

**PROJEKT****UCHWAŁA NR  
RADY MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY  
z dnia     r.****w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Wolskiej i Płockiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 994 i poz. 1000) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.<sup>1</sup>), w związku z uchwałą nr XIII/734/2004 Rady m.st. Warszawy z dnia 8 lipca 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Wolskiej i Płockiej<sup>2</sup> Rada m.st. Warszawy stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy uchwalonym uchwałą Nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 10 października 2006 r. (z późniejszymi zmianami<sup>3</sup>) uchwała, co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

**§ 1.1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Wolskiej i Płockiej, zwany dalej planem którego granice wyznaczają kolejno:

- 1) od północy – północna linia rozgraniczająca ul. Górczewskiej od terenów kolejowych PKP do ul. Młynarskiej, północna linia rozgraniczająca ul. Leszno na odcinku od ul. Młynarskiej do ul. Karolkowej;
- 2) od wschodu – oś jezdni ul. Karolkowej na odcinku od ul. Leszno do ul. M. Kasprzaka;
- 3) od południa – północna linia rozgraniczająca ul. M. Kasprzaka na odcinku od ul. Karolkowej do terenów kolejowych PKP;
- 4) od zachodu – wschodnia linia rozgraniczająca terenów kolejowych PKP na odcinku od ul. M. Kasprzaka do ul. Górczewskiej.

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

3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należy do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

4. Przedmiotem ustaleń planu są ustalenia zgodne z ustaleniami zawartymi w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

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

---

<sup>1</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 92 poz. 880 i Nr 141 poz. 1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954 i Nr 130 poz.1087, z 2006 r. Nr 45 poz. 319 i Nr 225 poz.1635, z 2007 r. Nr 127 poz. 880, z 2008 r. 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 130 poz. 871; 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, poz. 1445; z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238 i poz. 1446, z 2014 r. poz. 379, poz. 768, poz. 1133, z 2015r. poz. 22, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830, poz. 1890, z 2016 r. poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579, z 2017 r. poz. 730, poz. 1566.

<sup>2</sup> Zmieniona uchwałą nr XIX/644/2007 r. z dnia 22 listopada 2007 r.

<sup>3</sup> Zmiany Studium: uchwałą Nr L/1521/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 26.02.2009 r.; uchwałą Nr LIV/1631/2009 z dn. 28.04.2009 r.; uchwałą Nr XLII/2689/2010 Rady m.st. Warszawy z dnia 7.10.2010 r., uchwałą Nr LXI/1669/2013 Rady m.st. Warszawy z dnia 11.07.2013 r. i 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 01.03.2018 r.

- 1) akcencie przestrzennym – należy przez to rozumieć obiekt małej architektury (np. rzeźba, fontanna, pomnik), który swoją formą podkreśla rangę przestrzeni publicznej;
- 2) dominancie przestrzennej – należy przez to rozumieć budynek wyróżniający się z otoczenia wysoką jakością estetyczną architektury lub reprezentacyjną funkcją;
- 3) dominancie wysokościowej – należy przez to rozumieć budynek lub jego część o wysokości przekraczającej wysokość zabudowy terenu zgodnie z przepisami szczegółowymi;
- 4) elementach wyposażenia powtarzalnego – należy przez to rozumieć elementy wyposażenia przestrzeni publicznych, takie jak: wiaty przystankowe, budki telefoniczne, latarnie, znaki MSI, ławki, stojaki rowerowe, kosze śmietnikowe, donice kwiatnikowe, barierki, słupki, itp.;
- 5) maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce lub terenie, do powierzchni tej działki lub powierzchni tego terenu;
- 6) znakach MSI – należy przez to rozumieć tablice i znaki informacyjne Miejskiego Systemu Informacji o ujednoczonej szacie graficznej określające w szczególności nazwy ulic, numery porządkowe posesji, kierunki dojazdów i dojazdów do ważnych obiektów;
- 7) minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni terenu biologicznie czynnego działki lub terenu do powierzchni tej działki lub powierzchni tego terenu;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, przed którą nie może być wysunięta żadna nadziemna część lica ściany zewnętrznej budynku;
- 9) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie lica ściany zewnętrznej budynku;
- 10) osi kompozycyjnej – należy przez to rozumieć wyobrażalną prostą biegnącą przez środek jakiegoś układu elementów przestrzennych np. zespołu lub zespołów zabudowy, parku itd.;
- 11) powiązaniu pieszym lub pieszo-rowerowym – należy przez to rozumieć element zagospodarowania terenów realizowany jako ciągły szlak pieszy lub pieszo-rowerowy w zależności od ustaleń szczegółowych planu, w układzie wyznaczonym na rysunku planu, zapewniający możliwość ogólnodostępnego przejścia pieszego lub przejazdu roweru w poziomie terenu;
- 12) posadzce wymagającej szczególnego opracowania – należy przez to rozumieć element zagospodarowania terenu stanowiący nawierzchnię np. ulicy, placu, której zakomponowanie, rysunek, zastosowane materiały, kolorystyka podkreślają sposób zagospodarowania: ulicy, placu;
- 13) rzędzie drzew – należy przez to rozumieć liniowe lub grupowe nasadzenia drzew tworzących powtarzalny układ, które mogą podlegać przesunięciom w przypadku kolizji z infrastrukturą techniczną, komunikacyjną lub zagospodarowaniem terenu między innymi takimi jak: wjazdy na posesje, przystanki autobusowe;
- 14) systemie NCS – należy przez to rozumieć nazwę własną systemu opisu barwy, umożliwiającego opisanie kolorów poprzez nadanie im notacji określających procentową zawartość podstawowych kolorów: żółci (Y), czerwieni (R), błękitu (B) i zieleni (G), a także stopień zaczerwienia oraz chromatyczności, w którym 2 pierwsze cyfry z zapisu numerycznego świadczą o procentowej domieszce czerni a dwie kolejne o stopniu chromatyczności;
- 15) tunelu wieloprzewodowym – należy przez to rozumieć niezależny obiekt budowlany, służący umieszczeniu liniowych obiektów infrastruktury technicznej;
- 16) usługach – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem usług uciążliwych i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>, prowadzoną w niemieszkalnych budynkach wolnostojących lub lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych;
- 17) usługach ogólnodostępnych w parterach budynków – należy przez to rozumieć ogólnodostępne lokale usługowe zlokalizowane w parterze lub w dwóch pierwszych nadziemnych kondygnacjach budynku, dostępne od strony przestrzeni publicznej: z poziomu ulicy, ciągu pieszego lub placu, przy czym prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza lokalem, w którym jest prowadzona;
- 18) wnętrzu urbanistycznym – należy przez to rozumieć element zagospodarowania przestrzennego terenów oznaczony symbolem na rysunku planu, stanowiący przestrzeń wewnątrzsiedlową, tworzącą zamkniętą całość identyfikowalną przestrzennie i posiadającą lokalną tożsamość;
- 19) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, mierzonych po obrysie ścian zewnętrznych, do

- powierzchni działki lub terenu, na których te budynki są usytuowane;
- 20) zieleni komponowanej – należy przez to rozumieć będące uzupełnieniem zabudowy oraz zagospodarowania terenu krzewy lub rośliny okrywowe, zielne, w tym murawy, skomponowane w taki sposób aby stanowiły element dekoracyjny przestrzeni.

§ 3.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

- 1) granica obszaru planu;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia cyfrowe oraz symbole literowe przeznaczenia terenu;
- 4) akcent przestrzenny;
- 5) dominanta przestrzenna;
- 6) zasięg lokalizacji dominanty wysokościowej;
- 7) oś kompozycyjna;
- 8) obowiązująca linia zabudowy;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 10) usługi ogólnodostępne w parterach budynków;
- 11) powiązanie piesze lub pieszo-rowerowe;
- 12) rejon przekroczenia ulicy w układzie powiązań pieszych lub pieszo-rowerowych;
- 13) przejazd lub przejście bramowe;
- 14) rejon lokalizacji zorganizowanych stoisk targowych;
- 15) powierzchnia wymagająca specjalnego opracowania posadzki;
- 16) jezdnia o nawierzchni brukowej z torowiskiem tramwajowym;
- 17) wnętrze urbanistyczne;
- 18) zasięg korytarza II linii metra wraz ze stacjami;
- 19) ujęcie wód podziemnych z utworów oligoceńskich do zachowania;
- 20) drzewo do zachowania i wkomponowania w projektowane zagospodarowanie;
- 21) rejon lokalizacji rzędu drzew do nasadzeń lub uzupełnień;
- 22) obiekt zabytkowy chroniony ustaleniami planu;
- 23) obszar zabytkowy chroniony ustaleniami planu;
- 24) granica strefy ochrony konserwatorskiej wybranych parametrów układu urbanistycznego KZ-C;
- 25) granica strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji zabytku KZ-E.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

§ 4.1. Ustala się, że symbol cyfrowo-literowy każdego z terenów składa się z liczby określającej kolejny numer terenu lub kolejny numer terenu drogi publicznej oraz wielkich liter alfabetu określających przeznaczenie.

2. Ustala się przeznaczenia terenów oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi:

- 1) MW(U) – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
- 2) U/MW – teren zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) U – teren zabudowy usługowej;
- 4) Un(U) – teren zabudowy usług nauki z zabudową usługową;
- 5) Uz – teren zabudowy usług ochrony zdrowia;
- 6) Uo – teren zabudowy usług oświaty;
- 7) Ukr(U) – teren zabudowy usług kultu religijnego z zabudową usługową;
- 8) Us – teren zabudowy usług sportu;
- 9) ZP - teren zieleni urządzonej;
- 10) ZP(KS) - teren zieleni urządzonej z parkingami;
- 11) KM(U) – teren zaplecza transportu publicznego z zabudową usługową;
- 12) KP – teren ciągu pieszego;
- 13) KS – teren parkingu;
- 14) KDG – teren drogi publicznej klasy głównej;
- 15) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 16) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 17) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

3. Ustala się, że symbol literowy ujęty w nawiasach oznacza rodzaj zainwestowania ustalony lub dopuszczony, realizowany zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów.

4. Ustala się, że symbol literowy rozdzielony ukośnikiem oznacza alternatywę każdego z ustalonych rodzajów zainwestowania, realizowanych zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów.

5. Określa się tereny przeznaczone do realizacji inwestycji celu publicznego:

- 1) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: KDG, KDZ, KDL, KDD jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego, budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) tereny ciągów pieszych oznaczone symbolem KP jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z urządzeniem, budową lub przebudową publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych;
- 3) teren zaplecza transportu publicznego z zabudową usługową oznaczony symbolem KM(U) jako teren przeznaczony do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń transportu publicznego, budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem: Uz jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem publicznych obiektów ochrony zdrowia;
- 5) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem: Uo jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem żłobków, przedszkoli, szkół publicznych, placówek opiekuńczo-wychowawczych;
- 6) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem: Us jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z usługami sportu;
- 7) tereny oznaczone symbolem: ZP jako tereny przeznaczone do realizacji publicznie dostępnych samorządowych parków;
- 8) zasięg korytarza II linii metra jako obszar przeznaczony do realizacji inwestycji celu publicznego związanego z wykonywaniem robót budowlanych obiektów i urządzeń, związanych z funkcjonowaniem II linii metra, określony w terenach oznaczonych symbolami: 2KDG, 3KDG, 5.1KDZ, 5.2KDZ, 17KDZ, 23KDD, 13-MW(U), 19-MW(U), 50-U/MW, 55-U/MW, 56-KS, 57-MW(U), 65-U.

#### § 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W zakresie kompozycji przestrzennej:

- 1) ustala się kształtowanie, zgodnie z rysunkiem planu, pierzei ciągu ulic: Wolska-al. „Solidarności”, ul. Górczewskiej na odcinku od ul. Działdowskiej do zachodniej granicy planu oraz północnej pierzei ul. Kasprzaka, ulicy poza obszarem planu, jako głównych przestrzeni publicznych o charakterze reprezentacyjnym poprzez:
  - a) realizację ciągów wielofunkcyjnych w terenach wzdłuż tych ulic w formie pierzei usługowo-handlowych,
  - b) wykształcenie pierzei tych ulic poprzez lokalizowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - c) lokalizację dominant wysokościowych i przestrzennych w rejonach skrzyżowań z ważniejszymi ulicami stanowiącymi powiązania głównych przestrzeni reprezentacyjnych,
  - d) aranżację przestrzeni ulic z uwzględnieniem posadzek wymagających szczególnego opracowania oraz rzędów drzew;
- 2) ustala się kształtowanie ciągu ulic: Górczewska, na odcinku od ul. Działdowskiej do ul. Młynarskiej - Leszno, ul. Płockiej, ul. Młynarskiej oraz ul. Karolkowej, częściowo poza obszarem planu, jako lokalnych przestrzeni publicznych o charakterze reprezentacyjnym poprzez:
  - a) wykształcenie pierzei tych ulic poprzez lokalizowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - b) lokalizację wzdłuż nich zabudowy usługowej oraz usług ogólnodostępnych w parterach budynków mieszkalnych,
  - c) aranżację przestrzeni ulic z uwzględnieniem rzędów drzew zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) ustala się kształtowanie zabudowy poprzez:
  - a) indywidualne określenie w ustaleniach szczegółowych zasad, warunków i ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów,
  - b) określenie lokalizacji dominant wysokościowych, przestrzennych i akcentów przestrzennych zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) zakaz lokalizacji funkcji i obiektów o każdorazowo łącznej powierzchni sprzedaży

- przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>,
- d) nakaz kształtowania usług ogólnodostępnych w parterach budynków zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
  - e) stosowanie dachów płaskich lub o spadku połaci dachowych nie większym niż 35 stopni;
  - f) nakaz dostosowania kształtu dachu do dachów istniejących budynków bezpośrednio sąsiadujących z projektowanym; w przypadku sąsiedztwa budynków z dachem płaskim wyposażonym w attykę nad gzymsem nakazuje się nawiązanie w projektowanym budynku zarówno do gzymsu jak i attyki,
  - g) stosowanie na powierzchniach tynkowanych kolorów: według np. systemu NCS w przedziale 0000 do 2010 tj. o odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nie przekraczające 20% chromatyczności barwy, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, nie przekraczających 10% powierzchni danej elewacji,
  - h) ustalenia, o których mowa w lit. g nie dotyczą:
    - materiałów o naturalnych kolorach np. stal nierdzewna, szkło (nie barwione), nie barwiony beton itp.,
    - obiektów wpisanych do rejestru zabytków,
    - obiektów zabytkowych objętych ochroną w planie.
2. W zakresie zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się kształtowanie wyznaczonych na rysunku planu terenów zieleni urządzonej ZP, ZP(KS) jako ogólnodostępne parki, zieleńce i ich integrowanie układem powiązań pieszych lub pieszo-rowerowych zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
  - 2) ustala się kształtowanie wnętrzy urbanistycznych jako przestrzenie wewnątrzsiedlowe uzupełniające system rekreacyjno-wypoczynkowych terenów zieleni urządzonej zgodnie z rysunkiem planu i przepisami szczegółowymi;
  - 3) ustala się realizację systemu powiązań pieszych lub pieszo-rowerowych, łączących funkcjonalnie i przestrzenie obszar objęty planem, zapewniającego komunikację pieszą i pieszo-rowerową pomiędzy kwartałami zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i przepisami szczegółowymi;
  - 4) ustala się maksymalną wysokość dla obiektów małej architektury nie większą niż 6,0 m;
  - 5) ustala się stosowanie ogrodzeń spełniających następujące wymogi:
    - a) całkowita wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 2,2 m, gdzie wysokość cokołu powinna wynosić maksymalnie 0,60 m z wyłączeniem placów zabaw dla dzieci, trawników a także ogrodzeń boisk sportowych,
    - b) ogrodzenia powyżej cokołu ustala się jako ażurowe, przy czym powierzchnia ażuru winna wynosić minimum 70% powierzchni ogrodzenia,
    - c) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych wykonanych z prefabrykatów betonowych,
    - d) zakaz grodzenia terenów oznaczonych symbolami U/MW i MW(U) od strony przestrzeni publicznych w szczególności od strony ulic i placów,
    - e) zakaz grodzenia, oznaczonych na rysunku planu, przestrzeni wnętrzy urbanistycznych;
  - 6) ustala się sytuowanie tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych, w tym szyldów z wyłączeniem znaków MSI, według następujących zasad:
    - a) ustala się umieszczanie wolnostojących tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych w sposób nie powodujący utrudnień w komunikacji pieszej i kołowej,
    - b) dopuszcza się na budynkach sytuowanie szyldów o wysokości maksymalnej 0,6 m i powierzchni każdorazowo nie większej niż 2 m<sup>2</sup>; ustala się ich wkomponowanie w witrynę lokali użytkowych lub w elewację obiektów budowlanych w ich parterach,
    - c) zakazuje się sytuowania wolnostojących tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych z wyjątkiem wolnostojących tablic reklamowych o powierzchni każdorazowo nie większej niż 3 m<sup>2</sup> i wysokości wraz z konstrukcją nie większej niż 6 m lub urządzeń reklamowych w formie słupów ogłoszeniowo-reklamowych o maksymalnej średnicy 1,4 m, i wysokości 4,8 m, dla których ustala się minimalne odległości pomiędzy nimi a innymi elementami zagospodarowania, sytuowanych w odległości nie mniejszej niż podane w poniższej tabeli:

Elementy zagospodarowania	tablice reklamowe	słupy ogłoszeniowo-reklamowe
---------------------------	-------------------	------------------------------

tablice reklamowe	50 m	30 m
słupy ogłoszeniowo-reklamowe	30 m	30 m
wolnostojące znaki MSI	10 m	10 m
granica lub ogrodzenie terenu zieleni: parku, zieleńca		
krawędź jezdni poza skrzyżowaniem	2,5 m	2,5 m
barierki oddzielające jezdnie, torowiska i przystanki		
wyznaczone w planie osie widokowe i osie kompozycyjne	15 m	15 m
pomniki przyrody		
pień drzewa	3 m	3 m
oś rzędu drzew		
akcenty plastyczne, miejsca pamięci, zabytki i budynki objęte ochroną w planie	50 m	20 m
wyznaczony w planie budynek lub część budynku stanowiąca dominantę wysokościową	0 m	20 m

