci telekomunikacyjnej lub z innych sieci telekomunikacyjnych;
- 2) dopuszcza się sieci teletechniczne na terenach położonych w liniach rozgraniczających: ulic (dróg publicznych) (KD) i terenów dróg wewnętrznych (KDw);
- 3) zabrania się sytuowania na obszarze planu nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych.

8. W zakresie radiowych sieci telekomunikacyjnych dopuszcza się zachowanie, przebudowę, rozbudowę, budowę urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, pod warunkiem, że nie będą one przekraczały dopuszczalnych norm ochrony środowiska.

9. W zakresie usuwania odpadów:

- 1) ustala się obowiązek zbierania systemem zorganizowanym wszystkich odpadów wytwarzanych na obszarze planu;
- 2) ustala się wyposażenie każdej działki budowlanej w urządzenia do zbierania odpadów lub selektywnej zbiórki odpadów, przy czym dopuszcza się zachowanie istniejących śmietników obsługujących kilka budynków;
- 3) dopuszcza się sytuowanie urządzeń do zbierania odpadów lub selektywnej zbiórki odpadów (kosze, pojemniki), na terenach ulic (dróg publicznych) i dróg wewnętrznych.

## **Rozdział 11**

### **Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi**

§ 15. Obszar planu jest położony poza terenami szczególnego zagrożenia powodzią, obszar planu znajduje się w zasięgu obszaru obejmującego tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

## **Rozdział 12**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 16. 1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów B6.2 MW(U):

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, zgodnie z § 4 ust. 2;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy dla działki budowlanej – 2,5,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki – 50%,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy – 20 m,
  - d) wysokość elewacji frontowej od strony ul. Grochowskiej – od 15 m do 20 m,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki – 25%,
  - f) maksymalna długość elewacji frontowych poszczególnych budynków – wg § 11 ust. 1 pkt 5,
  - g) geometria dachu – wg § 11 ust. 2,
  - h) ogrodzenia – wg § 7,
  - i) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 4,
  - j) pierzeje usługowe i eksponowane zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 5; główne wejścia do projektowanych budynków usługowych wg § 5 ust. 6;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - a) zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 2,
  - b) zabezpieczenia przed oddziaływaniem ulic, linii tramwajowej, wg § 8 ust. 3,
  - c) zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, nośników reklam, szyldów, wg § 6,
  - d) zasady i warunki łączenia, scalania i podziału nieruchomości, wg § 12;
- 4) zasady obsługi terenu komunikacyjne:
  - a) obsługa komunikacyjna od strony ul. Grochowskiej (poza obszarem planu) i ul. Komorskiej 13 KDD,
  - b) wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 13 ust. 5, 6 i 7,
  - c) ustala się zachowanie istniejących dojazdów do budynków, które posiadają wejścia

wyłącznie od strony podwórek oraz ustala się zachowanie istniejących dojazdów poprzez przejazdy bramowe, podwórka lub tereny sąsiadujących nieruchomości dla budynków, które nie posiadają dojazdu bezpośrednio od strony ulicy (drogi publicznej) lub drogi wewnętrznej lub technicznie nie ma możliwości realizacji bezpośredniego dojazdu;

5) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów – wg § 14;

6) warunki tymczasowego zagospodarowania: nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu.

2. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów B6.3 U/MW:

1) przeznaczenie terenu: tereny usług lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z § 4 ust. 3;

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

a) maksymalna intensywność zabudowy dla działki budowlanej – 4,0,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki – 100%,

c) maksymalna wysokość zabudowy – 18 m oraz zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 1,

d) wysokość elewacji frontowej od strony ul. Zamienieckiej (poza obszarem planu) – od 12 m do 18 m,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki – 10%,

f) maksymalna długość elewacji frontowych poszczególnych budynków – wg § 11 ust. 1 pkt 5,

g) geometria dachu – wg § 11 ust. 2,

h) ogrodzenia – wg § 7,

i) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 4,

j) pierzeje usługowe i eksponowane zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 5; główne wejścia do projektowanych budynków usługowych wg § 5 ust. 6;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

a) zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 2,

b) zabezpieczenia przed oddziaływaniem ul. Zamienieckiej (poza obszarem planu), wg § 8 ust. 3,

c) ustala się ochronę budynku położonego przy ul. Zamienieckiej 92, wg § 9,

d) zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, nośników reklam, szyldów, wg § 6,

e) zasady i warunki łączenia, scalania i podziału nieruchomości, wg § 12;

4) zasady obsługi terenu komunikacyjne:

a) obsługa komunikacyjna od strony ul. Zamienieckiej (poza obszarem planu) i ul. Komorskiej 13 KDD,

b) wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 13 ust. 5, 6 i 7;

5) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów – wg § 14;

6) warunki tymczasowego zagospodarowania: nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu.

3. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów B6.5 U/MW:

1) przeznaczenie terenu: tereny usług lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z § 4 ust. 3;

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

a) maksymalna intensywność zabudowy dla działki budowlanej – 4,0,

- b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki – 100%,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy – 18 m, przy czym dla zabudowy garaży wielopoziomowych – 23 m w odległości większej niż 15 m od linii rozgraniczających ulic Zamienieckiej (znajdującej się poza obszarem planu) i ul. Komorskiej 13KDD oraz zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 1,
  - d) wysokość elewacji frontowej od strony ulicy Komorskiej od 14 m do 18 m, dla garaży wielopoziomowych od 14 do 23 m,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki – 0%, przy czym dla działki ewid. nr 59 z obrębu 3-05-08 – 10%.,
  - f) maksymalna długość elewacji frontowych poszczególnych budynków – wg § 11 ust. 1 pkt 5,
  - g) geometria dachu – wg § 11 ust. 2,
  - h) ogrodzenia – wg § 7,
  - i) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 4,
  - j) pierzeje usługowe i eksponowane zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 5; główne wejścia do projektowanych budynków usługowych wg § 5 ust. 6;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 2,
  - b) zabezpieczenia przed oddziaływaniem ulicy Zamienieckiej, wg § 8 ust. 3,
  - c) zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, nośników reklam, szyldów, wg § 6,
  - d) zasady i warunki łączenia, scalania i podziału nieruchomości, wg § 12;
- 4) zasady obsługi terenu komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna od strony ul. Komorskiej 13 KDD i drogi wewnętrznej B7.2KDw,
  - b) wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 13 ust. 5, 6 i 7;
- 5) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów – wg § 14;
- 6) warunki tymczasowego zagospodarowania: nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu.
4. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów B7.1 U/MW:
- 1) przeznaczenie terenu: tereny usług lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z § 4 ust. 3;
  - 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) maksymalna intensywność zabudowy dla działki budowlanej – 4,5,
    - b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki – 100%,
    - c) maksymalna wysokość zabudowy – 23 m,
    - d) dominanta wysokościowa na zbiegu ulic Zamienieckiej (poza obszarem planu) i Gdeckiej (12 KDD), zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami § 5 ust. 8 – maksymalna wysokość zabudowy dla dominanty wysokościowej – 36 m,
    - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki – 0%,
    - f) maksymalna długość elewacji frontowych poszczególnych budynków – wg § 11 ust. 1 pkt 5,
    - g) geometria dachu – wg § 11 ust. 2,
    - h) ogrodzenia – wg § 7,
    - i) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 4,
    - j) pierzeje usługowe i eksponowane zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 5; główne wejścia do projektowanych budynków usługowych wg § 5 ust. 6,
    - k) ustala się ukształtowanie zabudowy stanowiącej zamknięcie widokowe na osi ul.

Jarocińskiej (poza obszarem planu) charakteryzujące się wysoką jakością rozwiązań architektonicznych, zgodnie z § 5 ust. 7;

- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - a) zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 2,
  - b) zabezpieczenia przed oddziaływaniem ulicy Zamienieckiej, wg § 8 ust. 3,
  - c) zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, nośników reklam, szyldów, wg § 6,
  - d) zasady łączenia, scalania i podziału nieruchomości, wg § 12;
- 4) zasady obsługi terenu komunikacyjne:
  - a) obsługa komunikacyjna od strony ul. Komorskiej 13 KDD, ul. Gdeckiej 12 KDD i drogi wewnętrznej B7.2KDw; należy ograniczać wjazdy od strony ul. Zamienieckiej (poza obszarem planu),
  - b) wskaźniki miejsc parkingowych – wg § 13 ust. 5, 6 i 7;
- 5) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów – wg § 14;
- 6) warunki tymczasowego zagospodarowania: nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu.

5. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów handlowo-usługowego pasażu pieszego lub pieszo-jezdnego na przedłużeniu ul. Pustelnickiej B7.2 KDw:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych, zgodnie z § 4 ust. 5;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się zagospodarowanie terenu w formie przestrzeni pieszej (pasażu pieszego) lub wspólnej przestrzeni dla ruchu pieszego, kołowego i rowerowego,
  - b) dopuszcza się zagospodarowanie terenu w charakterze handlowo-usługowym,
  - c) dopuszcza się przezroczyste przekrycie pasażu w całości lub w części oraz dopuszcza się wydzielenie pasażu przezroczystymi bramami wejściowymi; maksymalna wysokość przekrycia – 18 m, zakazuje się realizacji przekrycia pasażu w poziomie parteru,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla terenu – 0%.,
  - e) dopuszcza się realizację kładek (przejsć nad pasażem) pomiędzy terenami B6.5U/MW i B7.1U/MW pomiędzy budynkami usługowymi na wysokości nie mniejszej niż 4,5 m oraz nie większej niż 10 m,
  - f) dopuszcza się realizację garaży podziemnych pod pasażem oraz realizację podziemnych połączeń pomiędzy terenami B6.5U/MW i B7.1U/MW pomiędzy budynkami usługowymi,
  - g) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - h) ustala się zapewnienie dojazdów i dojazdów do terenów położonych przy drodze wewnętrznej B7.2 KDw, w tym wejść do sklepów dostępnych z pasażu,
  - i) powierzchnie wymagające specjalnego opracowania posadzki, wg § 10 ust. 7,
  - j) dopuszcza się wprowadzenie zieleni, w tym szpalerów drzew,
  - k) zakazuje się grodzenia terenu; przy czym nie dotyczy to ogrodzeń działek budowlanych sąsiadujących z drogą wewnętrzną oraz przezroczystych bram zamykających przestrzeń pasażu pieszego;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - a) ustala się zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 1,
  - b) zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, nośników reklam, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, wg § 6,
  - c) dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości dla wydzielenia terenu drogi wewnętrznej,

- d) zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych, wg § 10;
- 4) zasady obsługi terenu komunikacyjne: wjazd na teren od strony ul. Komorskiej 13 KDD lub od strony ul. Zamienieckiej (poza obszarem planu);
- 5) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: obsługa terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 14;
- 6) warunki tymczasowego zagospodarowania: nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu.

### **Rozdział 13** **Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji**

**§ 17. 1.** Określa się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu 12 KDD:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) tereny ulic (dróg publicznych), zgodnie z § 4 ust. 4,
  - b) teren przeznaczony pod inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) nazwa ulicy: ul. Gdecka;
- 3) klasa ulicy: droga dojazdowa;
- 4) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0%,
  - c) ogrodzenia – wg § 7 ust. 1 pkt 2 i 3,
  - d) dopuszcza się realizację wydzielonych zatok parkingowych w liniach rozgraniczających ulicy, wg § 13 ust. 5;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - a) zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 1,
  - b) zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, nośników reklam, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, wg § 6,
  - c) zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych, wg § 10;
- 6) zasady obsługi terenu – infrastruktura techniczna: obsługa terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 14;
- 7) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu: nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenów.