- d) dopuszcza się umieszczanie na wiacie przystanku komunikacji miejskiej tablic reklamowych o dwustronnej powierzchni ekspozycyjnej i jednostkowym formacie do 3 m<sup>2</sup> zajmujących nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej ścian wiaty; nie dopuszcza się umieszczania tablic reklamowych na dachu wiaty, przy czym nie obowiązują ustalenia lit d w zakresie minimalnych odległości pomiędzy tablicami reklamowymi lub urządzeniami reklamowymi,
- e) dopuszcza się umieszczanie na kioskach tablic reklamowych o powierzchni nie większej niż 15% łącznej powierzchni wszystkich ścian obiektu, przy czym zakazuje się:
- stosowania tablic reklamowych wystających poza obrys ściany o więcej niż 15 cm,
  - umieszczania tablic reklamowych na dachu kiosku,
  - aby maksymalna wysokość szyldu umieszczonego na attyce przekroczyła wysokości attyki,
- f) zakazuje się umieszczania tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych:
- jeśli uniemożliwiają one odczytanie kompozycji przestrzennej układów urbanistycznych (placów, alej, ciągów pieszych) lub zasłaniają widoki na obiekty zabytkowe,
  - na terenach zabudowy usług oświaty oznaczonych symbolem Uo,
  - na terenach zieleni urządzonej oznaczonych symbolem ZP, za wyjątkiem znaków informacyjnych związanych z funkcją tego terenu,
  - na drzewach,
  - na nadziemnych częściach wyjść z metra,
  - na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej, takich jak: wygradzenia i barieryki zabezpieczające, elektroenergetyczne i telekomunikacyjne szafki kontrolne, słupy trakcji elektrycznych, stacje transformatorowe, czerpnie i wyrzutnie powietrza urządzeń wentylacyjnych,
- g) zakazuje się sytuowania tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych na elewacjach budynków z zastrzeżeniem lit. b;
- h) dopuszcza się sytuowanie tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych służących wyłącznie do upowszechniania informacji:
- trwale upamiętniającej osoby, instytucje lub wydarzenia,
  - o charakterze religijnym, związanym z działalnością kościołów lub innych związków wyznaniowych, jeżeli tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe sytuowane są w granicach terenów użytkowanych jako miejsca kultu i działalności religijnej oraz cmentarzy;
- 4) dopuszcza się utrzymanie istniejących i lokalizację nowych tymczasowych obiektów budowlanych o funkcji handlowo-usługowej, w tym gastronomicznej, o wysokości nie większej niż 3,5 m i o powierzchni zabudowy do 20 m<sup>2</sup>, wyłącznie w rejonach przystanków komunikacji miejskiej tramwajowej lub autobusowej przy zachowaniu przejścia dla pieszych o szerokości minimalnej 2,4 m i maksymalnej odległości od przystanku: 30 m.

3. Ustala się, że tereny zabudowy położone w obszarze planu zalicza się do obszaru zabudowy śródmiejskiej.

**§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

## 1. W zakresie ochrony środowiska:

- 1) nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego dla terenów, w rozumieniu przepisów odrębnych poprzez wskazanie terenów, które należy traktować jako:
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem Us jak dla rodzajów terenów zagospodarowanych jako rekreacyjno – wypoczynkowych;
  - b) dla terenów Uo jak dla rodzajów terenów zagospodarowanych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
  - c) dla terenów U/MW, MW(U), Ukr jak dla rodzajów terenów zagospodarowanych pod zabudowę mieszkaniowo –usługową;
  - d) dla terenów oznaczonych symbolem Uz jak dla rodzajów terenów zagospodarowanych pod szpitale i domy pomocy społecznej;
  - e) dla pozostałych terenów nie będących terenami dróg publicznych, jak dla terenów położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
- 2) nakazuje się stosowanie zabezpieczeń akustycznych w budynkach od strony ul. Kasprzaka, ul. Górczewskiej, ul. Wolskiej, ul. Płockiej oraz od strony torów kolejowych poprzez:
  - a) stosowanie okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej,
  - b) odpowiednie kształtowanie układu pomieszczeń wewnątrz budynków,
  - c) w przypadku terenów usytuowanych od strony kolei – lokalizowanie na własnej działce rzędu drzew lub krzewów pełniącego rolę izolacyjną o minimalnej szerokości pasa zieleni izolacyjnej: 3,0 m;
- 3) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
  - a) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą;
  - b) zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, w tym: szpitali, placówek edukacyjnych, kin, teatrów i obiektów sportowych;
  - c) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;
  - d) dróg;
  - e) zajezdni tramwajowej na terenie oznaczonym 61-KM(U);
  - f) linii tramwajowych oraz metra wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;
  - g) instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej.

## 2. W zakresie ochrony i kształtowania zieleni:

- 1) ustala się zachowanie istniejących drzew, wskazanych na rysunku planu jako drzewo do zachowania i wkomponowania w projektowane zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczegółowymi;
- 2) ustala się kształtowanie rzędów drzew w rejonach wskazanych na rysunku planu zgodnie z przepisami szczegółowymi;
- 3) ustala się kształtowanie ogólnodostępnej zieleni urządzonej w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP, ZP(KS) oraz ogólnodostępnej zieleni wewnątrzsiedlowej w zasięgu oznaczonych na rysunku planu wewnątrz urbanistycznych, poprzez zachowanie i uzupełnianie aranżowanej zieleni wysokiej, średniej i niskiej oraz wyposażenie w urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi zgodnie z przepisami szczegółowymi;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z przepisami szczegółowymi;
- 5) wskazuje się na rysunku planu istniejące wartościowe drzewa postulowane do zachowania i ochrony.

## 3. W zakresie ochrony wód podziemnych:

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć, które mogą znacząco negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych;
- 2) ustala się zachowanie ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich w terenach 21-ZP i 70-U/MW.

4. Wskazuje się na rysunku planu pomnik przyrody – głaz narzutowy „Głaz Powstańców Służby Zdrowia 1944 r.”, podlegający ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1. Wskazuje się na rysunku planu obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków, podlegające ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) schron bojowy Ringstand 58c nr 4 zlokalizowany w liniach rozgraniczających terenu drogi 9KDL ul.

- Bema, wpisany do rejestru zabytków pod nr A-1389 decyzją z dnia 10.08.2017 r.;
- 2) zespół budynków Domu Zgromadzenia Sióstr Karmelitanek Bosych Zakonu NMP z Góry Kamel położony przy ul. Wolskiej 27/29, wpisany do rejestru zabytków pod nr 755 decyzją z dnia 01.07.1965 r., zlokalizowany na terenie 69-Ukr, w skład którego wchodzi:
    - a) pałac Biernackich,
    - b) oficyna mieszkalna,
    - c) pawilon wschodni,
    - d) pawilon zachodni;
  - 3) zespół budynków szkolnych położony przy ul. Bema 76, wpisany do rejestru zabytków pod nr 1301 decyzją z dnia 31.08.1987 r., zlokalizowany na terenie 38-Uo, w skład którego wchodzi:
    - a) budynek szkoły,
    - b) dom mieszkalny personelu szkoły,
    - c) ogrodzenie;
  - 4) budynek administracyjno- mieszkalny Towarzystwa Warszawskich Tramwajów położony przy ul. Siedmiogrodzkiej 5, wpisany do rejestru zabytków pod nr 1432-A decyzją z dnia 08.06.1990 r. zlokalizowany na terenie 63-U/MW;
  - 5) budynek szkoły położony przy ul. Rogalińskiej 2, wpisany do rejestru zabytków pod nr 1424-A decyzją z dnia 22.05.1990 r. zlokalizowany na terenie 64-Uo;
  - 6) zespół trzech domów fundacji Hipolita i Ludwika Wawelbergów wpisany do rejestru zabytków pod nr 765 decyzją z dnia 03.10.2007 r., zlokalizowany na terenie 25-MW(U), w skład którego wchodzi:
    - a) budynek mieszkalny (obiekt nr 1) położony przy ul. Górczewskiej 15,
    - b) budynek mieszkalny (obiekt nr 2) położony przy ul. Górczewskiej 15A,
    - c) budynek mieszkalny (obiekt nr 3) położony przy ul. Wawelberga 3;
  - 7) dom mieszkalny Fundacji Tanich Mieszkań im. Hipolita i Ludwika Wawelbergów położony przy ul. Ludwika 1, wpisany do rejestru zabytków pod nr 1419-A decyzją z dnia 17.04.1990 r. zlokalizowany na terenie 40-MW(U);
  - 8) willa Adama Emila Kowalskiego położona przy ul. Płockiej 11, wpisany do rejestru zabytków pod nr 755 decyzją z dnia 01.07.1965 r., zlokalizowany na terenie 50-U/MW;
  - 9) kamienica robotnicza Przędzalnia i Farbiarni „Wola” położona przy ul. Bema 81, wpisana do rejestru zabytków pod nr A-876 decyzją z dnia 09.10.2009 r., zlokalizowany na terenie 36-U/MW;
  - 10) budynek Przedszkola dla dzieci Pracowników Tramwajów położony przy ul. Siedmiogrodzkiej 3A (M. Kasprzaka 18/20), wpisany do rejestru zabytków pod nr 1437 decyzją z dnia 03.07.1990 r., zlokalizowany na terenie 67-U;
  - 11) budynek szpitala (dawny gmach ZUS) położony przy ul. Działdowskiej 1 (ul. Wolskiej 52), wpisany do rejestru zabytków pod nr 1425-A decyzją z dnia 22.05.1990 r., zlokalizowany na terenie 24-Uz;
  - 12) budynek kościoła pw. św. Stanisława Biskupa położony przy ul. Wolskiej 76, wpisany do rejestru zabytków pod nr 757 decyzją z dnia 01.07.1965 r., zlokalizowany na terenie 10-Ukr.
2. Wskazuje się na rysunku planu granice obszarów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków, podlegające ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi:
- 1) ulica Leszno jako układ urbanistyczny wpisany do rejestru zabytków pod nr 279 decyzją z dnia 01.07.1965 r. zlokalizowany w liniach rozgraniczających terenu drogi 3KDG;
  - 2) teren otoczenia kamienicy robotniczej Przędzalnia i Farbiarni „Wola” wraz ze starodrzewiem położony przy ul. Bema 81, wpisany do rejestru zabytków pod nr A-876 decyzją z dnia 09.10.2009 r., zlokalizowany na terenie 36-U/MW;
  - 3) teren dziedzińca domu mieszkalnego Fundacji Tanich Mieszkań im. Hipolita i Ludwika Wawelbergów położony przy ul. Ludwika 1, wpisany do rejestru zabytków pod nr 1419-A decyzją z dnia 17.04.1990 r. zlokalizowany na terenie 40-MW(U);
  - 4) teren w granicach posesji budynku szkoły położony przy ul. Rogalińskiej 2, wpisany do rejestru zabytków pod nr 1424-A decyzją z dnia 22.05.1990 r. zlokalizowany na terenie 64-Uo.
3. Ustala się ochronę następujących obiektów, ujętych w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu jako obiekt zabytkowy chroniony ustaleniami planu:
- 1) zespół domów osiedla ZUS, w skład którego wchodzi:
    - a) budynek mieszkalny przy ul. Bema 74, zlokalizowany na terenie 40-MW(U),
    - b) budynek mieszkalny przy ul. Bema 72, zlokalizowany na terenie 40-MW(U),
    - c) budynek mieszkalny przy ul. Ludwika 3, zlokalizowany na terenie 40-MW(U),
    - d) 2 budynki mieszkalne przy ul. Ludwika 5, zlokalizowane na terenie 40-MW(U),
    - e) 2 budynki mieszkalne przy ul. Ludwika 6, zlokalizowane na terenie 39-MW(U),



- f) 2 budynki mieszkalne przy ul. Ludwiki 8, zlokalizowane na terenie 39-MW(U);
- 2) zespół d. Warszawskiego Szpitala Miejskiego św. Stanisława (Zespół wojewódzkiego Szpitala Zakaźnego) przy ul. Wolskiej 37, zlokalizowany na terenie 60-Uz, w skład którego wchodzi:
  - a) budynek gospodarczy – kuchnia oraz 2 skrzydła pomocnicze,
  - b) budynek anatomo-patologii,
  - c) budynek administracyjny,
  - d) budynek administracyjny – Izba Przyjęć – d. mieszkania służby,
  - e) pawilon nr 1 obserwacyjny – d. pawilon obserwacyjno-zakaźny,
  - f) pawilon nr 2 kliniczny - d. pawilon zakaźny;
- 3) zespół budynków Klasztoru Redemptorystów przy ul. Karolkowej 49, zlokalizowany na terenie 69-Ukr, w skład którego wchodzi:
  - a) budynek kościoła oo. Redemptorystów parafii św. Klemensa Dworzaka (Hofbauera),
  - b) budynek zgromadzenia;
- 4) budynek biurowy – bar „Wenecja” przy al. „Solidarności”, zlokalizowany na terenie 31-U/MW;
- 5) budynek mieszkalno-biurowy Przędzalni i Farbiarni „Wola” przy ul. Bema 70, zlokalizowany na terenie 41-U/MW,
- 6) kamienica i magazyn zakładów "Solvay" (ob. Ośrodek Pomocy Społecznej) przy ul. Bema 91, zlokalizowany na terenie 36-U/MW,
- 7) kamienica A. Wajnberga przy ul. Działdowskiej 3, zlokalizowany na terenie 24-Uz;
- 8) budynek mieszkalny przy ul. Działdowskiej 8, zlokalizowany na terenie 26-MW(U);
- 9) budynek mieszkalny przy ul. Działdowskiej 8A, zlokalizowany na terenie 26-MW(U);
- 10) budynek mieszkalny przy ul. Działdowskiej 14, zlokalizowany na terenie 25-MW(U);
- 11) budynek mieszkalny przy ul. Działdowskiej 15, zlokalizowany na terenie 22- Uz;
- 12) budynek mieszkalny przy ul. Działdowskiej 16, zlokalizowany na terenie 25-MW(U);
- 13) budynek mieszkalny przy ul. Górczewskiej 1, zlokalizowany na terenie 29-MW(U);
- 14) dom osiedla Wawelbergów przy ul. Górczewskiej 5/7/9, zlokalizowany na terenie 28-MW(U);
- 15) budynek mieszkalny przy ul. Górczewskiej 11, zlokalizowany na terenie 25-MW(U);
- 16) kamienica firmy „J. Janasz i S-ka” przy ul. Górczewskiej 17, zlokalizowany na terenie 25-MW(U);
- 17) kamienica H. Sowy przy ul. Górczewskiej 17A, zlokalizowany na terenie 22-Uz;
- 18) kamienica Rafała Mławskiego przy ul. Górczewskiej 25, zlokalizowany na terenie 13-MW(U);
- 19) budynek mieszkalny przy ul. Górczewskiej 17B, zlokalizowany na terenie 25-MW(U);
- 20) kamienica M. Segala przy ul. Górczewskiej 21, zlokalizowany na terenie 13-MW(U);
- 21) budynek mieszkalny przy ul. Górczewskiej 37, zlokalizowany na terenie 6-MW(U);
- 22) budynek mieszkalny przy ul. Górczewskiej 39, zlokalizowany na terenie 6-MW(U);
- 23) budynek mieszkalny przy ul. Górczewskiej 41, zlokalizowany na terenie 6-MW(U);
- 24) kamienica Tomasza Lisowskiego przy ul. Młynarskiej 7, zlokalizowana na terenie 29-MW(U);
- 25) budynek usługowy – Państwowy Dom Towarowy WOLA przy ul. Młynarskiej 8/12, zlokalizowany na terenie 31-U/MW;
- 26) budynek mieszkalny przy ul. Płockiej 3, zlokalizowany na terenie 54-U/MW;
- 27) budynek mieszkalny przy ul. Płockiej 5, zlokalizowany na terenie 54-U/MW;
- 28) budynek mieszkalny przy ul. Płockiej 5B, zlokalizowany na terenie 50-U/MW;
- 29) budynek mieszkalny przy ul. Płockiej 7, zlokalizowany na terenie 50-U/MW;
- 30) budynek mieszkalny przy ul. Płockiej 7A, zlokalizowany na terenie 50-U/MW;
- 31) budynek biurowy - Wytwórnia Płyt „Odeon” przy ul. Płockiej 13, zlokalizowany na terenie 50-U/MW;
- 32) budynek mieszkalny przy ul. Płockiej 21, zlokalizowany na terenie 20-U/MW;
- 33) budynek mieszkalny przy ul. Płockiej 25, zlokalizowany na terenie 19-MW(U);
- 34) budynek Szpitala Wolskiego – Instytut Gruźlicy i Chorób Płuc - przy ul. Płockiej 26, zlokalizowany na terenie 22-Uz,
- 35) oficyna mieszkalna domu Piotra i Heleny Kalinowskich przy ul. Płockiej 27A, zlokalizowana na terenie 19-MW(U);
- 36) budynek mieszkalny przy ul. Płockiej 31, zlokalizowany na terenie 19-MW(U);
- 37) budynek mieszkalny przy ul. Płockiej 35, zlokalizowany na terenie 19-MW(U);
- 38) budynek mieszkalny przy ul. Płockiej 37, zlokalizowany na terenie 19-MW(U);
- 39) budynek mieszkalny przy ul. Płockiej 37A, zlokalizowany na terenie 19-MW(U);
- 40) budynek mieszkalny przy ul. Rabsztyńskiej 4, zlokalizowany na terenie 13-MW(U);
- 41) budynek hali w zespole Zakładów Eksploatacji Tramwajów Warszawskich R-1 Wola – Zakład