**2.** Określa się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu 13 KDD:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) tereny ulic (dróg publicznych), zgodnie z § 4 ust. 4,
  - b) teren przeznaczony pod inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) nazwa ulicy: ul. Komorska;
- 3) klasa ulicy: droga dojazdowa;
- 4) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5%,
  - c) szpalery drzew zgodnie z rysunkiem planu oraz wg § 5 ust. 3,
  - d) ogrodzenia – wg § 7 ust. 1 pkt 2 i 3,
  - e) dopuszcza się realizację wydzielonych zatok parkingowych w liniach rozgraniczających ulicy, wg § 13 ust. 5;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - a) zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 1,
  - b) zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, nośników reklam, słupów

- ogłoszeniowo-reklamowych, wg § 6,  
c) zasady zagospodarowania miejsc i przestrzeni publicznych, wg § 10;  
6) zasady obsługi terenu – infrastruktura techniczna: obsługa terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 14;  
7) warunki tymczasowego zagospodarowania terenu: nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenów.

#### **Rozdział 14**

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

§ 18. Ustala się wysokość stawki procentowej służącą naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na 20% dla całego obszaru planu.

#### **Rozdział 15**

##### **Ustalenia końcowe**

§ 19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi m.st. Warszawy.

§ 20. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz podlega opublikowaniu na stronie internetowej Urzędu m.st. Warszawy.

§ 21. 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 o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru po północnej i południowej stronie ulicy Grochowskiej na odcinku od ul. Garwolińskiej do Kanalu Kawęczyńskiego – część II w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 14 marca 2012 r. do 13 kwietnia 2012 r**

**UWAGA NR 1.**

Data wpływu uwagi: 30.03.2012 r.

Uwaga zgłoszona przez: Lewant Sp. z o.o.

**Treść uwagi: 7.** Uwaga: Ad § 4 – jest błędem wymienianie rodzajów (katalogu) usług podstawowych i dopuszczalnych. Orzecznictwo sądów jest przeciwne takim praktykom. Możliwe jest jedynie (wg sądów) określenie rodzajów usług zakazanych z istotnych powodów np. środowiskowych.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: tekst planu.

**Rozstrzygnięcie:** Nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** W projekcie planu określono przeznaczenie poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.

**Treść uwagi: 9.** Ad § 4 ust 5 – ustalenie alternatywnego zagospodarowania usługi lub mieszkaniówka jest rażącym zaprzeczeniem planowania przestrzennego. Trzeba się na coś zdecydować, a drugą funkcję ew. dopuścić na określonych warunkach.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: tekst planu.

**Rozstrzygnięcie:** Nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Obszar planu jest położony w strefie zróżnicowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Zgodnie z charakterem obszaru możliwe jest sytuowanie zarówno zabudowy mieszkaniowej jak i usługowej, jako funkcji równorzędnych.

**Treść uwagi: 11.** Ad § 4 ust 7 – jw.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: tekst planu.

**Rozstrzygnięcie:** Nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Obszar planu jest położony w strefie zróżnicowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Zgodnie z charakterem obszaru możliwe jest sytuowanie zarówno zabudowy usługowej o funkcjach określonych w planie jak i obiektów zamieszkania zbiorowego, jako funkcji równorzędnych.

**Treść uwagi: 21.** Ad § 10 ust 1 – w planie określa się główne i lokalne miejsca i przestrzenie publiczne, ale nie różnicuje się ustaleń dla tych terenów, więc po co to różnicowanie.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: tekst planu.

**Rozstrzygnięcie:** Nieuwzględniona.



**Uzasadnienie:** Plan wskazuje przestrzenie publiczne o charakterze i znaczeniu ponadlokalnym (dzielnicowym, miejskim – w szczególności wskazane w Studium Miasta) oraz lokalnym. Ustalenia dla wszystkich miejsc i przestrzeni publicznych są analogiczne.

**Treść uwagi: 23.** Ad § 5 ust 4 pkt 2 jest sprzeczny z § 15. Proszę usunąć tę sprzeczność legislacyjnie.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: tekst planu.

**Rozstrzygnięcie:** Nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Ustalenia § 5 ust 4 pkt 2 dotyczą możliwości przekształceń istniejącej zabudowy położonej poza liniami zabudowy. Ustalenia § 15 dotyczą możliwości przekształceń istniejącej zabudowy położonej w liniach rozgraniczających projektowanych ulic. Nie ma związku pomiędzy tymi sytuacjami.

**Treść uwagi: 26.** Linia obowiązującej zabudowy tnie budynki na B6.6 wzdłuż ulicy 9KDD.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: B6.5U/MW.

**Rozstrzygnięcie:** Nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Ulica 9KDD stanowi projektowane przedłużenie ulicy Pustelnickiej. Obecnie teren jest zajęty przez zabudowę targowiskową. Docelowo istnieje konieczność realizacji przedłużenia ulicy i uporządkowania zabudowy wzdłuż jej pierzei. W planie wyznaczono obowiązujące linie zabudowy będące przedłużeniem linii zabudowy istniejących wzdłuż ul. Pustelnickiej. Istniejące budynki targowiskowe mogą być użytkowane w dotychczasowej formie do czasu ich przebudowy zgodnie z liniami wyznaczonymi w planie lub wymiany na nową zabudowę.

**Treść uwagi: 31.** Zielone wnętrza w kwartałach zabudowy bardzo ładnie wyglądają, ale jest to zwykle chciejstwo. One nigdy nie powstaną, bo nie ma narzędzia, żeby powstały.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: cały obszar planu.

**Rozstrzygnięcie:** Nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Plan wyznacza tereny podwórek, jako tereny wyłączone z zabudowy położone wewnątrz kwartałów zwartej zabudowy miejskiej.

**Treść uwagi: 39.** Nakładanie obowiązku usług w parterach budynków jest przesadne, szczególnie przy małych uliczkach (12KDD ul. Gdecka, 13KDD ul. Komorska, 9KDD ul. Pustelnicka i inne). To ustalenie nie wynika ze studium. Funkcje usług w parterach należy jedynie dopuścić.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: cały obszar planu.

**Rozstrzygnięcie:** Nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** W rejonie handlowo - usługowym związanym z Bazarem Szembeka uzasadnione jest ustalenie pierzei usługowych w parterach zabudowy.