- Naprawy Tramwajów – stolarnia i pomieszczenie napraw przy ul. Siedmiogrodzkiej 20, zlokalizowany na terenie 61-KM(U);
- 42) elewacja frontowa Zakładu Naprawy Tramwajów w zespole Zakładów Eksploatacji Tramwajów Warszawskich R-1 Wola przy ul. Siedmiogrodzkiej 20, zlokalizowana na terenie 61-KM(U);
  - 43) budynek biurowy (Centrala Zaopatrywania Instytucji Ubezpieczeń Społecznych) przy ul. Skierniewickiej 16/20, zlokalizowany na terenie 62-U/MW;
  - 44) budynek mieszkalny przy ul. Staszica 11, zlokalizowany na terenie 28-MW(U);
  - 45) budynek mieszkalny przy ul. Staszica 13, zlokalizowany na terenie 28-MW(U);
  - 46) budynek mieszkalny przy ul. Staszica 16, zlokalizowany na terenie 29-MW(U);
  - 47) budynek mieszkalny przy ul. Staszica 18, zlokalizowany na terenie 29-MW(U);
  - 48) budynek mieszkalny przy ul. Syreny 10, zlokalizowany na terenie 16MW(U);
  - 49) budynek mieszkalny przy ul. Wawelberga 1, zlokalizowany na terenie 25-MW(U);
  - 50) dom Starców Moszaw Zakejnim – szkoła Lauder Morasha przy ul. Wawelberga 10, zlokalizowany na terenie 27-Uo;
  - 51) ogrodzenie Domu Zgromadzenia Sióstr Karmelitanek Bosych Zakonu NMP z Góry Kamel przy ul. Wolskiej 27/29, zlokalizowane na terenie 69-Ukr;
  - 52) stróżówka (kordegarda) rezydencji Hoserów przy ul. Wolskiej 31, zlokalizowany na terenie drogi 2KDG;
  - 53) budynek mieszkalny przy ul. Wolskiej 44, zlokalizowany na terenie 26-MW(U);
  - 54) budynek mieszkalny przy ul. Wolskiej 46/48, zlokalizowany na terenie 26-MW(U);
  - 55) budynek mieszkalny przy ul. Wolskiej 50, zlokalizowany na terenie 26-MW(U);
  - 56) kamienica hrabiego Zdzisława Grocholskiego przy ul. Wolskiej 54, zlokalizowany na terenie 23-MW(U);
  - 57) budynek mieszkalny przy ul. Wolskiej 58, zlokalizowany na terenie 2-U/MW;
  - 58) budynek mieszkalny przy ul. Wolskiej 66, zlokalizowany na terenie 20-U/MW;
  - 59) kościół pw. św. Stanisława Biskupa, parafia św. Wojciecha przy ul. Wolskiej 76, zlokalizowany na terenie 10-Ukr;
  - 60) budynek przedszkola przy ul. Wolskiej 79, zlokalizowany na terenie 38-Uo;
  - 61) budynek mieszkalny przy ul. Wolskiej 82, zlokalizowany na terenie 5-U/MW;
  - 62) budynek mieszkalny przy ul. Wolskiej 84/86, zlokalizowany na terenie 20-U/MW.
4. Ustala się ochronę następujących obszarów, ujętych w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu jako obszar zabytkowy chroniony ustaleniami planu:
- 1) układ ulicy Bema - historyczna nawierzchnia i torowisko tramwajowe w terenie drogi 9KDL;
  - 2) stadion RKS „Sarmata” zlokalizowany na terenie 43-Uz;
  - 3) ogród Domu Zgromadzenia Sióstr Karmelitanek Bosych Zakonu NMP z Góry Kamel przy ul. Wolskiej 27/29, zlokalizowany na terenie 69-Ukr;
  - 4) otoczenie zespołu d. Warszawskiego Szpitala Miejskiego św. Stanisława (Zespół Wojewódzkiego Szpitala Zakaźnego) przy ul. Wolskiej 37, zlokalizowany na terenie 60-Uz.
5. Dla obiektów wymienionych w ust. 3, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, ustala się:
- 1) nakaz zachowania oryginalnego wyglądu obiektu: formy bryły, gabarytów w tym wysokości;
  - 2) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynku;
  - 3) nakaz zachowania oryginalnej kompozycji elewacji frontowej: podziałów, wysięgu gzymsów, faktury tynków lub rodzajów okładzin;
  - 4) zakaz usuwania i upraszczania istniejącego detalu architektonicznego na elewacjach frontowych, w tym balustrad balkonów i kształtu balkonów;
  - 5) nakaz odtworzenia oryginalnej kolorystyki elewacji, podziałów i stolarki;
  - 6) zakaz zmiany wielkości oryginalnych otworów okiennych i drzwiowych we wszystkich elewacjach budynku;
  - 7) zakaz wykonywania nowych otworów okiennych i drzwiowych we wszystkich elewacjach budynku, przy czym dopuszcza się realizację okien połaciowych lub lukarn w dachu z zastrzeżeniem pkt 10;
  - 8) nakaz zachowania pierwotnej geometrii i pokrycia dachu;
  - 9) zakaz zabudowy przejazdów i przejść bramowych,
  - 10) dopuszcza się montaż zewnętrznych urządzeń dźwigów osobowych na elewacjach od strony podwórek.
6. Dla obszarów wymienionych w ust. 4 ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów.

7. Ustala się granice strefy ochrony konserwatorskiej wybranych parametrów układu urbanistycznego KZ-C oznaczonej na rysunku planu, w zasięgu której:

- 1) nakazuje się nawiązanie rozplanowaniem zabudowy do historycznego układu ulic, z ich przedłużeniem i uzupełnieniem – zgodnie z rysunkiem planu i przepisami szczegółowymi dla terenów;
- 2) nakazuje się zachowanie kompozycji urbanistycznej kwartałów zabudowy mieszkaniowej w zakresie rozplanowania budynków;
- 3) w przypadku realizacji nowej zabudowy nakazuje się nawiązanie formą bryły, gabarytami, w tym wysokością zabudowy, do istniejącej zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i przepisami szczegółowymi dla terenów;
- 4) nakazuje się ochronę obiektów zabytkowych zgodnie z przepisami ust. 3 i 5;
- 5) nakazuje się utrzymanie oznaczonych wewnątrz urbanistycznych wraz z układem zieleni wysokiej;
- 6) zakazuje się lokalizowania obiektów dyszharmonizujących z istniejącym zagospodarowaniem, w szczególności naziemnych obiektów infrastruktury technicznej i nośników reklamowych.

8. Ustala się granice strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji zabytku KZ-E oznaczoną na rysunku planu, w zasięgu której:

- 1) nakazuje się zachowanie kompozycji urbanistycznej kwartałów zabudowy mieszkaniowej w zakresie rozplanowania budynków;
- 2) w przypadku realizacji nowej zabudowy nakazuje się nawiązanie formą bryły, gabarytami, w tym wysokością zabudowy, do istniejącej zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i przepisami szczegółowymi dla terenów;
- 3) zakazuje się lokalizowania obiektów dyszharmonizujących z istniejącym zagospodarowaniem, w szczególności naziemnych obiektów infrastruktury technicznej i nośników reklamowych.

9. Wskazuje się na rysunku planu obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, wymienione w ust. 3 oraz:

- 1) budynek mieszkalny przy ul. Wolskiej 89, zlokalizowany częściowo na terenie 2KDG i częściowo na terenie 37-U/MW;
- 2) budynek mieszkalny przy ul. Płockiej 2B, zlokalizowany częściowo na terenie 5.2KDZ i częściowo na terenie 57-MW(U);
- 3) budynek mieszkalny przy ul. Płockiej 2C, zlokalizowany częściowo na terenie 5.2KDZ i częściowo na terenie 57-MW(U).

## § 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i ogólnodostępnych

1. Ustala się, że w obszarze planu:

- 1) przestrzeniami publicznymi są tereny oznaczone symbolami: KDG, KDZ, KDL, KDD, Us, ZP oraz KP;
- 2) przestrzeniami ogólnodostępnymi są: fragmenty terenów, oznaczonych symbolami: 26-MW(U), 28-MW(U) w obrębie powierzchni wymagających specjalnego opracowania posadzki, wskazanej na rysunku planu.

2. Dla przestrzeni publicznych i przestrzeni ogólnodostępnych, o których mowa w ust. 1:

- 1) nakazuje się lokalizację elementów wyposażenia powtarzalnego o jednorodnej formie;
- 2) nakazuje się wyposażenie w urządzenia służące wypoczynkowi;
- 3) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury o maksymalnej wysokości 6,0 m;
- 4) dopuszcza się:
  - a) lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych, będących częścią obiektów gastronomicznych, znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie,
  - b) lokalizację sezonowych wystaw, pokazów, występów artystycznych oraz tymczasowych obiektów budowlanych związanych z ich obsługą;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie tymczasowych:
  - a) terenowych, ogólnodostępnych urządzeń i obiektów rekreacyjno – sportowych z towarzyszącymi im kubaturowymi obiektami sanitarno – gospodarczymi nie związanymi trwale z gruntem,
  - b) obiektów przeznaczonych pod sezonowy i okresowy handel, imprezy i wydarzenia plenerowe, targi uliczne;
- 6) zakazuje się realizacji ogrodzeń, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej.

3. Określa się zasady dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych:

- 1) nakazuje się dostosowanie urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego, w szczególności:

- chodników, pochylni, schodów, przejść przez jezdnię, do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:
- a) stosowanie nawierzchni równej, nieśliskiej, twardej i stabilnej,
  - b) zastosowanie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni;
  - c) dostosowanie konstrukcji i lokalizacji elementów wyposażenia powtarzalnego i obiektów małej architektury dla potrzeb osób niepełnosprawnych, które muszą zapewniać swobodne przemieszczanie się ruchu pieszego oraz przejazd wózka inwalidzkiego;
- 2) nakazuje się realizację miejsc do wypoczynku (ławki) przy przystankach autobusowych i tramwajowych oraz przy chodnikach, przy czym obok ławki należy przewidzieć miejsce do zatrzymania się osoby poruszającej się na wózku.
4. Nakazuje się integrowanie terenów poprzez realizację powiązań pieszych lub pieszorowerowych oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami szczegółowymi.

### § 9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

1. W zakresie wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu określa się dla poszczególnych terenów:

- 1) minimalny udziału powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) w stosunku do powierzchni działki dla terenów oznaczonych symbolami: MW(U), U/MW, U, Un(U), Uz, KM(U),
  - b) w stosunku do terenu dla terenów oznaczonych symbolami: Uo, Ukr(U), Us, ZP, ZP(KS), KP, KS, KDG, KDZ, KDL, KDD;
- 2) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy:
  - a) w stosunku do powierzchni działki dla terenów oznaczonych symbolami: MW(U), U/MW, U, Un(U), Uz, KM(U),
  - b) w stosunku do terenu dla terenów oznaczonych symbolami: Uo, Ukr(U), Us;
- 3) minimalny lub maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) w stosunku do powierzchni działki dla terenów oznaczonych symbolami: MW(U), U/MW, U, Un(U), Uz, KM(U),
  - b) w stosunku do terenu dla terenów oznaczonych symbolami: Uo, Ukr(U), Us;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy, dla wybranych terenów minimalną wysokość zabudowy;
- 5) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych i rowerów oraz sposób ich realizacji.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy określa się:

- 1) nakaz lokalizowania nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy oraz z pozostałymi zasadami kształtowania zabudowy i wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w przepisach szczegółowych, przy czym:
  - a) dopuszcza się wysunięcie poza linie zabudowy, które nie pokrywają się z granicą planu, takich elementów jak:
    - balkony, werandy, wykusze, okapy i nadwieszania wystające poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m,
    - schody zewnętrzne i rampy z zadaszeniami przy wejściach do budynków, wyjścia ewakuacyjne i dźwigi osobowe,
  - b) dla obowiązujących linii zabudowy dopuszcza się wycofanie lica ściany zewnętrznej budynku na głębokość maksymalną 6,0 m na długości nie większej niż 30% długości danej elewacji na każdej kondygnacji oraz na całej długości elewacji w poziomie parteru lub najwyższej kondygnacji;
- 2) dopuszczenie remontu lub przebudowy istniejących budynków usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, przy czym zakazuje się ich rozbudowy i nadbudowy poza wyznaczone linie zabudowy.
- 3) dopuszczenie lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną w sposób umożliwiający realizację zwartej pierzei zabudowy dla usług ogólnodostępnych w parterach budynków zgodnie z rysunkiem planu.

3. W przypadku istniejącej zabudowy niezgodnej z określonymi w przepisach szczegółowych zasadami kształtowania zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu, dopuszcza się jej przebudowę lub remont.

4. Dopuszcza się dla obiektów chronionych wymienionych w §7 ust. 1 i 3 prace konserwatorskie,

prace restauratorskie, remont lub przebudowę.

**§ 10.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. Wskazuje się zasięg obszaru potencjalnych eksploatacyjnych oddziaływań dynamicznych podziemnych odcinków II linii metra zgodnie z rysunkiem planu, w obszarze którego realizacja obiektów budowlanych powinna uwzględniać rozwiązania minimalizujące wpływ drgań mechanicznych w sposób określony w przepisach odrębnych.

2. Wskazuje się na rysunku planu maksymalny zasięg rynny żoliborsko – szczęśliwieckiej w rejonie występowania gruntów nienośnych i słabo nośnych.

3. Zakazuje się w granicach obszaru objętego planem:

- 1) realizacji przedsięwzięć, które będą miały znacząco negatywny wpływ na stan wód podziemnych;
- 2) lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 3) przetwarzania lub magazynowania odpadów z wyłączeniem wstępnego ich magazynowania przez ich wytwórcę.

**§ 11.1.** Na obszarze planu nie wyznacza się obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

2. W zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości objętych planem określa się:

- 1) kąt położenia granic działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić od 80° do 100°;
- 2) minimalną powierzchnię działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nie mniejszą niż 500 m<sup>2</sup>, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nie mniejszą niż 20 m.

3. Dopuszcza się uzyskiwanie działek o parametrach mniejszych niż ustalone w ust. 2 wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej.

**§ 12.1.** Ustala się układ drogowo – uliczny:

- 1) ustala się, że układ dróg publicznych na obszarze planu, stanowią wymienione poniżej drogi publiczne wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 2KDG	-	droga publiczna klasy głównej	-	ul. Wolska – al. Solidarności,
- 3KDG	-	droga publiczna klasy głównej	-	ul. Górczewska – Leszno,
- 4KDL	-	droga publiczna klasy lokalnej	-	ul. Sokołowska,
- 5.1KDZ	-	droga publiczna klasy zbiorczej	-	ul. Płocka,
- 5.2KDZ	-	droga publiczna klasy zbiorczej	-	ul. Płocka,
- 6KDZ	-	droga publiczna klasy zbiorczej	-	ul. Młynarska,
- 7KDL	-	droga publiczna klasy lokalnej	-	ul. Karolkowa,
- 8KDZ	-	droga publiczna klasy zbiorczej	-	ul. Siedmiogrodzka,
- 9KDL	-	droga publiczna klasy lokalnej	-	ul. Bema,
- 10KDL	-	droga publiczna klasy lokalnej	-	ul. Wojciecha,
- 11KDL	-	droga publiczna klasy lokalnej	-	ul. Syreny,
- 12KDL	-	droga publiczna klasy lokalnej	-	ul. Syreny,
- 13KDL	-	droga publiczna klasy lokalnej	-	ul. Działdowska,
- 14KDL	-	droga publiczna klasy lokalnej	-	ul. Staszica,
- 15KDL	-	droga publiczna klasy lokalnej	-	ul. Giełdowa,
- 16KDD	-	droga publiczna klasy dojazdowej	-	ul. Rogalińska,
- 17KDZ	-	droga publiczna klasy zbiorczej	-	ul. Skierniewicka,
- 18KDL	-	droga publiczna klasy lokalnej	-	ul. Ludwiki,
- 19KDL	-	droga publiczna klasy lokalnej	-	ul. Szymczaka – Klonowicza,
- 20KDD	-	droga publiczna klasy dojazdowej	-	ul. Karolkowa,
- 21KDD	-	droga publiczna klasy dojazdowej	-	projektowana,
- 22KDD	-	droga publiczna klasy dojazdowej	-	projektowana,
- 23KDD	-	droga publiczna klasy dojazdowej	-	projektowana,
- 24KDD	-	droga publiczna klasy dojazdowej	-	projektowana,
- 25KDD	-	droga publiczna klasy dojazdowej	-	projektowana,
- 27KDD	-	droga publiczna klasy dojazdowej	-	ul. Wawelbrga,