### **UWAGA NR 33.**

Data wpływu uwagi: 26.04.2012 r.

Uwaga zgłoszona przez: Zarządu Dzielnicy Praga-Południe m. st. Warszawy

**Treść uwagi: 1.** Wniosek do § 13 ust. 8 ustalenia w zakresie wskaźników parkingowych.

Wnioskuje się o weryfikację zapisów dot. wskaźników parkingowych (dla samochodów i rowerów) tj. zastosowanie projektu normatywu parkingowego przekazanego przy piśmie Zastępcy Prezydenta m. st. Warszawy znak: BD -BD -BA -WRY -5550 -73 -2 -09 z dnia 30.10.2009r. i zaleconego do stosowania jako materiał pomocniczy przy sporządzaniu m.in. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego a opracowanego w oparciu o ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st.

Warszawy, zatwierdzone Uchwałą Nr LXXXII/ 2746/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 10.10.2006 r.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: tekst planu.

**Rozstrzygnięcie:** Nieuwzględniona częściowo.

**Uzasadnienie:** Wykorzystano wskaźniki parkingowe określone w rozporządzeniu do uszczegółowienia zapisów planu, w zakresie zgodnym z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy oraz zapisami planu miejscowego.

### **UWAGA NR 35.**

Data wpływu uwagi: 2.05.2012 r.

Uwaga zgłoszona przez: Rada Dzielnicy Praga-Południe M. St. Warszawy

**Treść uwagi:** 3. § 13 ust. 8. ustalenia w zakresie wskaźników parkingowych. Wnosi się o weryfikację zapisów dot. wskaźników parkingowych (dla samochodów i rowerów) tj. zastosowanie projektu normatywu parkingowego przekazanego przy piśmie Zastępcy Prezydenta m. st. Warszawy znak: BD -BD -BA -WRY -5550 -73 -2 -09 z dnia 30. 10.2009 r. i zaleconego do stosowania jako materiału pomocniczego przy sporządzaniu m.in. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: tekst planu.

**Rozstrzygnięcie:** Nieuwzględniona częściowo.

**Uzasadnienie:** Wykorzystano wskaźniki parkingowe określone w rozporządzeniu do uszczegółowienia zapisów planu, w zakresie zgodnym z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy oraz zapisów planu miejscowego.

### **UWAGA NR 37.**

Data wpływu uwagi: 2.05.2012 r.

Uwaga zgłoszona przez: Rada Dzielnicy Praga-Południe M. St. Warszawy

**Treść uwagi:** Jak w uwadze nr 35.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: Jak w uwadze nr 35.

**Rozstrzygnięcie:** Nieuwzględniona częściowo.

**Uzasadnienie:** Jak w uwadze nr 35.

### **UWAGA NR 74.**

Data wpływu uwagi: 4.05.2012 r.

Uwaga zgłoszona przez: Maria Ferenc

**Treść uwagi:** 1. Wniosek o wprowadzenie dla wszystkich budynków wymienionych w § 9 zakazu termomodernizacji fasad poprzez docieplenie elewacji od zewnątrz za wyjątkiem użycia farb termoizolacyjnych; termomodernizacja możliwa m. in. poprzez docieplenie dachu, wymianę stolarki i eliminację mostków cieplnych.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: tekst planu.

**Rozstrzygnięcie:** Nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Projekt planu wprowadza ustalenia dotyczące ochrony istniejących zachowanych elementów zabudowy zabytkowej.

*Część uwag mogła zostać powtórzona w kolejnym wyłożeniu i odmiennie rozpatrzona .*

**Rozstrzygnięcie Rady m.st. Warszawy o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru po północnej i południowej stronie ulicy Grochowskiej na odcinku od ul. Garwolińskiej**

**do Kanalu Kawęczyńskiego – część II w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 29 lutego 2016 r. do 30 marca 2016 r.**

**UWAGA NR 1.**

Data wpływu uwagi: 19.04.2016 r.

Uwaga zgłoszona przez: Veolia Energia Warszawa S.A.

**Treść uwagi: 2.** Zmianę zapisów aktualnego pkt. 1 w par. 14 ust. 1, tzn. zmianę treści na „dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejącej infrastruktury technicznej oraz jej remont, przebudowę lub rozbudowę, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu / miasta;”

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: tekst planu § 14 ust. 1 pkt 1.

**Rozstrzygnięcie:** Nieuwzględniona w zakresie zmiany całego zapisu § 14 ust.1 pkt 1.

Uzasadnienie: Wprowadzić korektę do tekstu planu.

**Treść uwagi: 4.** Zmianę zapisów aktualnego pkt. 3 w par. 14 ust. 1, tzn. zmianę treści na „dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, z uwzględnieniem wymagań przepisów odrębnych;”

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: tekst planu § 14 ust. 1 pkt 3.

**Rozstrzygnięcie:** Nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** W związku z rozpatrzeniem uwagi 1.3 oraz 16.42 zapisy §14 ust 1 pkt. 2 zostały usunięte.

**Treść uwagi: 5.** Zmianę zapisów aktualnego pkt. 4 w par. 14 ust. 1, tzn. zmianę treści na "dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych (tuneli wieloprzewodowych) oraz wykonywanie przewiertów lub przycisków na potrzeby infrastruktury technicznej;”

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: tekst planu § 14 ust. 1 pkt 4.

**Rozstrzygnięcie:** Nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Ustalenia odnośnie przewiertów i przecisków wykraczają poza zakres ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Treść uwagi: 7.** Zmianę zapisów aktualnego pkt. 2 w par. 14 ust. 4, tzn. zmianę treści na „w uzasadnionych technicznie lub ekonomicznie przypadkach braku warunków dostarczania ciepła z sieci ciepłowniczej, wynikających z przepisów odrębnych, dopuszcza się zaopatrywanie w ciepło obiektów budowlanych w oparciu o źródła inne niż sieć ciepłownicza;”

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: tekst planu § 14 ust. 4 pkt 2.

**Rozstrzygnięcie:** Nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** W planie preferowane jest zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej, natomiast dopuszczone jest zasilanie również z sieci gazowej lub elektroenergetycznej. Nie należy wprowadzać w planie nadmiernych ograniczeń.

**UWAGA NR 2**

Data wpływu uwagi: 18.04.2016 r.

Uwaga zgłoszona przez: Anna Paż

**Treść uwagi: 2.** W tytule rozdziału 4 należy zmienić sformułowanie "słupów ogłoszeniowych" na "słupów ogłoszeniowo-reklamowych" i dodać "oraz znaków informacyjnych".

W §6, ust. 1 dopuszcza się umieszczanie znaków MSI i płatnego MSI, które nie powinny być traktowane ani jako reklamy, czy szyldy ani słupy ogłoszeniowo-reklamowe.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: tekst planu rozdział 4.

**Rozstrzygnięcie:** Nieuwzględniona w zakresie zmiany nazwy rozdziału.

Uzasadnienie: Ustalenia z Rozdziału 4 zostały przeniesione do Rozdziału „ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego”.

**Treść uwagi: 5.** Z uwagi na kameralny charakter i nieznaczny przekrój ulic objętych projektem planu, należy wprowadzić całkowity zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów, słupów ogłoszeniowo reklamowych oraz reklam remontowo-budowlanych, czyli reklam umieszczanych na rusztowaniu elewacyjnym (wyłącznie podczas trwania robót dotyczących danej elewacji) oraz ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy (wyłącznie dotyczących nieruchomości, na której są umieszczane), stosowanych tylko w trakcie robót budowlanych prowadzonych na podstawie zgłoszenia lub pozwolenia.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: tekst planu.

**Rozstrzygnięcie:** Nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W planie wprowadzono ograniczenia możliwości sytuowania reklam i ich wielkości. Ze względu na handlowo – usługowy charakter obszaru położonego w otoczeniu bazaru i centrum handlowego Szembeka nie należy wprowadzać nadmiernych ograniczeń.

**Treść uwagi: 6.** W związku z wprowadzonym zakazem w uwadze aktualność tracą zapisy §6, ust. 3, pkt. 1.

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga / oznaczenie nieruchomości: tekst planu §6, ust. 3, pkt. 1 i 2.

**Rozstrzygnięcie:** Nieuwzględniona.

Uzasadnienie: jak w uwadze 2.5.

**Treść uwagi: 13.** W §6, ust. 6 należy uściślić, że na budynkach możliwe jest lokalizowanie wyłącznie szyldów.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: tekst planu §6, ust. 6.

**Rozstrzygnięcie:** Nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W planie wprowadzono ograniczenia możliwości sytuowania reklam i ich wielkości. Ze względu na handlowo – usługowy charakter obszaru położonego w otoczeniu bazaru i centrum handlowego Szembeka nie należy wprowadzać nadmiernych ograniczeń.

### **UWAGA NR 3**

Data wpływu uwagi: 18.04.2016 r.

Uwaga zgłoszona przez: Centrum Handlowe Szembeka sp. z o. o.

**Treść uwagi:** Wniosek o zwiększenie max wskaźnika intensywności zabudowy do 5,5.

Powiększenie wskaźnika intensywności wiąże się z możliwością doliczania powierzchni kondygnacji podziemnej jako składowej pow. całkowitej w orzecznictwie sądowym niezależnie od nazewnictwa w słowniczku planu.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: B7.1 U/MW.

**Rozstrzygnięcie:** Nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Definicja maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej została wprowadzona zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 25 czerwca 2010 (która weszła w życie 21.10.2010 r., t.j. Dz.U. z 2015 poz. 199 z późn. zmianami) w art. 15 ust 2 pkt 6). Definicji tej nie stosuje się w planach, do których przystąpiono przed 21.10.2016r.

W planach, do których przystąpiono przed 21.10.2010 r. wskaźnik intensywności zabudowy nie był zdefiniowany w ogólnie obowiązujących przepisach, dlatego też jego definicję zawarto w tekście planu, określając go jako stosunek powierzchni całkowitej zamkniętej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni całkowitej działki budowlanej.

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

Data wpływu uwagi: 18.04.2016 r.

Uwaga zgłoszona przez: Centrum Handlowe Szembeka sp. z o. o.

**Treść uwagi: 1.** Rozszerzenie przeznaczenia terenu: Tereny usług i handlu lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz garaże wielopoziomowe (lub zmiana §2 pkt.16 o przeznaczeniu dopuszczalnym likwidującą ograniczenie powierzchniowe).

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: B6.5U/MW.

**Rozstrzygnięcie:** Nieuwzględniona w zakresie dodania garaży wielopoziomowych do przeznaczenia podstawowego oraz zmiany definicji przeznaczenia dopuszczalnego.

Uzasadnienie: W związku z przyjęciem uwagi nr 6.1 poszerzono linie rozgraniczające terenu B6.5U/MW.

Garaże wielopoziomowe są przeznaczeniem dopuszczalnym zgodnie z ustaleniami planu miejscowego. Zgodnie z preferowanym, ustalonym w planie zagospodarowaniem terenu garaże powinny stanowić funkcję uzupełniającą w stosunku do funkcji podstawowych, a nie samodzielne przeznaczenie terenu. Zgodnie ze Studium jest to obszar centrum lokalnego, w którym preferuje się lokalizację usług (teren C/UH).

**Treść uwagi: 2.** Wniosek o ustalenie - maksymalna intensywność zabudowy dla budynków projektowanych 6.0 (związana jest z powierzchnią garaży wielopoziomowych i podziemnych na powierzchni całego terenu). Powiększenie wskaźnika intensywności wiąże się z możliwością doliczania powierzchni kondygnacji podziemnej jako składowej pow. całkowitej w orzecznictwie sądowym niezależnie od nazewnictwa w słowniczku planu.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: B6.5U/MW.

**Rozstrzygnięcie:** Nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Jak w uwadze nr.3.

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

Data wpływu uwagi: 18.04.2016 r.

Uwaga zgłoszona przez: Centrum Handlowe Szembeka sp. z o. o.