- 28KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - projektowana,
  - 30KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - projektowana,
  - 31KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - projektowana,
  - 34KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - projektowana,
  - 35KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - ul. Rabsztyńska,
  - 36KDD - droga publiczna klasy dojazdowej - ul. Rabsztyńska;
- 2) ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, północną linię rozgraniczającą ul. Kasprzaka;
  - 3) drogi: 2KDG ul. Wolska – al. Solidarności, 3 KDG ul. Górczewska – Leszno oraz 5.1KDZ i 5.2KDZ ul. Płocka stanowią elementy podstawowego miejskiego układu drogowo-ulicznego i realizują powiązania międzydzielnicowe i ponadlokalne;
  - 4) ustala się powiązania dróg publicznych poprzez skrzyżowania jednopoziomowe, zgodnie z rysunkiem planu.
2. W zakresie komunikacji publicznej:
- 1) wskazuje się prowadzenie komunikacji autobusowej wraz z rejonami lokalizacji przystanków w liniach rozgraniczających dróg: 2KDG (ul. Wolska / al. Solidarności), 3KDG (ul. Górczewska / Leszno), 5.1KDZ (ul. Płocka), 6KDZ (ul. Młynarska), 8KDZ (ul. Siedmiogrodzka), 17KDZ (ul. Skierniewicka);
  - 2) ustala się prowadzenie komunikacji tramwajowej oraz wskazuje się rejon lokalizacji przystanków tramwajowych w liniach rozgraniczających dróg: 2KDG (ul. Wolska / Solidarności), , 6KDZ (ul. Młynarska), 17KDZ (ul. Skierniewicka), 25KDD.
3. W zakresie ruchu rowerowego:
- 1) określa się realizację dróg dla rowerów, których orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu;
  - 2) dopuszcza się w terenach dróg publicznych lub poza nimi realizację dróg dla rowerów nie oznaczonych na rysunku planu.
4. W zakresie komunikacji pieszej ustala się:
- 1) prowadzenie chodników w liniach rozgraniczających dróg publicznych według przepisów odrębnych;
  - 2) realizację ciągów pieszych w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 37KP, 38KP;
  - 3) realizację bezkolizyjnego, podziemnego przejścia dla pieszych pod 3KDG powiązanego ze stacją II linii metra „Młynów” oraz pod 5.2KDZ powiązanego ze stacją II linii metra „Płocka”;
  - 4) przebieg i realizację systemu powiązań pieszych lub pieszo-rowerowych zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami szczegółowymi.
  - 5) rejon przekroczenia ulicy w układzie powiązań pieszych lub pieszo-rowerowych zgodnie z rysunkiem planu.
5. Ustala się następujące zasady parkowania:
- 1) wyznacza się lokalizację parkingów ogólnodostępnych w terenach KS;
  - 2) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w obrębie ulic (dróg publicznych), których szerokość w liniach rozgraniczających wynosi minimum 12,5 m;
  - 3) zakazuje się lokalizowanie nowych boksów i wiat garażowych w obszarze planu;
  - 4) ustala się następujące wskaźniki parkingowe dla nowo realizowanej zabudowy:
    - a) biur i urzędów – minimum 10 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - b) usług nauki - minimum 15 miejsc parkingowych na 100 miejsc dydaktycznych;
    - c) usług ochrony zdrowia- minimum 50 miejsc parkingowych na 100 łóżek szpitalnych,
    - d) usług oświaty w tym szkół podstawowych, liceów oraz przedszkoli i żłobków – 3 miejsca parkingowe na 100 uczniów lub 100 dzieci, z czego przynajmniej 3 miejsca parkingowe muszą być ogólnodostępne,
    - e) usług sportu i zieleni urządzonej – minimum 1 miejsce parkingowe na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni terenu,
    - f) pozostałych usług i handlu – minimum 15 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - g) mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie,
    - h) na każde 100 miejsc parkingowych dla samochodów należy przewidzieć minimum 10 miejsc postojowych dla rowerów;
  - 5) wskaźniki ustalone w pkt. 4 nie obowiązują w przypadku przebudowy istniejącej zabudowy;
  - 6) w odniesieniu do nowych inwestycji nakazuje się realizację odpowiedniej liczby miejsc parkingowych w obrębie działek lub terenu, na których jest realizowana dana inwestycja.
6. W zakresie lokalizacji i przebiegu infrastruktury II linii metra:

- 1) ustala się obsługę obszaru planu metrem ze stacji „Młynów” oraz „Płocka” zlokalizowanych w ciągu projektowanej II linii metra, których rejonów lokalizacji wskazano na rysunku planu;
- 2) ustala się zasięg korytarza II linii metra zgodnie z rysunkiem planu dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

**§ 13.** Ustala się zasady modernizacji, przebudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) nakazuje się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod drogi publiczne i ciągi piesze w sposób nie kolidujący z projektowanymi lub istniejącymi urządzeniami drogowymi.
- 2) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych do realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w § 4 ust. 5, w sposób nie kolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową lub zagospodarowaniem terenu, poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy.
- 3) dopuszcza się realizację tuneli wieloprzewodowych zgodnie z pkt 1 i 2.
- 4) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń budowlanych oraz sieci służących zasileniu zabudowy na całym obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich przebudowę, rozbudowę wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu.
- 6) ustala się minimalne parametry dla sieci: wodociągowej – DN 80, kanalizacji grawitacyjnej – DN 200, ciepłowniczej – DN 32, gazowniczej – DN 32, elektroenergetycznej – 0,23 kV.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej za pośrednictwem przewodów rozdzielczych zasilanych z:
  - a) magistrali wodociągowej przebiegającej przez tereny: 35-U/MW, 2 KDG, 30-ZP(KS),
  - b) magistrali wodociągowej przebiegającej przez tereny: 3 KDG, 6 KDG, 32-ZP, 2 KDG, 69-Ukr(U), 70-U/MW, 7 KDL i dalej poza obszarem planu w ul. Karolkowej,
  - c) magistrali wodociągowej zlokalizowanej poza obszarem planu w ul. M. Kasprzaka lub
  - d) innych istniejących i projektowanych magistral;
- 2) zakazuje się realizacji nowych indywidualnych lub lokalnych podziemnych ujęć wody o przeznaczeniu innym niż potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych oraz obiektów związanych ze służbą zdrowia i bezpieczeństwem państwa;
- 3) dopuszcza się użytkowanie istniejących ujęć wody w sposób dotychczasowy;

3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych:

- 1) nakazuje się odprowadzanie ścieków bytowych do kanałów sieci kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej odprowadzającej ścieki za pośrednictwem:
  - a) kolektora ogólnospławnego zlokalizowanych w terenach 3 KDG, 4 KDL, 5,2 KDZ,
  - b) kolektora ogólnospławnego przebiegającego przez tereny: 2 KDG i 70-U/MW,
  - c) kolektora ogólnospławnego przebiegającego przez tereny: 7 KDL, 22 KDD i dalej poza obszarem planu w ul. Karolkowej lub
  - d) innych istniejących i projektowanych kolektorów;
- 2) zakazuje się budowy indywidualnych systemów odprowadzania, gromadzenia i oczyszczania ścieków.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych:

- 1) ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania poprzez wprowadzenie do ziemi, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne lub odprowadzenie do zbiorników retencyjnych;
- 2) dopuszcza się, w przypadku braku możliwości realizacji ustaleń pkt 1, przy zastosowaniu urządzeń opóźniających ich odpływ do odbiornika odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej za pośrednictwem:
  - a) kolektora ogólnospławnego zlokalizowanych w terenach 3 KDG, 4 KDL, 5,2 KDZ,
  - b) kolektora ogólnospławnego przebiegającego przez tereny: 2 KDG i 70-U/MW,
  - c) kolektora ogólnospławnego przebiegającego przez tereny: 7 KDL, 22 KDD i dalej poza obszarem planu w ul. Karolkowej lub
  - d) innych istniejących i projektowanych kolektorów;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie gromadzonych w zbiornikach wód opadowych lub roztopowych do

celów gospodarczych i przeciwpożarowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci za pośrednictwem istniejących i projektowanych przewodów rozdzielczych, zasilanych z:
  - a) magistrali ciepłowniczej zlokalizowanej w terenie 3 KDG,
  - b) magistrali ciepłowniczej przebiegającej przez tereny: 31-U/MW, 28 KDD, 2 KDG, 70-U/MW, 74-Ukr(U), 7 KDD, 61-KM(U),
  - c) magistral ciepłowniczych przebiegających przez tereny: 35-U/MW, 9 KDL, 40-MW(U), 19 KDL, 18 KDL, 43-U<sub>s</sub>, 45-U/MW, 50-U/MW, 5,2 KDZ, 56-KS, 54-U/MW, 46-Un(U), 17 KDZ, 8 KDZ, 16 KDD lub
  - d) innych istniejących i projektowanych magistral;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z:
  - a) indywidualnych urządzeniach zasilanych z sieci gazowej lub elektroenergetycznej,
  - b) urządzeniach kogeneracyjnych,
  - c) odnawialnych źródłach energii wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego lub geotermalną o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 3) zakazuje się realizacji nowych źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi i olejem opałowym.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia za pośrednictwem:
  - a) gazociągu średniego ciśnienia przebiegającego przez tereny: 5.2 KDZ, 2 KDG, 5.1 KDZ, 3 KDG,
  - b) gazociągu niskiego ciśnienia przebiegającego przez tereny: 75-MW(U), 56-KS, 55-U/MW, 2 KDG, 5.1 KDZ, 21-ZP, 3 KDG, 25-MW(U),
  - c) gazociągów zlokalizowanych poza obszarem planu w ul. M. Kasprzaka lub
  - d) innych istniejących i projektowanych gazociągów;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie paliwa gazowego z sieci gazowej w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz urządzeniach kogeneracyjnych.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z :
  - a) sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,
  - b) urządzeń kogeneracyjnych,
  - c) odnawialnych źródeł energii wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego lub geotermalną o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 2) nakazuje się budowę nowych linii elektroenergetycznych jako kablowych podziemnych;
- 3) nakazuje się budowę nowych stacji transformatorowych jako wewnętrznych wbudowanych lub podziemnych.

8. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną z:
  - a) istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnych,
  - b) sieci radiowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych zewnętrznych nadawczo-odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych telefonii komórkowej, według przepisów odrębnych;
- 2) zakazuje się realizacji nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych.

9. W zakresie dostępu do połączeń sieci telefonii komórkowej:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejących urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych;
- 2) dopuszcza się instalację urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, przy zachowaniu warunku nieprzekraczania standardów ochrony środowiska przy lokalizacji instalacji emitujących pola elektromagnetyczne;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowych z antenami sektorowymi i antenami radiolinii wyłącznie w powiązaniu z istniejącą i projektowaną zabudową, przy czym wysokość stacji bazowej na budynku oznaczonym jako dominanta przestrzenna - wysokościowa, nie może przekroczyć 1/5 wysokości tego budynku.

10. W zakresie gospodarki odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne, w tym dotyczące zasad ich segregacji.

§ 14.1. Do czasu realizacji przeznaczenia określonego w planie dopuszcza się zachowanie dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania działki lub terenu bez prawa rozbudowy i



nadbudowy istniejących na niej obiektów lub ich części.

2. Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenów.

**§ 15. 1.** Określa się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

2. Nie określa się wysokości stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenów dróg publicznych oznaczonych symbolem przeznaczenia: KDG, KDZ, KDL, KDD;
- 2) dla terenów ciągów pieszych oznaczonych symbolem przeznaczenia: KP;
- 3) dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolem przeznaczenia: ZP;
- 4) dla terenu zieleni urządzonej z parkingami oznaczonego symbolem przeznaczenia ZP(KS);
- 5) dla terenu zaplecza transportu publicznego z zabudową usługową oznaczonego symbolem przeznaczenia KM(U);
- 6) dla terenów zabudowy usług oświaty oznaczonych symbolem przeznaczenia: Uo;
- 7) dla terenów zabudowy usług ochrony zdrowia oznaczonych symbolem przeznaczenia: Uz;
- 8) dla terenu zabudowy usług sportu oznaczonego symbolem przeznaczenia: Us.

## **Rozdział 2**

### **Przepisy szczegółowe**

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

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami realizowanymi w pierwszej lub drugiej kondygnacji budynku, przy czym usługi nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 70%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny – 3,0,
  - b) maksymalny - 4,3;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) minimalna - 13 m,
  - b) maksymalna - 45 m;
- 5) minimalna powierzchnia działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości –1000 m<sup>2</sup>;
- 6) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) nakazuje się kształtowanie usług ogólnodostępnych w parterach budynków zgodnie z rysunkiem planu poprzez:
  - a) sytuowanie co najmniej jednego lokalu usługowego na poziomie parteru każdego budynku realizowanego w linii zabudowy, w której usługi ogólnodostępne w parterach budynków zostały wskazane na rysunku planu,
  - b) realizowanie wejść do lokali usługowych od strony przestrzeni publicznych.
3. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - 1) nakazuje się, wzdłuż zachodniej granicy terenu, stosowanie rozwiązań przestrzennych i konstrukcyjno-budowlanych chroniących przed hałasem pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi, a w szczególności przegród o wysokiej izolacyjności;
  - 2) w pasie o szerokości 20 m, zlokalizowanym wzdłuż zachodniej granicy terenu, zakazuje się sytuowania budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
  - 3) realizacja obiektów budowlanych w obszarze eksploatacyjnych oddziaływań dynamicznych podziemnych odcinków II linii metra powinna uwzględniać rozwiązania minimalizujące wpływ drgań mechanicznych, w sposób określony w przepisach odrębnych;
  - 4) dopuszcza się lokalizację podziemnych i nadziemnych obiektów i urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem metra jako lokalizację celu publicznego.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) ustala się obsługę terenu od dróg: 4KDL ul. Sokołowskiej oraz od 21KDD (droga projektowana);
  - 2) wskaźniki miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 5.
5. Wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

**§ 17.** Dla terenu oznaczonego symbolem 2-U/MW ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
  - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 75%;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) minimalny – 1,4,
    - b) maksymalny - 2,4;
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) minimalna – 9 m,
    - b) maksymalna – 20 m;
  - 5) minimalna powierzchnia działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 1000 m<sup>2</sup>;
  - 6) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 7) nakazuje się kształtowanie usług ogólnodostępnych w parterach budynków zgodnie z rysunkiem planu poprzez:
    - a) sytuowanie co najmniej jednego lokalu usługowego na poziomie parteru każdego budynku realizowanego w linii zabudowy, w której usługi ogólnodostępne w parterach budynków zostały wskazane na rysunku planu,
    - b) realizowanie wejść do lokali usługowych od strony przestrzeni publicznych;
  - 8) ustala się kształtowanie wnętrza urbanistycznego dla okalającej zabudowy, oznaczonego na rysunku planu, dla którego:
    - a) nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni, w szczególności drzew i krzewów z dopuszczeniem ich wymiany i przesadzeń,
    - b) nakazuje się realizację nowych i uzupełnienie istniejących nasadzeń grup drzew i krzewów,
    - c) nakazuje się realizację zieleni komponowanej,
    - d) nakazuje się stosowanie jednolitych stylistycznie i kolorystycznie elementów wyposażenia powtarzalnego oraz obiektów małej architektury,
    - e) dopuszcza się nieprzekraczalny udział 50% powierzchni utwardzonej, rozumianej jako nawierzchnie utwardzone typu: dojścia, dojazdy, chodniki, schody, boiska sportowe, place postojowe, place zabaw dla dzieci, w odniesieniu do powierzchni wnętrza urbanistycznego,
    - f) dopuszcza się wyposażenie w urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi,
    - g) dopuszcza się realizację parkingów podziemnych;
  - 9) nakazuje się realizację powiązania pieszego zgodnie z rysunkiem planu, będącego częścią większego układu ustalonych w planie powiązań pieszych lub pieszo-rowerowych i stanowiącego kompozycyjną i funkcjonalną całość realizowaną w terenach: 21KDD, 4 KDL, 9-ZP, 12KDL, 18-ZP, 24KDD, 20-U(MW), 23KDD, 19-MW(U), 5.1KDZ, 23-MW(U), 24-Uz, 13KDL, 25-MW(U), 27KDD, 26-MW(U), 38KP, 28-MW(U), 14KDL, 29-MW(U), 6KDZ, 31-U(MW), 32-ZP, 28KDD, 34-U(MW), dla którego ustala się:
    - a) zastosowanie elementów wykończenia wyróżniających przestrzennie powiązanie piesze poprzez realizację przynajmniej jednego wspólnego w zakresie stylistyki elementu wykończenia:
      - zaaranżowania posadzki,
      - oświetlenia,
      - miejsc wypoczynku,
    - b) minimalną szerokość - 2 m,
    - c) realizację nawierzchni jako utwardzonej;
  - 10) ustala się zachowanie przejścia i przejazdu bramowego wskazanego na rysunku planu.
3. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - 1) nakazuje się, wzdłuż zachodniej granicy terenu, stosowanie rozwiązań przestrzennych i konstrukcyjno-budowlanych chroniących przed hałasem pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi, a w szczególności przegród o wysokiej izolacyjności;
  - 2) w pasie o szerokości 20 m zlokalizowanym wzdłuż zachodniej granicy terenu, zakazuje się sytuowania budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
  - 3) ustala się ochronę oznaczonego na rysunku planu obiektu zabytkowego zgodnie z § 7 ust. 3, 5.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) ustala się obsługę terenu od drogi 21KDD (projektowana);

- 2) dopuszcza się obsługę terenu od 2KDG (ul. Wolskiej);
- 3) wskaźniki miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 5.
  5. Wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

**§ 18.** Dla terenu oznaczonego symbolem 4-U/MW ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
  - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 70%;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) minimalny – 2,2,
    - b) maksymalny - 3,0;
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) minimalna – 13 m,
    - b) maksymalna - 20 m;
  - 5) minimalna powierzchnia działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości - 1000 m<sup>2</sup>;
  - 6) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 7) nakazuje się kształtowanie usług ogólnodostępnych w parterach budynków zgodnie z rysunkiem planu poprzez:
    - a) sytuowanie co najmniej jednego lokalu usługowego na poziomie parteru każdego budynku realizowanego w linii zabudowy, w której usługi ogólnodostępne w parterach budynków zostały wskazane na rysunku planu,
    - b) realizowanie wejść do lokali usługowych od strony przestrzeni publicznych;
  - 8) ustala się kształtowanie wnętrza urbanistycznego dla okalającej zabudowy, oznaczonego na rysunku planu, dla którego:
    - a) nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni, w szczególności drzew i krzewów z dopuszczeniem ich wymiany i przesadzeń,
    - b) nakazuje się realizację nowych i uzupełnienie istniejących nasadzeń grup drzew i krzewów,
    - c) nakazuje się realizację zieleni komponowanej,
    - d) nakazuje się stosowanie jednolitych stylistycznie i kolorystycznie elementów wyposażenia powtarzalnego oraz obiektów małej architektury,
    - e) dopuszcza się nieprzekraczalny udział 50% powierzchni utwardzonej, rozumianej jako nawierzchnie utwardzone typu: dojścia, dojazdy, chodniki, schody, boiska sportowe, place postojowe, place zabaw dla dzieci, w odniesieniu do powierzchni wnętrza urbanistycznego,
    - f) dopuszcza się wyposażenie w urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi,
    - g) dopuszcza się realizację parkingów podziemnych.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) ustala się obsługę terenu od drogi 21KDD (projektowanej);
  - 2) dopuszcza się obsługę terenu od drogi 4KDL (ul. Sokołowskiej);
  - 3) wskaźniki miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 5.
    4. Wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