**Treść uwagi: 2.** Wniosek o ustalenie - maksymalna intensywność zabudowy - 5,5.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: B6.4UHB.

**Rozstrzygnięcie:** Nieuwzględniona w zakresie zwiększenia do 5,5.

Uzasadnienie: Przyjąć intensywność zabudowy jak dla terenu B6.5 U/MW.

**Treść uwagi: 4.** Wniosek o ustalenie - maksymalna wysokość zabudowy 23m (nie dotyczy masztów i urządzeń technicznych).

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: B6.4UHB.

**Rozstrzygnięcie:** Nieuwzględniona w zakresie wysokości budynków.

Uzasadnienie: Przyjąć wysokości zabudowy jak dla terenu B6.5 U/MW. Uściślić zapisy planu poprzez określenie wysokości masztów oraz wysokości ewentualnych urządzeń technicznych.

#### **UWAGA NR 8.**

Data wpływu uwagi: 18.04.2016 r.

Uwaga zgłoszona przez: Małgorzata Świerczewska

**Treść uwagi: 1.** Ze względu na to, że posesja przy ul. Zamienieckiej 92 składa się z dwóch działek ewidencyjnych tj. działka nr 58/1 o pow. 921 m<sup>2</sup> oraz działka nr 58/2 o pow. 277 m<sup>2</sup> wnoszę o doprecyzowanie, że wszystkie ustalone w w/w projekcie planu wskaźniki dotyczą całego terenu inwestycji

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: B6.3MW(U).

**Rozstrzygnięcie:** Nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zgodnie z rozstrzygnięciami Wojewody odwołującymi się do przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz aktów wykonawczych, nie mamy prawa ustalać pbc i pow. zab. dla działki budowlanej a tylko dla działki (geodezyjnej). Na wyłożeniu, te zapisy dotyczyły terenu inwestycji, a po zmianie będą dotyczyć tylko działki.

**Treść uwagi: 3.** Zapis §13 pkt. 7 zwalnia z konieczności lokalizacji miejsc parkingowych przy przebudowanie, nadbudowie, adaptacji strychów i poddaszy oraz przy zmianie sposobu użytkowania budynków istniejących. Zapis ten jest zrozumiały, ze względu na fakt, że tworzy się niewielką dodatkową kubaturę, w zwartej istniejącej zabudowie.

Wniosek o uzupełnienie § 13 o zapis stwierdzający, że ustalenia dotyczące konieczności lokalizacji miejsc parkingowych nie dotyczą również rozbudowy istniejącego budynku przy ul. Zamienieckiej 92 w Warszawie. Rozbudowa ta, przy zachowaniu warunków szczegółowych w/w planu, będzie niewielka i realizowana w zwartym kwartale, bez możliwości zlokalizowania chociażby parkingu podziemnego, ze względu na zabytkowy charakter budynku frontowego.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: tekst planu §13 pkt. 7, B6.3MW(U).

**Rozstrzygnięcie:** Nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Dla nowej zabudowy konieczne jest zapewnienie miejsc parkingowych na terenie działki budowlanej. Dotyczy to również rozbudowy istniejących budynków.

#### **UWAGA NR 9.**

Data wpływu uwagi: 18.04.2016 r.

Uwaga zgłoszona przez: Anna Zielińska

**Treść uwagi:** Jak w uwadze nr 8.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: Jak w uwadze nr 8.

**Rozstrzygnięcie:** Nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Jak w uwadze nr 8.

#### **UWAGA NR 10.**

Data wpływu uwagi: 18.04.2016 r.

Uwaga zgłoszona przez: Centrum Handlowe Szembeka sp. z o. o.

**Treść uwagi: 1.** Postuluje się połączenie terenów B6.4.UHB, B6.5.U/MW i części terenu B6.3 MW(U) w jeden teren o takich samych parametrach i przeznaczeniu. Daje to większą swobodę zagospodarowania przez projektanta i brak konieczności budowy w tak zwanych ostrych granicach.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: B6.4 UHB, B6.5 U/MW i część terenu B6.3 MW(U) .

**Rozstrzygnięcie:** Nieuwzględniona w zakresie dopuszczenia obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> na działkach ew. nr 55, 56, 57, 58/1 i 58/2.

Uzasadnienie: Tereny B6.3 MW(U) i część terenu B6.4 UHB (działki 55, 56, 57) połączyć w teren o funkcji U/MW o parametrach jak dla terenu B6.5 U/MW, ale bez możliwości sytuowania obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> (w celu zachowania zgodności ze Studium).

Część terenu B6.4 (działkę ew. nr 59) włączyć do terenu B6.5 U/MW.

### **UWAGA NR 12.**

Data wpływu uwagi: 18.04.2016 r.

Uwaga zgłoszona przez: Centrum Handlowe Szembeka sp. z o. o.

**Treść uwagi: 2.** Wniosek o ustalenie - teren usług lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem sytuowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> (dotyczy części wewnętrznej).

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: B6.3 MW(U).

**Rozstrzygnięcie:** Nieuwzględniona w zakresie dopuszczenia obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

Uzasadnienie: Teren B6.3U/MW jest położony poza zasięgiem obszaru C/UH wyznaczonego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy, na którym dopuszcza się lokalizowanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

**Treść uwagi: 3.** Wniosek o ustalenie - maksymalna intensywność - 5 (dotyczy części wewnętrznej).

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: B6.3 MW(U).

**Rozstrzygnięcie:** Nieuwzględniona w zakresie max. intensywności 5.

Uzasadnienie: W następstwie przyjęcia pkt 1 tej uwagi zwiększyć max. intensywność zab. do 4.

**Treść uwagi: 5.** Wniosek o ustalenie - wysokość od ul. Zamienieckiej ustalona jeżeli istniejący budynek jest pod ochroną konserwatorską)

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: B6.3 MW(U).

**Rozstrzygnięcie:** Nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W planie dopuszcza się nadbudowę budynku o 1 kondygnację. Należy uściślić zapisy dot. wysokości elewacji.