**§ 19.** Dla terenu oznaczonego symbolem 5-U/MW ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
  - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 60%;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) minimalny – 2,2,
    - b) maksymalny – 3,0;
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) minimalna – 13 m,
    - b) maksymalna - 20 m;
  - 5) minimalna powierzchnia działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości - 1000 m<sup>2</sup>;
  - 6) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 7) nakaz kształtowania usług ogólnodostępnych w parterach budynków zgodnie z rysunkiem planu poprzez:

- a) sytuowanie co najmniej jednego lokalu usługowego na poziomie parteru każdego budynku realizowanego w linii zabudowy, w której usługi ogólnodostępne w parterach budynków zostały wskazane na rysunku planu,
- b) realizowanie wejść do lokali usługowych od strony przestrzeni publicznych;
- 8) ustala się zachowanie przejść i przejazdów bramowych wskazanych na rysunku planu;
- 9) ustala się kształtowanie wnętrza urbanistycznego dla okalającej zabudowy, oznaczonego na rysunku planu, dla którego:
  - a) nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni, w szczególności drzew i krzewów z dopuszczeniem ich wymiany i przesadzeń,
  - b) nakazuje się realizację nowych i uzupełnienie istniejących nasadzeń grup drzew i krzewów,
  - c) nakazuje się realizację zieleni komponowanej,
  - d) nakazuje się stosowanie jednolitych stylistycznie i kolorystycznie elementów wyposażenia powtarzalnego oraz obiektów małej architektury,
  - e) dopuszcza się nieprzekraczalny udział 50% powierzchni utwardzonej, rozumianej jako nawierzchnie utwardzone typu: dojeżdża, dojazdy, chodniki, schody, boiska sportowe, place postojowe, place zabaw dla dzieci, w odniesieniu do powierzchni wnętrza urbanistycznego,
  - f) dopuszcza się wyposażenie w urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi,
  - g) dopuszcza się realizację parkingów podziemnych.
3. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - 1) ustala się zachowanie istniejącego drzewa, wskazanego na rysunku planu jako drzewo do zachowania i wkomponowania w projektowane zagospodarowanie, przy czym dopuszcza się usunięcie lub przesadzenie drzewa w przypadku zagrożenia dla zdrowia lub życia ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) ustala się ochronę oznaczonych na rysunku planu obiektu zabytkowego zgodnie z § 7 ust. 3, 5.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) ustala się obsługę terenu od drogi 21KDD (ul. Projektowanej);
  - 2) dopuszcza się obsługę terenu od dróg: 4KDL (ul. Sokołowskiej) i 2KDG (ul. Wolskiej);
  - 3) wskaźniki miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 5.
5. Wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

#### § 20. Dla terenu oznaczonego symbolem 6-MW(U) ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami, realizowanymi w pierwszej lub drugiej kondygnacji budynku, przy czym usługi nie mogą stanowić więcej niż 40% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego wielorodzinnego.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
  - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 60%;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) minimalny – 1,6'
    - b) maksymalny - 2,4;
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) minimalna – 13 m,
    - b) maksymalna - 20 m;
  - 5) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 6) nakazuje się kształtowanie usług ogólnodostępnych w parterach budynków zgodnie z rysunkiem planu poprzez:
    - a) sytuowanie co najmniej jednego lokalu usługowego na poziomie parteru każdego budynku realizowanego w linii zabudowy, w której usługi ogólnodostępne w parterach budynków zostały wskazane na rysunku planu,
    - b) realizowanie wejść do lokali usługowych od strony przestrzeni publicznych;
  - 7) ustala się zachowanie przejść i przejazdów bramowych wskazanych na rysunku planu;
  - 8) ustala się kształtowanie wnętrza urbanistycznego dla okalającej zabudowy, oznaczonego na rysunku planu, dla którego:
    - a) nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni, w szczególności drzew i krzewów z dopuszczeniem ich wymiany i przesadzeń,
    - b) nakazuje się realizację nowych i uzupełnienie istniejących nasadzeń grup drzew i krzewów,
    - c) nakazuje się realizację zieleni komponowanej,

- d) nakazuje się stosowanie jednolitych stylistycznie i kolorystycznie elementów wyposażenia powtarzalnego oraz obiektów małej architektury,
  - e) dopuszcza się nieprzekraczalny udział 50% powierzchni utwardzonej, rozumianej jako nawierzchnie utwardzone typu: dojścia, dojazdy, chodniki, schody, boiska sportowe, place postojowe, place zabaw dla dzieci, w odniesieniu do powierzchni wnętrza urbanistycznego,
  - f) dopuszcza się wyposażenie w urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi,
  - g) dopuszcza się realizację parkingów podziemnych.
3. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- 1) ustala się zachowanie istniejącego drzewa, wskazanego na rysunku planu jako drzewo do zachowania i wkomponowania w projektowane zagospodarowanie, przy czym dopuszcza się usunięcie lub przesadzenie drzewa w przypadku zagrożenia dla zdrowia lub życia ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) ustala się ochronę oznaczonych na rysunku planu obiektów zabytkowych zgodnie z § 7 ust. 3, 5;
  - 3) teren znajduje się z zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej wybranych parametrów układu urbanistycznego KZ-C oznaczonej na rysunku planu, obowiązują przepisy § 7 ust. 7;
  - 4) realizacja obiektów budowlanych w obszarze eksploatacyjnych oddziaływań dynamicznych podziemnych odcinków II linii metra powinna uwzględniać rozwiązania minimalizujące wpływ drgań mechanicznych, w sposób określony w przepisach odrębnych;
  - 5) dopuszcza się lokalizację podziemnych i nadziemnych obiektów i urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem metra jako lokalizację celu publicznego.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się obsługę terenu od dróg: 11KDL (ul. Syreny) i 35KDD (ul. Rabsztyńskiej);
  - 2) dopuszcza się obsługę od drogi 4KDL (ul. Sokołowskiej) poprzez istniejący przejazd bramowy;
  - 3) wskaźniki miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 5.
5. Wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 10%.

## § 21. Dla terenu oznaczonego symbolem 7-MW(U) ustala się:

1. Przeznaczenie terenu::
- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, stanowiąca nie mniej niż 85% powierzchni zabudowy terenu, z usługami realizowanymi w pierwszej lub drugiej kondygnacji budynku, przy czym usługi nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego wielorodzinnego;
  - 2) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej zlokalizowanej w narożniku 4KDL ul. Sokołowskiej i 10-KDL ul. św. Wojciecha, stanowiącej nie więcej niż 15% powierzchni zabudowy terenu.
1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
  - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 50%;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) minimalny – 1,6,
    - b) maksymalny – 2,4;
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) minimalna – o 13 m,
    - b) maksymalna - 20 m;
  - 5) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 6) ustala się zachowanie przejść i przejazdów bramowych wskazanych na rysunku planu;
  - 7) ustala się kształtowanie wnętrza urbanistycznego dla okalającej zabudowy, oznaczonego na rysunku planu, dla którego:
    - a) nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni, w szczególności drzew i krzewów z dopuszczeniem ich wymiany i przesadzeń,
    - b) nakazuje się realizację nowych i uzupełnienie istniejących nasadzeń grup drzew i krzewów,
    - c) nakazuje się realizację zieleni komponowanej,
    - d) nakazuje się stosowanie jednolitych stylistycznie i kolorystycznie elementów wyposażenia powtarzalnego oraz obiektów małej architektury,
    - e) dopuszcza się nieprzekraczalny udział 50% powierzchni utwardzonej, rozumianej jako nawierzchnie utwardzone typu: dojścia, dojazdy, chodniki, schody, boiska sportowe, place postojowe, place zabaw dla dzieci, w odniesieniu do powierzchni wnętrza urbanistycznego,
    - f) dopuszcza się wyposażenie w urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi,
    - g) dopuszcza się realizację parkingów podziemnych;

- 8) nakazuje się nasadzenie, zachowanie lub uzupełnienie rzędów drzew w rejonie wskazanym na rysunku planu, dla których ustala się:
- nasadzenia drzew o regularnym, uformowanym pokroju,
  - maksymalną odległość nasadzeń drzew w rzędzie: 15,0 m.
2. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: teren znajduje się z zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej wybranych parametrów układu urbanistycznego KZ-C oznaczonej na rysunku planu, obowiązują przepisy § 7 ust. 7.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- ustala się obsługę terenu od dróg: 11KDL (ul. Syreny), 10KDL (ul. Św. Wojciecha) i 35KDD (ul. Rabsztyńskiej);
  - zakazuje się obsługi terenu od drogi: 4KDL (ul. Sokołowskiej);
  - wskaźniki miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 5.
  - Wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 10%.

## § 22. Dla terenu oznaczonego symbolem 8-MW(U) ustala się:

- Przeznaczenie terenu:
  - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, stanowiąca nie mniej niż 85% powierzchni zabudowy terenu, z usługami realizowanymi w pierwszej lub drugiej kondygnacji budynku, przy czym usługi nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego wielorodzinnego;
  - istniejąca zabudowa zamieszkania zbiorowego realizowana jako wolnostojący budynek, stanowiąca nie więcej niż 15% powierzchni zabudowy terenu.
- Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
  - maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 50%;
  - wskaźnik intensywności zabudowy
    - minimalny – 1,6,
    - maksymalny - 2,4;
  - wysokość zabudowy:
    - minimalna – 13 m,
    - maksymalna - 20 m;
  - minimalna powierzchnia działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości - 1000 m<sup>2</sup>;
  - linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - ustala się kształtowanie budynku zlokalizowanego na zamknięciu osi kompozycyjnej jako dominanty przestrzennej zgodnie z rysunkiem planu;
  - nakazuje się realizację wewnętrznych placów postojowych, placów zabaw dla dzieci i towarzyszącej zieleni;
  - nakazuje się nasadzenie, zachowanie lub uzupełnienie rzędów drzew w rejonie wskazanym na rysunku planu, dla których ustala się:
    - nasadzenia drzew o regularnym, uformowanym pokroju,
    - maksymalną odległość nasadzeń drzew w rzędzie: 15,0 m.
- Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: ustala się zachowanie istniejącego drzewa, wskazanego na rysunku planu jako drzewo do zachowania i wkomponowania w projektowane zagospodarowanie, przy czym dopuszcza się usunięcie lub przesadzenie drzewa w przypadku zagrożenia dla zdrowia lub życia ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi.
- Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - ustala się obsługę terenu od 12KDL (ul. Syreny), 10KDL (ul. Św. Wojciecha);
  - dopuszcza się obsługę terenu od 4KDL (ul. Sokołowskiej);
  - dopuszcza się realizację parkingów dwupoziomowych, zagłębionych w ziemię co najmniej o pół kondygnacji, otoczonych wałem ziemnym i obsadzonych zielenią;
  - wskaźniki miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 5.
  - Wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 10%.

## § 23. Dla terenu oznaczonego symbolem 9-ZP ustala się:

- Przeznaczenie terenu: zieleni urządzona-park.
- Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 75%;
  - dopuszcza się realizację elementów wyposażenia powtarzalnego oraz obiektów małej architektury;

- 3) nakazuje się stosowanie jednolitych stylistycznie i kolorystycznie elementów wyposażenia powtarzalnego oraz obiektów małej architektury;
- 4) nakazuje się realizację powiązania pieszo-rowerowego zgodnie z rysunkiem planu, będącego częścią większego układu ustalonych w planie powiązań pieszych lub pieszo-rowerowych i stanowiącego kompozycyjną i funkcjonalną całość realizowaną w terenach: 2-U(MW), 21KDD, 4 KDL, 12KDL, 18-ZP, 24KDD, 20-U(MW), 23KDD, 19-MW(U), 5.1KDZ, 23-MW(U), 24-Uz, 13KDL, 25-MW(U), 27KDD, 26-MW(U), 38KP, 28-MW(U), 14KDL, 29-MW(U), 6KDZ, 31-U(MW), 32-ZP, 28KDD, 34-U(MW), dla którego ustala się:
  - a) zastosowanie elementów wykończenia wyróżniających przestrzennie powiązanie piesze poprzez realizację przynajmniej jednego wspólnego w zakresie stylistyki elementu wykończenia:
    - zaaranżowania posadzki,
    - oświetlenia,
    - miejsc wypoczynku,
  - b) minimalną szerokość - 3 m,
  - c) realizację nawierzchni jako utwardzonej;
- 5) nakazuje się realizację zieleni komponowanej;
- 6) nakazuje się nasadzenie, zachowanie lub uzupełnienie rzędów drzew w rejonie wskazanym na rysunku planu, dla których ustala się:
  - a) nasadzenia drzew o regularnym, uformowanym pokroju,
  - b) maksymalną odległość nasadzeń drzew w rzędzie: 15,0 m.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: ustala się obsługę terenu od dróg: 12KDL lub 4KDL.

**§ 24.** Dla terenu oznaczonego symbolem 10-Ukr(U) ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa usług kultu religijnego wraz z zabudową zamieszkania zbiorowego, w tym dom parafialny, stanowiąca nie mniej niż 60% powierzchni zabudowy terenu;
- 2) dopuszcza się realizację zabudowy usług z zakresu opieki społecznej stanowiącej nie więcej niż 40% powierzchni zabudowy terenu.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 30%;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) minimalna – 13 m,
  - b) maksymalna - 20 m;
- 5) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ustala się Kościół Św. Stanisława jako dominantę wysokościową i przestrzenną;
- 7) ustala się zachowanie istniejącego akcentu przestrzennego w postaci rzeźby na przedpolu kościoła oznaczonego na rysunku planu;
- 8) dopuszcza się realizację wewnętrznych parkingów terenowych;
- 9) nakazuje się nasadzenie, zachowanie lub uzupełnienie rzędów drzew w rejonie wskazanym na rysunku planu, dla których ustala się:
  - a) nasadzenia drzew o regularnym, uformowanym pokroju,
  - b) maksymalną odległość nasadzeń drzew w rzędzie: 15,0 m.

3. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) wskazuje się zabytkowy obiekt (kościół św. Stanisława) wpisany do rejestru zabytków, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 2) nakazuje się zharmonizowanie architektury projektowanej i przebudowywanej zabudowy towarzyszącej do estetyki kościoła Św. Stanisława – w szczególności w zakresie kolorystyki i materiałów użytych na elewacji.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu od drogi 4KDL (ul. Sokołowskiej);
- 2) wskaźniki miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 5.

5. Wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 10%.

**§ 25.** Dla terenu oznaczonego symbolem 11-Uo ustala się:

## 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa usług oświaty stanowiąca nie mniej niż 70 % powierzchni zabudowy terenu;
- 2) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej służącej obsłudze usług oświaty, stanowiącej nie więcej niż 30% powierzchni zabudowy terenu lub usług stanowiących nie więcej niż 30 % powierzchni całkowitej budynku usług oświaty.

## 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 30%;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 13 m;
- 5) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) nakazuje się nasadzenie, zachowanie lub uzupełnienie rzędów drzew w rejonie wskazanym na rysunku planu, dla których ustala się:
  - a) nasadzenia drzew o regularnym, uformowanym pokroju,
  - b) maksymalną odległość nasadzeń drzew w rzędzie: 15,0 m.

3. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: ustala się zachowanie istniejących drzew, wskazanych na rysunku planu jako drzewo do zachowania i wkomponowania w projektowane zagospodarowanie, przy czym dopuszcza się usunięcie lub przesadzenie drzew w przypadku zagrożenia dla zdrowia lub życia ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi.

## 4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu od drogi 12KDL (ul. Syreny);
- 2) wskaźniki miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 5.

**§ 26.** Dla terenu oznaczonego symbolem 12-MW(U) ustala się:

## 1. Przeznaczenie terenu::

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna stanowiąca nie mniej niż 75% powierzchni zabudowy terenu z usługami realizowanymi w pierwszej lub drugiej kondygnacji budynku, przy czym usługi nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego wielorodzinnego;
- 2) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej w formie pawilonów usługowo-handlowych towarzyszących budynkom mieszkalnym, stanowiącą nie więcej niż 25% powierzchni zabudowy terenu.

## 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 45%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny – 1,6,
  - b) maksymalny - 2,4;
- 4) wysokość zabudowy z wyłączeniem pkt 5:
  - a) minimalna – 13 m,
  - b) maksymalna - 20 m;
- 5) dopuszcza się od strony ul. Syreny połączenie budynków pawilonem handlowo – usługowym, o wysokości maksymalnej - 7 m (2 kondygnacje);
- 6) minimalna powierzchnia działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości - 1000 m<sup>2</sup>;
- 7) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) nakazuje się kształtowanie usług ogólnodostępnych w parterach budynków zgodnie z rysunkiem planu poprzez:
  - a) sytuowanie co najmniej jednego lokalu usługowego na poziomie parteru każdego budynku realizowanego w linii zabudowy, w której usługi ogólnodostępne w parterach budynków zostały wskazane na rysunku planu,
  - b) realizowanie wejść do lokali usługowych od strony przestrzeni publicznych;
- 9) ustala się kształtowanie wnętrza urbanistycznego dla okalającej zabudowy, oznaczonego na rysunku planu, dla którego:
  - a) nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni, w szczególności drzew i krzewów z dopuszczeniem ich wymiany i przesadzeń,
  - b) nakazuje się realizację nowych i uzupełnienie istniejących nasadzeń grup drzew i krzewów,
  - c) nakazuje się realizację zieleni komponowanej,
  - d) nakazuje się stosowanie jednolitych stylistycznie i kolorystycznie elementów wyposażenia



- powtarzalnego oraz obiektów małej architektury,
- e) dopuszcza się nieprzekraczalny udział 50% powierzchni utwardzonej, rozumianej jako nawierzchnie utwardzone typu: dojeżdżalnie, dojazdy, chodniki, schody, boiska sportowe, place postojowe, place zabaw dla dzieci, w odniesieniu do powierzchni wnętrza urbanistycznego,
- f) dopuszcza się wyposażenie w urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi,
- g) dopuszcza się realizację parkingów podziemnych.

3. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: nakazuje się dopasowanie formy elewacji projektowanej zabudowy w zakresie kolorystyki i materiałów do estetyki kościoła Św. Stanisława od strony granicy z terenem 10-Ukr(U) – w celu zapewnienia właściwej ekspozycji zabytku.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu od drogi 12KDL (ul. Syreny);
  - 2) dopuszcza się obsługę terenu od drogi 2KDG (ul. Wolskiej);
  - 3) wskaźniki miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 5.
5. Wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 10%.