**Treść uwagi: 6.** Wniosek o ustalenie - maksymalna wysokość zabudowy 23 m (wewnątrz działki).

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: B6.3 MW(U).

**Rozstrzygnięcie:** Nieuwzględniona w zakresie zwiększenia do 23m.

Uzasadnienie: Zwiększyć wysokość zabudowy do 18m.

### **UWAGA NR 13.**

Data wpływu uwagi: 18.04.2016 r.

Uwaga zgłoszona przez: Maria Kornacka

**Treść uwagi:** Jak w uwadze nr 8.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: Jak w uwadze nr 8.

**Rozstrzygnięcie:** Nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** Jak w uwadze nr 8.

### **UWAGA NR 16 .**

Data wpływu uwagi: 18.04.2016 r.

Uwaga zgłoszona przez: Lewant Sp. z o.o.

**Treść uwagi: 5.** § 2 ust 1 pkt 21 - użycie słowa "nadziemnych" wykracza poza definicję ustawową, dlatego należy zwiększyć WI o Pc kondygnacji podziemnych np. napisać WI=x, w tym WI nadziemne=y (szacuję wzrost WI z tego tytułu na 1-1,5).

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: tekst planu § 2 ust 1 pkt 21.

**Rozstrzygnięcie:** Nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Definicja maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej została wprowadzona zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 25 czerwca 2010 (która weszła w życie 21.10.2010 r., t.j. Dz.U. z 2015 poz. 199 z późn. zmianami) w art. 15 ust 2 pkt 6). Definicji tej nie stosuje się w planach, do których przystąpiono przed 21.10.2010 r.

W planach, do których przystąpiono przed 21.10.2010 r. wskaźnik intensywności zabudowy nie był zdefiniowany w ogólnie obowiązujących przepisach, dlatego też jego definicję zawarto w tekście planu, określając go jako stosunek powierzchni całkowitej zamkniętej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni całkowitej działki budowlanej.

**Treść uwagi: 6.** Generalnie w opisach funkcjonalnych terenów napisać, że dopuszcza się infrastrukturę, w tym w drodze, w tym wewnętrznej.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: tekst planu § 2.

**Rozstrzygnięcie:** Nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Plan określa rezerwy terenu dla realizacji infrastruktury technicznej. W przeznaczeniu terenów dróg uwzględniono sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

**Treść uwagi: 7.** Generalnie w opisach funkcjonalnych nie czynić katalogu rodzaju usług, tylko napisać usługi ewentualnie z wyłączeniem ... - poszerzyć w ten sposób katalog usług, szczególnie tych, których nie znamy.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: tekst planu § 2.

**Rozstrzygnięcie:** Nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie ustalone zostały przeznaczenia poszczególnych terenów, w tym funkcje, które mogą być na tych terenach realizowane.

**Treść uwagi: 17.** Należy określić definicje wysokości zabudowy.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: tekst planu.

**Rozstrzygnięcie:** Nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W zapisach planu miejscowego nie można powielać definicji określonych w innych ustawach.

**Treść uwagi: 21.** § 8 ust 1 pkt 1 - usunąć słowo "zachowanie", bo to jest przekroczenie władztwa planistycznego.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: tekst planu § 8 ust 1 pkt 1.

**Rozstrzygnięcie:** Nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Uzasadnione jest zachowanie istniejących szpalerów drzew w ulicach. Zieleń na terenie ulic ma wpływ na krajobraz przestrzeni publicznej.

**Treść uwagi: 22.** Należy zrezygnować z KDW, a zostawić linie zabudowy, a KDW sama jako pasaż powstanie. W konsekwencji 50% KDW dodać do terenu B6.5 U/MW, a 50% do B7.1 U/MW.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: B7.2 KDW.

**Rozstrzygnięcie:** Nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Ze względu na zachowanie ładu przestrzennego związanego z zachowaniem terenu należy uwzględnić w planie dawny przebieg ul. Pustelnickiej w formie drogi



wewnętrznej - pasażu będącego częścią przestrzeni publicznej. Plan uwzględni istniejącą parcelację terenu.

**Treść uwagi: 24.** W konsekwencji usunąć ustalenia KDW z § 10.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: B7.2 KDW, tekst planu § 10.

**Rozstrzygnięcie:** Nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Ze względu na zachowanie ładu przestrzennego związanego z zachowaniem terenu należy uwzględnić w planie dawny przebieg ul. Pustelnickiej w formie drogi wewnętrznej - pasażu będącego częścią przestrzeni publicznej.

**Treść uwagi: 25.** Usunąć z rysunku planu posadzkę wymagającą opracowania z terenu KDW i opisu terenu KDW. Ewentualnie posadzkę zostawić.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: B7.2 KDW.

**Rozstrzygnięcie:** Nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Ze względu na zachowanie ładu przestrzennego związanego z zachowaniem terenu należy uwzględnić w planie dawny przebieg ul. Pustelnickiej w formie drogi wewnętrznej - pasażu będącego częścią przestrzeni publicznej oraz podkreślić ślad ulicy poprzez urządzenie posadzki.

**Treść uwagi: 26.** Usunąć w konsekwencji treść § 10 ust 7.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: tekst planu § 10 ust 7.

**Rozstrzygnięcie:** Nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Ze względu na zachowanie ładu przestrzennego związanego z zachowaniem terenu należy uwzględnić w planie dawny przebieg ul. Pustelnickiej w formie drogi wewnętrznej - pasażu będącego częścią przestrzeni publicznej oraz podkreślić ślad ulicy poprzez urządzenie posadzki.

**Treść uwagi: 27.** Usunąć ustalenia KDW z § 10 ust 8.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: tekst planu § 10 ust 8.

**Rozstrzygnięcie:** Nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Teren drogi wewnętrznej, jako miejsce - przestrzeń publiczna, powinien być dostępny dla osób niepełnosprawnych i osób starszych.

**Treść uwagi: 29.** § 11 ust 2 - nie może być dachów płaskich lub spadzistych, chyba że istniejące. Plan ma określić kształt, a jak dopuszcza wszystko to nie określa nic. Patrz orzecznictwo wojewodów.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: tekst planu § 11 ust 2.