§ 27. Dla terenu oznaczonego symbolem 13-MW(U) ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami, realizowanymi w pierwszej lub drugiej kondygnacji budynku, przy czym usługi nie mogą stanowić więcej niż 40% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 60%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny – 1,6,
  - b) maksymalny - 2,4;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) minimalna – 13 m,
  - b) maksymalna - 20 m;
- 5) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) nakazuje się kształtowanie usług ogólnodostępnych w parterach budynków zgodnie z rysunkiem planu poprzez:
  - a) sytuowanie co najmniej jednego lokalu usługowego na poziomie parteru każdego budynku realizowanego w linii zabudowy, w której usługi ogólnodostępne w parterach budynków zostały wskazane na rysunku planu,
  - b) realizowanie wejść do lokali usługowych od strony przestrzeni publicznych;
- 7) ustala się zachowanie przejść i przejazdów bramowych wskazanych na rysunku planu;
- 8) ustala się kształtowanie wnętrza urbanistycznego dla okalającej zabudowy, oznaczonego na rysunku planu, dla którego:
  - a) nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni, w szczególności drzew i krzewów z dopuszczeniem ich wymiany i przesadzeń,
  - b) nakazuje się realizację nowych i uzupełnienie istniejących nasadzeń grup drzew i krzewów,
  - c) nakazuje się realizację zieleni komponowanej,
  - d) nakazuje się stosowanie jednolitych stylistycznie i kolorystycznie elementów wyposażenia powtarzalnego oraz obiektów małej architektury,
  - e) dopuszcza się nieprzekraczalny udział 50% powierzchni utwardzonej, rozumianej jako nawierzchnie utwardzone typu: dojeżdżalnie, dojazdy, chodniki, schody, boiska sportowe, place postojowe, place zabaw dla dzieci, w odniesieniu do powierzchni wnętrza urbanistycznego,
  - f) dopuszcza się wyposażenie w urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi,
  - g) dopuszcza się realizację parkingów podziemnych.
3. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - 1) ustala się ochronę oznaczonych na rysunku planu obiektów zabytkowych zgodnie z § 7 ust. 3, 5;
  - 2) teren znajduje się z zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej wybranych parametrów układu urbanistycznego KZ-C oznaczonej na rysunku planu, obowiązują przepisy § 7 ust. 7;
  - 3) ustala się zasięg korytarza II linii metra zgodnie z rysunkiem planu;
  - 4) zakazuje się, w zasięgu wyznaczonego korytarza II linii metra, lokalizacji podziemnych części nowej zabudowy nie służących obsłudze metra w następującym zakresie:

- a) głębiej niż 4 m pod poziomem terenu w liniach zabudowy,
  - b) poza liniami zabudowy;
- 5) dopuszcza się lokalizację podziemnych i nadziemnych obiektów i urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem metra jako lokalizację celu publicznego, wkomponowanych w zagospodarowanie terenu.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się obsługę terenu od dróg: 11KDL (ul. Syreny) i 36KDD (ul. Rabsztyńskiej) i 23KDD (projektowanej);
  - 2) wskaźniki miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 5.
5. Wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 10%.

**§ 28.** Dla terenu oznaczonego symbolem 14-MW(U) ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami, realizowanymi w pierwszej lub drugiej kondygnacji budynku, przy czym usługi nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
  - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 70%;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) minimalny – 1,6,
    - b) maksymalny - 2,4;
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) minimalna – od 13 m,
    - b) maksymalna - 20 m;
  - 5) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 6) ustala się kształtowanie wnętrza urbanistycznego dla okalającej zabudowy, oznaczonego na rysunku planu, dla którego:
    - a) nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni, w szczególności drzew i krzewów z dopuszczeniem ich wymiany i przesadzeń,
    - b) nakazuje się realizację nowych i uzupełnienie istniejących nasadzeń grup drzew i krzewów,
    - c) nakazuje się realizację zieleni komponowanej,
    - d) nakazuje się stosowanie jednolitych stylistycznie i kolorystycznie elementów wyposażenia powtarzalnego oraz obiektów małej architektury,
    - e) dopuszcza się nieprzekraczalny udział 50% powierzchni utwardzonej, rozumianej jako nawierzchnie utwardzone typu: dojścia, dojazdy, chodniki, schody, boiska sportowe, place postojowe, place zabaw dla dzieci, w odniesieniu do powierzchni wnętrza urbanistycznego,
    - f) dopuszcza się wyposażenie w urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi,
    - g) dopuszcza się realizację parkingów podziemnych;
  - 7) nakazuje się nasadzenie, zachowanie lub uzupełnienie rzędów drzew w rejonie wskazanym na rysunku planu, dla których ustala się:
    - a) nasadzenia drzew o regularnym, uformowanym pokroju,
    - b) maksymalną odległość nasadzeń drzew w rzędzie: 15,0 m.
3. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: teren znajduje się z zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej wybranych parametrów układu urbanistycznego KZ-C oznaczonej na rysunku planu, obowiązują przepisy § 7 ust. 7.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się obsługę terenu od dróg: 11KDL i 12KDL (ul. Syreny), 36KDD (ul. Rabsztyńskiej), 22KDD (projektowanej) i 23KDD (projektowanej);
  - 2) wskaźniki miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 5.
5. Wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

**§ 29.** Dla terenu oznaczonego symbolem 16-MW(U) ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami, realizowanymi w pierwszej lub drugiej kondygnacji budynku, przy czym usługi nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 50%;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) minimalny – 2,2,
    - b) maksymalny - 3,0;
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) minimalna – 18 m,
    - b) maksymalna - 25 m;
  - 5) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 6) nakazuje się kształtowanie usług ogólnodostępnych w parterach budynków zgodnie z rysunkiem planu poprzez:
    - a) sytuowanie co najmniej jednego lokalu usługowego na poziomie parteru każdego budynku realizowanego w linii zabudowy, w której usługi ogólnodostępne w parterach budynków zostały wskazane na rysunku planu,
    - b) realizowanie wejść do lokali usługowych od strony przestrzeni publicznych;
  - 7) nakazuje się nasadzenie, zachowanie lub uzupełnienie rzędów drzew w rejonie wskazanym na rysunku planu, dla których ustala się:
    - a) nasadzenia drzew o regularnym, uformowanym pokroju,
    - b) maksymalną odległość nasadzeń drzew w rzędzie: 15,0 m.
3. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: ustala się ochronę oznaczonego na rysunku planu obiektu zabytkowego zgodnie z § 7 ust. 3, 5.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się obsługę terenu od dróg: 12KDL (ul. Syreny), 22KDD (projektowanej) i 23KDD (projektowanej);
  - 2) wskaźniki miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 5.
5. Wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

**§ 30.** Dla terenu oznaczonego symbolem 17-MW(U) ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami, realizowanymi w pierwszej lub drugiej kondygnacji budynku, przy czym usługi nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego wielorodzinnego.
  2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
    - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
    - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 50%;
    - 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
      - a) minimalny – 2,2,
      - b) maksymalny - 3,0;
    - 4) wysokość zabudowy:
      - a) minimalna – 18 m,
      - b) maksymalna - 25 m;
    - 5) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
    - 6) nakazuje się kształtowanie usług ogólnodostępnych w parterach budynków zgodnie z rysunkiem planu poprzez:
      - a) sytuowanie co najmniej jednego lokalu usługowego na poziomie parteru każdego budynku realizowanego w linii zabudowy, w której usługi ogólnodostępne w parterach budynków zostały wskazane na rysunku planu,
      - b) realizowanie wejść do lokali usługowych od strony przestrzeni publicznych;
    - 7) nakazuje się nasadzenie, zachowanie lub uzupełnienie rzędów drzew w rejonie wskazanym na rysunku planu, dla których ustala się:
      - a) nasadzenia drzew o regularnym, uformowanym pokroju,
      - b) maksymalną odległość nasadzeń drzew w rzędzie: 15,0 m.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się obsługę terenu od dróg: 12KDL (ul. Syreny) i 24KDD (projektowanej);
  - 2) wskaźniki miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 5.
4. Wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

**§ 31.** Dla terenu oznaczonego symbolem 18-ZP ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zieleń urządzona - park.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
- 1) dopuszcza się lokalizację ogródków kawiarnianych, gastronomicznych związanych z zabudową okalającą teren;
  - 2) dopuszcza się realizację garażu podziemnego;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
  - 4) ustala się rejon lokalizacji akcentu przestrzennego stanowiącego integralną część zielenca zgodnie z rysunkiem planu;
  - 5) dopuszcza się realizację elementów wyposażenia powtarzalnego oraz obiektów małej architektury;
  - 6) nakazuje się stosowanie jednolitych stylistycznie i kolorystycznie elementów wyposażenia powtarzalnego oraz obiektów małej architektury;
  - 7) nakazuje się realizację powiązania pieszo-rowerowego zgodnie z rysunkiem planu, będącego częścią większego układu ustalonych w planie powiązań pieszych lub pieszo-rowerowych i stanowiącego kompozycyjną i funkcjonalną całość realizowaną w terenach: 2-U(MW), 21KDD, 4 KDL, 9-ZP, 12KDL, 24KDD, 20-U(MW), 23KDD, 19-MW(U), 5.1KDZ, 23-MW(U), 24-Uz, 13KDL, 25-MW(U), 27KDD, 26-MW(U), 38KP, 28-MW(U), 14KDL, 29-MW(U), 6KDZ, 31-U(MW), 32-ZP, 28KDD, 34-U(MW), dla którego ustala się:
    - a) zastosowanie elementów wykończenia wyróżniających przestrzennie powiązanie piesze poprzez realizację przynajmniej jednego wspólnego w zakresie stylistyki elementu wykończenia:
      - zaaranżowania posadzki,
      - oświetlenia,
      - miejsc wypoczynku,
    - b) minimalną szerokość - 3 m,
    - c) realizację nawierzchni jako utwardzonej;
  - 8) nakazuje się realizację zieleni komponowanej;
  - 9) nakazuje się realizację nowych i uzupełnienie istniejących nasadzeń grup drzew i krzewów;
  - 10) nakazuje się nasadzenie, zachowanie lub uzupełnienie rzędów drzew w rejonie wskazanym na rysunku planu, dla których ustala się:
    - a) nasadzenia drzew o regularnym, uformowanym pokroju,
    - b) maksymalną odległość nasadzeń drzew w rzędzie: 15,0 m.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: ustala się obsługę terenu od dróg: 24KDD lub 12KDL.

**§ 32.** Dla terenu oznaczonego symbolem 19-MW(U) ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami, realizowanymi w pierwszej lub drugiej kondygnacji budynku, przy czym usługi nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego wielorodzinnego.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
  - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 65%;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) minimalny – 2,2,
    - b) maksymalny - 3,0;
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) minimalna – 18 m,
    - b) maksymalna - 25 m;
  - 5) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 6) nakazuje się kształtowanie usług ogólnodostępnych w parterach budynków zgodnie z rysunkiem planu poprzez:
    - a) sytuowanie co najmniej jednego lokalu usługowego na poziomie parteru każdego budynku realizowanego w linii zabudowy, w której usługi ogólnodostępne w parterach budynków zostały wskazane na rysunku planu,
    - b) realizowanie wejść do lokali usługowych od strony przestrzeni publicznych;
  - 7) ustala się zachowanie przejść i przejazdów bramowych wskazanych na rysunku planu;
  - 8) nakazuje się realizację powiązania pieszego zgodnie z rysunkiem planu, będącego częścią większego układu ustalonych w planie powiązań pieszych lub pieszo-rowerowych i stanowiącego kompozycyjną i funkcjonalną całość realizowaną w terenach: 2-U(MW), 21KDD, 4 KDL, 9-ZP, 12KDL, 18-ZP, 24KDD, 20-U(MW), 23KDD, 5.1KDZ, 23-MW(U), 24-Uz, 13KDL, 25-MW(U),

27KDD, 26-MW(U), 38KP, 28-MW(U), 14KDL, 29-MW(U), 6KDZ, 31-U(MW), 32-ZP, 28KDD, 34-U(MW), dla którego ustala się:

- a) zastosowanie elementów wykończenia wyróżniających przestrzennie powiązanie piesze poprzez realizację przynajmniej jednego wspólnego w zakresie stylistyki elementu wykończenia:
    - zaaranżowania posadzki,
    - oświetlenia,
    - miejsc wypoczynku,
  - b) minimalną szerokość - 2 m,
  - c) realizację nawierzchni jako utwardzonej;
- 9) ustala się kształtowanie wnętrza urbanistycznego dla okalającej zabudowy, oznaczonego na rysunku planu, dla którego:
- a) nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni, w szczególności drzew i krzewów z dopuszczeniem ich wymiany i przesadzeń,
  - b) nakazuje się realizację nowych i uzupełnienie istniejących nasadzeń grup drzew i krzewów,
  - c) ustala się zagospodarowanie zielenią urządzoną z minimum 40% udziałem drzew i krzewów ozdobnych w pokryciu powierzchni terenu,
  - d) dopuszcza się nieprzekraczalny udział 40% powierzchni utwardzonej, rozumianej jako nawierzchnie utwardzone typu: dojścia, dojazdy, chodniki, schody, boiska sportowe, place zabaw dla dzieci, w odniesieniu do powierzchni fragmentu działki budowlanej w ramach wnętrza urbanistycznego,
  - e) nakazuje się stosowanie jednolitych stylistycznie i kolorystycznie elementów wyposażenia powtarzalnego oraz obiektów małej architektury,
  - f) nakazuje się wyposażenie w urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi,
  - g) dopuszcza się realizację parkingów podziemnych;
- 8) nakazuje się nasadzenie, zachowanie lub uzupełnienie rzędów drzew w rejonie wskazanym na rysunku planu, dla których ustala się:
- a) nasadzenia drzew o regularnym, uformowanym pokroju,
  - b) maksymalną odległość nasadzeń drzew w rzędzie: 15,0 m.
3. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- 1) ustala się ochronę oznaczonych na rysunku planu obiektów zabytkowych zgodnie z § 7 ust. 3, 5;
  - 2) teren znajduje się z zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej wybranych parametrów układu urbanistycznego KZ-C oznaczonej na rysunku planu, obowiązują przepisy § 7 ust. 7;
  - 3) ustala się zasięg korytarza II linii metra zgodnie z rysunkiem planu;
  - 4) zakazuje się, w zasięgu wyznaczonego korytarza II linii metra, lokalizacji podziemnych części nowej zabudowy nie służących obsłudze metra w następującym zakresie:
    - a) głębiej niż 4 m pod poziomem terenu w liniach zabudowy,
    - b) poza liniami zabudowy;
  - 5) dopuszcza się lokalizację podziemnych i nadziemnych obiektów i urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem metra jako lokalizację celu publicznego, wkomponowanych w zagospodarowanie terenu;
  - 6) realizacja obiektów budowlanych w obszarze eksploatacyjnych oddziaływań dynamicznych podziemnych odcinków II linii metra powinna uwzględniać rozwiązania minimalizujące wpływ drgań mechanicznych, w sposób określony w przepisach odrębnych.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się obsługę terenu od dróg: 23KDD (projektowanej) i 24KDD (projektowanej);
  - 2) dopuszcza się obsługę terenu od drogi 5.1KDZ (ul. Płockiej);
  - 3) wskaźniki miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 5.
5. Wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 10%.

**§ 33.** Dla terenu oznaczonego symbolem 20-U/MW ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
  - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 60%;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) minimalny – 2,2,
    - b) maksymalny - 3,0;

- 4) wysokość zabudowy z wyłączeniem pkt 5:
    - a) minimalna – 18 m,
    - b) maksymalny - 25 m;
  - 5) dopuszcza się lokalizowanie pawilonów handlowo – usługowych o wysokości maksymalnej - 7 m (2 kondygnacje);
  - 6) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 7) nakazuje się kształtowanie usług ogólnodostępnych w parterach budynków zgodnie z rysunkiem planu poprzez:
    - a) sytuowanie co najmniej jednego lokalu usługowego na poziomie parteru każdego budynku realizowanego w linii zabudowy, w której usługi ogólnodostępne w parterach budynków zostały wskazane na rysunku planu,
    - b) realizowanie wejść do lokali usługowych od strony przestrzeni publicznych;
  - 8) nakazuje się realizację powiązania pieszego zgodnie z rysunkiem planu, będącego częścią większego układu ustalonych w planie powiązań pieszych lub pieszo-rowerowych i stanowiącego kompozycyjną i funkcjonalną całość realizowaną w terenach: 2-U(MW), 21KDD, 4 KDL, 9-ZP, 12KDL, 18-ZP, 24KDD, 23KDD, 19-MW(U), 5.1KDZ, 23-MW(U), 24-Uz, 13KDL, 25-MW(U), 27KDD, 26-MW(U), 38KP, 28-MW(U), 14KDL, 29-MW(U), 6KDZ, 31-U(MW), 32-ZP, 28KDD, 34-U(MW), dla którego ustala się:
    - a) zastosowanie elementów wykończenia wyróżniających przestrzennie powiązanie piesze poprzez realizację przynajmniej jednego wspólnego w zakresie stylistyki elementu wykończenia:
      - zaaranżowania posadzki,
      - oświetlenia,
      - miejsc wypoczynku,
    - b) minimalną szerokość - 2 m,
    - c) realizację nawierzchni jako utwardzonej;
  - 9) ustala się kształtowanie wnętrza urbanistycznego dla okalającej zabudowy, oznaczonego na rysunku planu, dla którego:
    - a) nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni, w szczególności drzew i krzewów z dopuszczeniem ich wymiany i przesadzeń,
    - b) nakazuje się realizację nowych i uzupełnienie istniejących nasadzeń grup drzew i krzewów,
    - c) ustala się zagospodarowanie zielenią urządzoną z minimum 40% udziałem drzew i krzewów ozdobnych w pokryciu powierzchni terenu,
    - d) dopuszcza się nieprzekraczalny udział 40% powierzchni utwardzonej, rozumianej jako nawierzchnie utwardzone typu: dojścia, dojazdy, chodniki, schody, boiska sportowe, place zabaw dla dzieci, w odniesieniu do powierzchni fragmentu działki budowlanej w ramach wnętrza urbanistycznego,
    - e) nakazuje się stosowanie jednolitych stylistycznie i kolorystycznie elementów wyposażenia powtarzalnego oraz obiektów małej architektury,
    - f) nakazuje się wyposażenie w urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi,
    - g) dopuszcza się realizację parkingów podziemnych;
  - 10) nakazuje się nasadzenie, zachowanie lub uzupełnienie rzędów drzew w rejonie wskazanym na rysunku planu, dla których ustala się:
    - a) nasadzenia drzew o regularnym, uformowanym pokroju,
    - b) maksymalną odległość nasadzeń drzew w rzędzie: 15,0 m.
3. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- 1) ustala się ochronę oznaczonych na rysunku planu obiektów zabytkowych zgodnie z § 7 ust. 3, 5;
  - 2) teren znajduje się z zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej wybranych parametrów układu urbanistycznego KZ-C oznaczonej na rysunku planu, obowiązują przepisy § 7 ust. 7;
  - 3) realizacja obiektów budowlanych w obszarze eksploatacyjnych oddziaływań dynamicznych podziemnych odcinków II linii metra powinna uwzględniać rozwiązania minimalizujące wpływ drgań mechanicznych, w sposób określony w przepisach odrębnych;
  - 4) dopuszcza się lokalizację podziemnych i nadziemnych obiektów i urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem metra jako lokalizację celu publicznego.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się obsługę terenu od dróg: 12KDL (ul. Syreny) i 24KDD (projektowanej);
  - 2) dopuszcza się obsługę od drogi 5.1KDZ (ul. Płockiej);
  - 3) wskaźniki miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 5.

5. Wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 10%.

**§ 34.** Dla terenu oznaczonego symbolem 21-ZP ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zieleń urządzona – park.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
  - 2) ustala się zachowanie i adaptację dojazdu do Instytutu Gruźlicy i Chorób Płuc oraz dojść do kamienic mieszkalnych w terenie 22-Uz (MW);
  - 3) ustala się zagospodarowanie terenu jako całości;
  - 4) ustala się zachowanie i adaptację pawilonu poboru wody oligoceńskiej, wskazanego na rysunku planu;
  - 5) nakazuje się, w obszarze oznaczonym na rysunku planu jako „powierzchnia wymagająca specjalnego opracowania posadzki”:
    - a) realizację posadzki o wysokiej jakości materiałów i wyodrębniającym się wzorze,
    - b) stosowanie jednolitego wzornictwa i kolorystyki elementów wyposażenia powtarzalnego oraz obiektów małej architektury;
  - 6) ustala się lokalizację akcentu przestrzennego stanowiącego integralną część terenu;
  - 7) dopuszcza się realizację elementów wyposażenia powtarzalnego oraz obiektów małej architektury;
  - 8) nakazuje się stosowanie jednolitych stylistycznie i kolorystycznie elementów wyposażenia powtarzalnego oraz obiektów małej architektury;
  - 9) nakazuje się realizację nowych i uzupełnienie istniejących nasadzeń grup drzew i krzewów;
  - 10) nakazuje się realizację zieleni komponowanej.

3. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: na rysunku planu wskazuje się pomnik przyrody – głąz narzutowy pn. Głąz Powstańczej Służby Zdrowia 1944 r. podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: ustala się obsługę terenu od dróg: 13KDL lub 5.1KDZ oraz poprzez adaptowany dojazd do Instytutu Gruźlicy i Chorób Płuc od drogi 3KDG.

**§ 35.** Dla terenu oznaczonego symbolem 22-Uz ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
  - 1) zabudowa usług ochrony zdrowia, stanowiąca nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy terenu;
  - 2) zabudowa usługowa służąca obsłudze usług ochrony zdrowia, stanowiąca nie więcej niż 30% powierzchni zabudowy terenu.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
  - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 50%;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) minimalny – 2,2,
    - b) maksymalny - 3,0;
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) minimalna – 18 m,
    - b) maksymalna - 25 m;
  - 5) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 6) ustala się uwzględnienie symetrii w kompozycji zespołu zabytkowego szpitala przy lokalizacji nowej zabudowy w terenie;
  - 7) ustala się adaptację przejścia i przejazdu bramowego wskazanego na rysunku planu;
  - 8) nakazuje się kształtowanie usług ogólnodostępnych w parterach budynków zgodnie z rysunkiem planu poprzez:
    - a) sytuowanie co najmniej jednego lokalu usługowego na poziomie parteru każdego budynku realizowanego w linii zabudowy, w której usługi ogólnodostępne w parterach budynków zostały wskazane na rysunku planu,
    - b) realizowanie wejść do lokali usługowych od strony przestrzeni publicznych.
3. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - 1) ustala się ochronę oznaczonych na rysunku planu obiektów zabytkowych zgodnie z § 7 ust. 3, 5;
  - 2) realizacja obiektów budowlanych w obszarze eksploatacyjnych oddziaływań dynamicznych podziemnych odcinków II linii metra powinna uwzględniać rozwiązania minimalizujące wpływ drgań mechanicznych, w sposób określony w przepisach odrębnych;

- 3) dopuszcza się lokalizację podziemnych i nadziemnych obiektów i urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem metra jako lokalizację celu publicznego;
- 4) dopuszcza się zachowanie oraz przebudowę istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych.
  4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
    - 1) ustala się obsługę terenu od dróg: 5.1KDZ (ul. Płockiej) i 13KDL (ul. Działdowskiej);
    - 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną od 3KDG (ul. Górczewskiej), wyłącznie poprzez istniejący przejazd przez teren 21-ZP;
    - 3) wskaźniki miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 5.

**§ 36.** Dla terenu oznaczonego symbolem 23-MW(U) ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami, realizowanymi w pierwszej lub drugiej kondygnacji budynku, przy czym usługi nie mogą stanowić więcej niż 40% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego wielorodzinnego.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
  - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 60%;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) minimalny – 2,2,
    - b) maksymalny – 3,0;
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) minimalna – 18 m,
    - b) maksymalna – 25 m;
  - 5) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 6) nakazuje się kształtowanie usług ogólnodostępnych w parterach budynków zgodnie z rysunkiem planu poprzez:
    - a) sytuowanie co najmniej jednego lokalu usługowego na poziomie parteru każdego budynku realizowanego w linii zabudowy, w której usługi ogólnodostępne w parterach budynków zostały wskazane na rysunku planu,
    - b) realizowanie wejść do lokali usługowych od strony przestrzeni publicznych;
  - 7) nakazuje się realizację powiązania pieszego zgodnie z rysunkiem planu, będącego częścią większego układu ustalonych w planie powiązań pieszych lub pieszo-rowerowych i stanowiącego kompozycyjną i funkcjonalną całość realizowaną w terenach: 2-U(MW), 21KDD, 4 KDL, 9-ZP, 12KDL, 18-ZP, 24KDD, 20-U(MW), 23KDD, 19-MW(U), 5.1KDZ, 24-Uz, 13KDL, 25-MW(U), 27KDD, 26-MW(U), 38KP, 28-MW(U), 14KDL, 29-MW(U), 6KDZ, 31-U(MW), 32-ZP, 28KDD, 34-U(MW), dla którego ustala się:
    - a) zastosowanie elementów wykończenia wyróżniających przestrzennie powiązanie piesze poprzez realizację przynajmniej jednego wspólnego w zakresie stylistyki elementu wykończenia:
      - zaaranżowania posadzki,
      - oświetlenia,
      - miejsc wypoczynku,
    - b) minimalną szerokość - 2 m,
    - c) realizację nawierzchni jako utwardzonej.
3. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - 1) ustala się ochronę oznaczonych na rysunku planu obiektów zabytkowych zgodnie z § 7 ust. 3, 5;
  - 2) zakazuje się, w zasięgu wyznaczonego korytarza II linii metra, lokalizacji podziemnych części nowej zabudowy nie służących obsłudze metra w następującym zakresie:
    - a) głębiej niż 4 m pod poziomem terenu w liniach zabudowy,
    - b) poza liniami zabudowy;
  - 3) dopuszcza się lokalizację podziemnych i nadziemnych obiektów i urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem metra jako lokalizację celu publicznego;
  - 4) realizacja obiektów budowlanych w obszarze eksploatacyjnych oddziaływań dynamicznych podziemnych odcinków II linii metra powinna uwzględniać rozwiązania minimalizujące wpływ drgań mechanicznych, w sposób określony w przepisach odrębnych.
    4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
      - 1) ustala się obsługę terenu od dróg: 5.1KDZ (ul. Płockiej);
      - 2) wskaźniki miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 5.
    5. Wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 10%.



**§ 37.** Dla terenu oznaczonego symbolem 24-Uz ustala się:

## 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) usługi ochrony zdrowia;
- 2) dopuszcza się realizację usług służących obsłudze usług ochrony zdrowia, stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku.

## 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
  - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 65%;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) minimalny – 2,2,
    - b) maksymalny – 3,6;
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) minimalny – 18 m,
    - b) maksymalny - 25 m;
  - 5) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 6) nakazuje się realizację powiązania pieszego zgodnie z rysunkiem planu, będącego częścią większego układu ustalonych w planie powiązań pieszych lub pieszo-rowerowych i stanowiącego kompozycyjną i funkcjonalną całość realizowaną w terenach: 2-U(MW), 21KDD, 4 KDL, 9-ZP, 12KDL, 18-ZP, 24KDD, 20-U(MW), 23KDD, 19-MW(U), 5.1KDZ, 23-MW(U), 13KDL, 25-MW(U), 27KDD, 26-MW(U), 38KP, 28-MW(U), 14KDL, 29-MW(U), 6KDZ, 31-U(MW), 32-ZP, 28KDD, 34-U(MW), dla którego ustala się:
    - a) zastosowanie elementów wykończenia wyróżniających przestrzennie powiązanie piesze poprzez realizację przynajmniej jednego wspólnego w zakresie stylistyki elementu wykończenia:
      - zaaranżowania posadzki,
      - oświetlenia,
      - miejsc wypoczynku,
    - b) minimalną szerokość - 2 m,
    - c) realizację nawierzchni jako utwardzonej.
3. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
    - 1) wskazuje się obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków tj. budynki szpitala dziecięcego (dawny dom ZUS) przy ul. Działdowskiej, dla których obowiązują przepisy odrębne,
    - 2) ustala się ochronę oznaczonych na rysunku planu obiektów zabytkowych zgodnie z § 7 ust. 3, 5.
  4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
    - 1) ustala się obsługę terenu od dróg: 13KDL (ul. Działdowskiej);
    - 2) wskaźniki miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 5.

**§ 38.** Dla terenu oznaczonego symbolem 25-MW(U) ustala się:

## 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna stanowiąca nie mniej niż 80% powierzchni zabudowy terenu z usługami, realizowanymi w pierwszej lub drugiej kondygnacji budynku, przy czym usługi nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego wielorodzinnego;
- 2) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej w formie pawilonów usługowo-handlowych towarzyszących budynkom mieszkalnym, stanowiącą nie więcej niż 20% powierzchni zabudowy terenu.

## 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 40%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny – 2,2,
  - b) maksymalny – 3,0;
- 4) wysokość zabudowy z wyłączeniem pkt 5:
  - a) minimalna – 18 m,
  - b) maksymalna - 25 m;
- 5) dopuszcza się, pomiędzy budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, lokalizowanie pawilonów handlowo – usługowych o wysokości maksymalnej - 7 m (2 kondygnacje);
- 6) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

- 7) nakazuje się kształtowanie usług ogólnodostępnych w parterach budynków zgodnie z rysunkiem planu poprzez:
    - a) sytuowanie co najmniej jednego lokalu usługowego na poziomie parteru każdego budynku realizowanego w linii zabudowy, w której usługi ogólnodostępne w parterach budynków zostały wskazane na rysunku planu,
    - b) realizowanie wejść do lokali usługowych od strony przestrzeni publicznych;
  - 8) ustala się zachowanie przejść i przejazdów bramowych wskazanych na rysunku planu;
  - 9) nakazuje się realizację powiązania pieszego zgodnie z rysunkiem planu, będącego częścią większego układu ustalonych w planie powiązań pieszych lub pieszo-rowerowych i stanowiącego kompozycyjną i funkcjonalną całość realizowaną w terenach: 2-U(MW), 21KDD, 4 KDL, 9-ZP, 12KDL, 18-ZP, 24KDD, 20-U(MW), 23KDD, 19-MW(U), 5.1KDZ, 23-MW(U), 24-Uz, 13KDL, 27KDD, 26-MW(U), 38KP, 28-MW(U), 14KDL, 29-MW(U), 6KDZ, 31-U(MW), 32-ZP, 28KDD, 34-U(MW), dla którego ustala się:
    - a) zastosowanie elementów wykończenia wyróżniających przestrzennie powiązanie piesze poprzez realizację przynajmniej jednego wspólnego w zakresie stylistyki elementu wykończenia:
      - zaaranżowania posadzki,
      - oświetlenia,
      - miejsc wypoczynku,
    - b) minimalną szerokość - 2 m,
    - c) realizację nawierzchni jako utwardzonej;
  - 10) ustala się kształtowanie wnętrza urbanistycznych dla okalającej zabudowy, oznaczonych na rysunku planu, dla których:
    - a) nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni, w szczególności drzew i krzewów z dopuszczeniem ich wymiany i przesadzeń,
    - b) nakazuje się realizację nowych i uzupełnienie istniejących nasadzeń grup drzew i krzewów,
    - c) nakazuje się realizację zieleni komponowanej,
    - d) nakazuje się stosowanie jednolitych stylistycznie i kolorystycznie elementów wyposażenia powtarzalnego oraz obiektów małej architektury,
    - e) dopuszcza się nieprzekraczalny udział 50% powierzchni utwardzonej, rozumianej jako nawierzchnie utwardzone typu: dojścia, dojazdy, chodniki, schody, boiska sportowe, place postojowe, place zabaw dla dzieci, w odniesieniu do powierzchni wnętrza urbanistycznego,
    - f) dopuszcza się wyposażenie w urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi,
    - g) dopuszcza się realizację parkingów podziemnych;
  - 11) nakazuje się nasadzenie, zachowanie lub uzupełnienie rzędów drzew w rejonie wskazanym na rysunku planu, dla których ustala się:
    - a) nasadzenia drzew o regularnym, uformowanym pokroju,
    - b) maksymalną odległość nasadzeń drzew w rzędzie: 15,0 m.
3. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- 1) ustala się zachowanie istniejącego drzewa, wskazanego na rysunku planu jako drzewo do zachowania i wkomponowania w projektowane zagospodarowanie, przy czym dopuszcza się usunięcie lub przesadzenie drzewa w przypadku zagrożenia dla zdrowia lub życia ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) ustala się ochronę oznaczonych na rysunku planu obiektów zabytkowych zgodnie z § 7 ust. 3, 5;
  - 3) wskazuje się obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków tj.: zespół trzech domów fundacji Hipolita i Ludwika Wawelbergów przy ul. Górczewskiej 15, 15a i ul. Wawelberga 3, dla których obowiązują przepisy odrębne;
  - 4) teren znajduje się z zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej wybranych parametrów układu urbanistycznego KZ-C oznaczonej na rysunku planu, obowiązują przepisy § 7 ust. 7.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się obsługę terenu od dróg: 13KDL (ul. Działdowskiej) i 27KDD (ul. Wawelberga);
  - 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną od 3KDG (ul. Górczewskiej);
  - 3) wskaźniki miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 5.
5. Wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

**§ 39.** Dla terenu oznaczonego symbolem 26-MW(U) ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami, realizowanymi w pierwszej lub drugiej kondygnacji budynku, przy czym usługi nie mogą stanowić więcej niż 40%

powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
  - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 40%;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) minimalny – 2,2,
    - b) maksymalny – 3,0;
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) minimalny – 18 m,
    - b) maksymalny – 25 m;
  - 5) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 6) nakazuje się kształtowanie usług ogólnodostępnych w parterach budynków zgodnie z rysunkiem planu poprzez:
    - a) sytuowanie co najmniej jednego lokalu usługowego na poziomie parteru każdego budynku realizowanego w linii zabudowy, w której usługi ogólnodostępne w parterach budynków zostały wskazane na rysunku planu,
    - b) realizowanie wejść do lokali usługowych od strony przestrzeni publicznych;
  - 7) ustala się lokalizację placu ogólnodostępnego z targowiskiem w zasięgu przestrzeni oznaczonych na rysunku planu jako powierzchnia wymagająca specjalnego opracowania posadzki, dla którego dopuszcza się lokalizowanie zorganizowanych stanowisk targowych w rejonie wskazanym na rysunku planu;
  - 8) nakazuje się, w obszarze oznaczonym na rysunku planu jako „powierzchnia wymagająca specjalnego opracowania posadzki”:
    - a) realizację posadzki o wysokiej jakości materiałów i wyodrębniającym się wzorze,
    - b) stosowanie jednolitego wzornictwa i kolorystyki elementów wyposażenia powtarzalnego oraz obiektów małej architektury;
  - 9) ustala się rejon lokalizacji akcentu przestrzennego (np. w postaci rzeźby lub fontanny) zgodnie z rysunkiem planu;
  - 10) nakazuje się realizację powiązania pieszego zgodnie z rysunkiem planu, będącego częścią większego układu ustalonych w planie powiązań pieszych lub pieszo-rowerowych i stanowiącego kompozycyjną i funkcjonalną całość realizowaną w terenach: 2-U(MW), 21KDD, 4 KDL, 9-ZP, 12KDL, 18-ZP, 24KDD, 20-U(MW), 23KDD, 19-MW(U), 5.1KDZ, 23-MW(U), 24-Uz, 13KDL, 25-MW(U), 27KDD, 38KP, 28-MW(U), 14KDL, 29-MW(U), 6KDZ, 31-U(MW), 32-ZP, 28KDD, 34-U(MW), dla którego ustala się:
    - a) zastosowanie elementów wykończenia wyróżniających przestrzennie powiązanie piesze poprzez realizację przynajmniej jednego wspólnego w zakresie stylistyki elementu wykończenia:
      - zaaranżowania posadzki,
      - oświetlenia,
      - miejsc wypoczynku,
    - b) minimalną szerokość - 2 m,
    - c) realizację nawierzchni jako utwardzonej;
  - 11) ustala się kształtowanie wnętrza urbanistycznego dla okalającej zabudowy, oznaczonego na rysunku planu, dla którego:
    - a) nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni, w szczególności drzew i krzewów z dopuszczeniem ich wymiany i przesadzeń,
    - b) nakazuje się realizację nowych i uzupełnienie istniejących nasadzeń grup drzew i krzewów,
    - c) nakazuje się realizację zieleni komponowanej,
    - d) nakazuje się stosowanie jednolitych stylistycznie i kolorystycznie elementów wyposażenia powtarzalnego oraz obiektów małej architektury,
    - e) dopuszcza się nieprzekraczalny udział 50% powierzchni utwardzonej, rozumianej jako nawierzchnie utwardzone typu: dojeżdżalnie, dojazdy, chodniki, schody, boiska sportowe, place postojowe, place zabaw dla dzieci, w odniesieniu do powierzchni wnętrza urbanistycznego,
    - f) dopuszcza się wyposażenie w urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi,
    - g) dopuszcza się realizację parkingów podziemnych.
3. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: ustala się ochronę oznaczonych na rysunku planu obiektów zabytkowych zgodnie z § 7 ust. 3, 5.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu od dróg: 13KDL (ul. Działdowskiej) i 27KDD (ul. Wawelberga);
- 2) wskaźniki miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 5.
  5. Wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