**Rozstrzygnięcie:** Nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W planie określone zostały warunki kształtowania dachów.

**Treść uwagi: 38.** § 13 ust 2 - usunąć słowa "i droga wewnętrzna - pasaż B7.2 KDW". W istocie należy ustalić, że wskaźnik powierzchni zabudowy określonej w planie dotyczy obiektów kubaturowych, bo inaczej popadamy w absurd.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: tekst planu § 13 ust. 2.

**Rozstrzygnięcie:** Nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Plan ustala, że droga wewnętrzna B7.2 KDW jest elementem układu komunikacji kołowej, w ustaleniach ogólnych dla KDW usuwa się zapis "chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej".

**Treść uwagi: 39.** § 13 ust 3 pkt 2 - usunąć.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: tekst planu § 13 ust. 3 pkt 2.

**Rozstrzygnięcie:** Nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Plan wskazuje, że droga wewnętrzna jest częścią układu komunikacji pieszej.

**Treść uwagi: 53.** Sugeruję zmianę funkcji B7.1 U/MW na U/(MW) lub w razie konieczności wydzielenie z tego terenu funkcji MW(U), jeśli ona istnieje. Jest obawa uchylecia planu z uwagi na ustalenia alternatywne.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: B7.1 U/MW.

**Rozstrzygnięcie:** Nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy obszar objęty planem jest terenem wielofunkcyjnym umożliwiającym rozwój zarówno zabudowy usługowej jak i mieszkaniowej.

**Treść uwagi: 55.** Plan ponownie uzgodnić i wyłożyć.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: -.

**Rozstrzygnięcie:** Nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Uwaga nie dotyczy ustaleń planu.

**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 obszaru po północnej i południowej stronie ulicy Grochowskiej na odcinku od ul. Garwolińskiej do Kanału Kawęczyńskiego – część II inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych m.st. Warszawy oraz zasady ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

I. Inwestycje infrastruktury technicznej objęte ustaleniami i obszarem planu.

Zasady obsługi oraz charakterystyka rozwiązań infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnej obszaru po północnej i południowej stronie ulicy Grochowskiej na odcinku od ul. Garwolińskiej do Kanału Kawęczyńskiego – część II zostały określone w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - tj. w części tekstowej i załączniku graficznym.

W zakresie należącym do zadań własnych m.st. Warszawy zapisano w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) Przebudowa, modernizacja lub remonty istniejących dróg publicznych: ulicy Gdeckiej i Komorskiej (drogi publiczne na obszarze planu mają kategorie gminne i pozostają w zarządzie Urzędu Dzielnicy Praga Południe m.st. Warszawy);
- 2) Budowa, przebudowa i remonty odcinków sieci wodociągowych i kanalizacyjnych będących w zarządzie MPWIK.

II. Sposób realizacji zadań należących do zadań własnych m.st. Warszawy zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru po północnej i południowej stronie ulicy Grochowskiej na odcinku od ul. Garwolińskiej do Kanału Kawęczyńskiego – część II.

Podstawą prawną realizacji zadań własnych Miasta, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są zapisy:

a) Strategii Rozwoju Miasta Stołecznego Warszawy do 2030 roku. (Uchwała Nr LXVI/1800/2018 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 10 maja 2018 roku), szczególnie w zakresie realizacji celów strategicznych 2 „Wygodna lokalność” i 3 „Funkcjonalna przestrzeń”.

b) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy, uchwalonego uchwałą nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 10 października 2006 r. (z późniejszymi zmianami), które dla terenów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ustala funkcje lokalnego centrum z terenami zabudowy usługowej oraz wyznacza teren usług handlu, gdzie możliwe jest sytuowanie wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

W zakresie infrastruktury technicznej Studium m.st. Warszawy nie przewiduje realizacji nowych inwestycji na obszarze planu. W ustaleniach Studium m.st. Warszawy dla obszaru

objętego planem znajdują się obiekty istniejące, w tym: sieci uzbrojenia o charakterze magistralnym, które mogą podlegać przebudowie lub modernizacji.

Przewidziane w planie inwestycje mogą być realizowane w różnych formach organizacyjno-prawnych np. poprzez powołanie jednostek organizacyjnych, działających na zasadach partnerstwa publiczno - prywatnego, zgodnie z Ustawą z dnia 19 grudnia 2008 roku o partnerstwie publiczno - prywatnym (Dz. U. Nr 19, poz. 100).

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej mogą być realizowane przez miejskie jednostki organizacyjne, takie jak Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji oraz inne przedsiębiorstwa (spółki) realizujące ww. zadania.

### III. Zasady finansowania zadań należących do zadań własnych m.st. Warszawy.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru po północnej i południowej stronie ulicy Grochowskiej na odcinku od ul. Garwolińskiej do Kanału Kawęczyńskiego – część II obejmuje tereny położone we wschodniej części dzielnicy Praga Południe, po południowej stronie ul. Grochowskiej. Jest to niewielki obszar obejmujący dwa kwartały zabudowy o przewadze funkcji usługowych, przede wszystkim handlu. Plan przewiduje uzupełnienie zabudowy usługowej lub usługowo-mieszkaniowej, zachowanie istniejących przestrzeni publicznych i publicznie dostępnego przejścia na przedłużeniu ul. Pustelnickiej. Plan wyznacza również tereny, na których dopuszcza się sytuowanie wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Rozwiązania przyjęte w planie są zgodne z przeznaczeniem terenów określonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy.

Zgodnie z prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru po północnej i południowej stronie ulicy Grochowskiej na odcinku od ul. Garwolińskiej do Kanału Kawęczyńskiego - część II nie przewiduje się kosztów związanych z zadaniami należącymi do zadań własnych m.st. Warszawy.

Koszty inwestycji infrastrukturalnych będą związane jedynie z przebudową lub modernizacją istniejącej infrastruktury komunikacyjnej i inżynierskiej.

Finansowanie inwestycji podlega przepisom ustawy o finansach publicznych.

**Przewodnicząca  
Rady m.st. Warszawy**