**§ 40.** Dla terenu oznaczonego symbolem 27-Uo ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa usług oświaty - przedszkole, szkoła;
- 2) dopuszcza się realizację usług służących obsłudze usług oświaty, stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
  - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 30%;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) minimalny – 1,6,
    - b) maksymalny – 2,4;
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) minimalna – 18 m,
    - b) maksymalna – 25m;
  - 5) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 6) ustala się kształtowanie wnętrza urbanistycznego dla okalającej zabudowy, oznaczonego na rysunku planu, dla którego:
    - a) nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni, w szczególności drzew i krzewów z dopuszczeniem ich wymiany i przesadzeń,
    - b) nakazuje się realizację nowych i uzupełnienie istniejących nasadzeń grup drzew i krzewów,
    - c) ustala się zagospodarowanie zielenią urządzoną z minimum 40% udziałem drzew i krzewów ozdobnych w pokryciu powierzchni terenu,
    - d) dopuszcza się nieprzekraczalny udział 40% powierzchni utwardzonej, rozumianej jako nawierzchnie utwardzone typu: dojścia, dojazdy, chodniki, schody, boiska sportowe, place zabaw dla dzieci, w odniesieniu do powierzchni fragmentu działki budowlanej w ramach wnętrza urbanistycznego,
    - e) nakazuje się stosowanie jednolitych stylistycznie i kolorystycznie elementów wyposażenia powtarzalnego oraz obiektów małej architektury,
    - f) nakazuje się wyposażenie w urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi;
  - 9) nakazuje się nasadzenie, zachowanie lub uzupełnienie rzędów drzew w rejonie wskazanym na rysunku planu, dla których ustala się:
    - a) nasadzenia drzew o regularnym, uformowanym pokroju,
    - b) maksymalną odległość nasadzeń drzew w rzędzie: 15,0 m.
3. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: ustala się ochronę oznaczonego na rysunku planu obiektu zabytkowego zgodnie z § 7 ust. 3, 5.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu od dróg: 27KDD (ul. Wawelberga);
- 2) wskaźniki miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 5.

**§ 41.** Dla terenu oznaczonego symbolem 28-MW(U) ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna stanowiąca nie mniej niż 75% powierzchni zabudowy terenu z usługami, realizowanymi w pierwszej lub drugiej kondygnacji budynku, przy czym usługi nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego wielorodzinnego;
- 2) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej w formie pawilonów usługowo-handlowych towarzyszących budynkom mieszkalnym, stanowiącą nie więcej niż 25% powierzchni zabudowy terenu.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 60%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny – 1,6,
  - b) maksymalny – 2,4;

- 4) wysokość zabudowy z wyłączeniem pkt 5:
    - a) minimalna – 13m,
    - b) maksymalna – 20 m;
  - 5) dopuszcza się, pomiędzy budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, lokalizowanie pawilonów handlowo - usługowych o wysokości maksymalnej - 7 m (2 kondygnacje);
  - 6) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 7) nakazuje się kształtowanie usług ogólnodostępnych w parterach budynków zgodnie z rysunkiem planu poprzez:
    - a) sytuowanie co najmniej jednego lokalu usługowego na poziomie parteru każdego budynku realizowanego w linii zabudowy, w której usługi ogólnodostępne w parterach budynków zostały wskazane na rysunku planu,
    - b) realizowanie wejść do lokali usługowych od strony przestrzeni publicznych;
  - 8) ustala się lokalizację placu ogólnodostępnego w zasięgu przestrzeni oznaczonych na rysunku planu jako powierzchnia wymagająca specjalnego opracowania posadzki;
  - 9) nakazuje się, w obszarze oznaczonym na rysunku planu jako „powierzchnia wymagająca specjalnego opracowania posadzki”:
    - a) realizację posadzki o wysokiej jakości materiałów i wyodrębniającym się wzorze,
    - b) stosowanie jednolitego wzornictwa i kolorystyki elementów wyposażenia powtarzalnego oraz obiektów małej architektury;
  - 10) nakazuje się realizację powiązania pieszego zgodnie z rysunkiem planu, będącego częścią większego układu ustalonych w planie powiązań pieszych lub pieszo-rowerowych i stanowiącego kompozycyjną i funkcjonalną całość realizowaną w terenach: 2-U(MW), 21KDD, 4 KDL, 9-ZP, 12KDL, 18-ZP, 24KDD, 20-U(MW), 23KDD, 19-MW(U), 5.1KDZ, 23-MW(U), 24-Uz, 13KDL, 25-MW(U), 27KDD, 26-MW(U), 38KP, 14KDL, 29-MW(U), 6KDZ, 31-U(MW), 32-ZP, 28KDD, 34-U(MW), dla którego ustala się:
    - a) zastosowanie elementów wykończenia wyróżniających przestrzennie powiązanie piesze poprzez realizację przynajmniej jednego wspólnego w zakresie stylistyki elementu wykończenia:
      - zaaranżowania posadzki,
      - oświetlenia,
      - miejsc wypoczynku,
    - b) minimalną szerokość - 2 m,
    - c) realizację nawierzchni jako utwardzonej;
  - 11) ustala się kształtowanie wnętrza urbanistycznego dla okalającej zabudowy, oznaczonego na rysunku planu, dla którego:
    - a) nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni, w szczególności drzew i krzewów z dopuszczeniem ich wymiany i przesadzeń,
    - b) nakazuje się realizację nowych i uzupełnienie istniejących nasadzeń grup drzew i krzewów,
    - c) nakazuje się realizację zieleni komponowanej,
    - d) nakazuje się stosowanie jednolitych stylistycznie i kolorystycznie elementów wyposażenia powtarzalnego oraz obiektów małej architektury,
    - e) dopuszcza się nieprzekraczalny udział 50% powierzchni utwardzonej, rozumianej jako nawierzchnie utwardzone typu: dojeżdżalnie, dojazdy, chodniki, schody, boiska sportowe, place postojowe, place zabaw dla dzieci, w odniesieniu do powierzchni wnętrza urbanistycznego,
    - f) dopuszcza się wyposażenie w urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi,
    - g) dopuszcza się realizację parkingów podziemnych.
3. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- 1) ustala się zachowanie istniejącego drzewa, wskazanego na rysunku planu jako drzewo do zachowania i wkomponowania w projektowane zagospodarowanie, przy czym dopuszcza się usunięcie lub przesadzenie drzewa w przypadku zagrożenia dla zdrowia lub życia ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) ustala się ochronę oznaczonych na rysunku planu obiektów zabytkowych zgodnie z § 7 ust. 3, 5.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się obsługę terenu od dróg: 14KDL ul. Staszica, 27KDD ul. Wawelberga;
  - 2) wskaźniki miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 5.
5. Wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 10%.

§ 42. Dla terenu oznaczonego symbolem 29-MW(U) ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami, realizowanymi w pierwszej lub drugiej kondygnacji budynku, przy czym usługi nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
  - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 40%;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) minimalny – 1,6,
    - b) maksymalny – 2,4;
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) minimalna – 18 m,
    - b) maksymalna – 25 m;
  - 5) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 6) nakazuje się kształtowanie usług ogólnodostępnych w parterach budynków zgodnie z rysunkiem planu poprzez:
    - a) sytuowanie co najmniej jednego lokalu usługowego na poziomie parteru każdego budynku realizowanego w linii zabudowy, w której usługi ogólnodostępne w parterach budynków zostały wskazane na rysunku planu,
    - b) realizowanie wejść do lokali usługowych od strony przestrzeni publicznych;
  - 7) nakazuje się realizację powiązania pieszego zgodnie z rysunkiem planu, będącego częścią większego układu ustalonych w planie powiązań pieszych lub pieszo-rowerowych i stanowiącego kompozycyjną i funkcjonalną całość realizowaną w terenach: 2-U(MW), 21KDD, 4 KDL, 9-ZP, 12KDL, 18-ZP, 24KDD, 20-U(MW), 23KDD, 19-MW(U), 5.1KDZ, 23-MW(U), 24-Uz, 13KDL, 25-MW(U), 27KDD, 26-MW(U), 38KP, 28-MW(U), 14KDL, 6KDZ, 31-U(MW), 32-ZP, 28KDD, 34-U(MW), dla którego ustala się:
    - a) zastosowanie elementów wykończenia wyróżniających przestrzennie powiązanie piesze poprzez realizację przynajmniej jednego wspólnego w zakresie stylistyki elementu wykończenia:
      - zaaranżowania posadzki,
      - oświetlenia,
      - miejsc wypoczynku,
    - b) minimalną szerokość - 2 m,
    - c) realizację nawierzchni jako utwardzonej;
  - 8) ustala się kształtowanie wnętrza urbanistycznego dla okalającej zabudowy, oznaczonego na rysunku planu, dla którego:
    - a) nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni, w szczególności drzew i krzewów z dopuszczeniem ich wymiany i przesadzeń,
    - b) nakazuje się realizację nowych i uzupełnienie istniejących nasadzeń grup drzew i krzewów,
    - c) nakazuje się realizację zieleni komponowanej,
    - d) nakazuje się stosowanie jednolitych stylistycznie i kolorystycznie elementów wyposażenia powtarzalnego oraz obiektów małej architektury,
    - e) dopuszcza się nieprzekraczalny udział 50% powierzchni utwardzonej, rozumianej jako nawierzchnie utwardzone typu: dojeżdżalnie, dojazdy, chodniki, schody, boiska sportowe, place postojowe, place zabaw dla dzieci, w odniesieniu do powierzchni wnętrza urbanistycznego,
    - f) dopuszcza się wyposażenie w urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi,
    - g) dopuszcza się realizację parkingów podziemnych;
  - 9) nakazuje się nasadzenie, zachowanie lub uzupełnienie rzędów drzew w rejonie wskazanym na rysunku planu, dla których ustala się:
    - a) nasadzenia drzew o regularnym, uformowanym pokroju,
    - b) maksymalną odległość nasadzeń drzew w rzędzie: 15,0 m.
3. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: ustala się ochronę oznaczonych na rysunku planu obiektów zabytkowych zgodnie z § 7 ust. 3, 5.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się obsługę terenu od drogi 14KDL ul. Staszica;
  - 2) dopuszcza się obsługę terenu od drogi 6KDZ ul. Młynarskiej;
  - 3) wskaźniki miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 5.
5. Wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 10%.

**§ 43.** Dla terenu oznaczonego symbolem 30-ZP(KS) ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
  - 1) zielen urządzona – park;
  - 2) parking jako garaż podziemny.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
  - 2) nakazuje się, w obszarze oznaczonym na rysunku planu jako „powierzchnia wymagająca specjalnego opracowania posadzki”:
    - a) realizację posadzki o wysokiej jakości materiałów i wyodrębniającym się wzorze,
    - b) stosowanie jednolitego wzornictwa i kolorystyki elementów wyposażenia powtarzalnego oraz obiektów małej architektury;
  - 3) dopuszcza się realizację elementów wyposażenia powtarzalnego oraz obiektów małej architektury;
  - 4) nakazuje się stosowanie jednolitych stylistycznie i kolorystycznie elementów wyposażenia powtarzalnego oraz obiektów małej architektury;
  - 5) nakazuje się realizację zieleni komponowanej;
  - 6) nakazuje się nasadzenie, zachowanie lub uzupełnienie rzędów drzew w rejonie wskazanym na rysunku planu, dla których ustala się:
    - a) nasadzenia drzew o regularnym, uformowanym pokroju,
    - b) maksymalną odległość nasadzeń drzew w rzędzie: 15,0 m.
3. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: zakazuje się lokalizowania zabudowy nadziemnej z wyłączeniem urządzeń związanych z garażem podziemnym.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: ustala się obsługę terenu od drogi 14KDL ul. Staszica.

**§ 44.** Dla terenu oznaczonego symbolem 31-U/MW ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
  - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 70%;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) minimalny – 2,2,
    - b) maksymalny – 4,6;
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) minimalna – 18 m,
    - b) maksymalna – 24 m;
  - 5) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 6) nakazuje się kształtowanie usług ogólnodostępnych w parterach budynków zgodnie z rysunkiem planu poprzez:
    - a) sytuowanie co najmniej jednego lokalu usługowego na poziomie parteru każdego budynku realizowanego w linii zabudowy, w której usługi ogólnodostępne w parterach budynków zostały wskazane na rysunku planu,
    - b) realizowanie wejść do lokali usługowych od strony przestrzeni publicznych;
  - 7) nakazuje się realizację powiązania pieszego zgodnie z rysunkiem planu, będącego częścią większego układu ustalonych w planie powiązań pieszych lub pieszo-rowerowych i stanowiącego kompozycyjną i funkcjonalną całość realizowaną w terenach: 2-U(MW), 21KDD, 4 KDL, 9-ZP, 12KDL, 18-ZP, 24KDD, 20-U(MW), 23KDD, 19-MW(U), 5.1KDZ, 23-MW(U), 24-Uz, 13KDL, 25-MW(U), 27KDD, 26-MW(U), 38KP, 28-MW(U), 14KDL, 29-MW(U), 6KDZ, 32-ZP, 28KDD, 34-U(MW), dla którego ustala się:
    - a) zastosowanie elementów wykończenia wyróżniających przestrzennie powiązanie piesze poprzez realizację przynajmniej jednego wspólnego w zakresie stylistyki elementu wykończenia:
      - zaaranżowania posadzki,
      - oświetlenia,
      - miejsc wypoczynku,
    - b) minimalną szerokość - 2 m,
    - c) realizację nawierzchni jako utwardzonej;
  - 7) ustala się budynek objęty ochroną w planie – Państwowy Dom Towarowy WOLA – jako dominantę przestrzenną;
  - 8) nakazuje się nasadzenie, zachowanie lub uzupełnienie rzędów drzew w rejonie wskazanym na

rysunku planu, dla których ustala się:

- a) nasadzenia drzew o regularnym, uformowanym pokroju,
- b) maksymalną odległość nasadzeń drzew w rzędzie: 15,0 m.

3. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: ustala się ochronę oznaczonych na rysunku planu obiektów zabytkowych zgodnie z § 7 ust. 3, 5.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu od drogi 28KDD projektowanej;
- 2) dopuszcza się obsługę terenu od dróg: 6KDZ ul. Młynarskiej i 3KDG ul. Leszno;
- 3) dopuszcza się realizację parkingów terenowych i podziemnych pomiędzy liniami rozgraniczającymi 6KDZ ul. Młynarskiej i 3KDG ul. Leszno a liniami zabudowy;
- 4) wskaźniki miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 5.
5. Wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

**§ 45.** Dla terenu oznaczonego symbolem 32-ZP ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zieleń urządzona - park.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 2) dopuszcza się lokalizację ogródków kawiarnianych, gastronomicznych związanych z zabudową okalającą teren;
- 3) ustala się lokalizację akcentu przestrzennego zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszcza się realizację elementów wyposażenia powtarzalnego oraz obiektów małej architektury;
- 5) nakazuje się stosowanie jednolitych stylistycznie i kolorystycznie elementów wyposażenia powtarzalnego oraz obiektów małej architektury;
- 6) nakazuje się realizację powiązania pieszego zgodnie z rysunkiem planu, będącego częścią większego układu ustalonych w planie powiązań pieszych lub pieszo-rowerowych i stanowiącego kompozycyjną i funkcjonalną całość realizowaną w terenach: 2-U(MW), 21KDD, 4 KDL, 9-ZP, 12KDL, 18-ZP, 24KDD, 20-U(MW), 23KDD, 19-MW(U), 5.1KDZ, 23-MW(U), 24-Uz, 13KDL, 25-MW(U), 27KDD, 26-MW(U), 38KP, 28-MW(U), 14KDL, 29-MW(U), 6KDZ, 31-U(MW), 28KDD, 34-U(MW), dla którego ustala się:
  - a) zastosowanie elementów wykończenia wyróżniających przestrzennie powiązanie piesze poprzez realizację przynajmniej jednego wspólnego w zakresie stylistyki elementu wykończenia:
    - zaaranżowania posadzki,
    - oświetlenia,
    - miejsc wypoczynku,
  - b) minimalną szerokość - 2 m,
  - c) realizację nawierzchni jako utwardzonej;
- 7) nakazuje się realizację zieleni komponowanej;
- 8) nakazuje się realizację nowych i uzupełnienie istniejących nasadzeń grup drzew i krzewów.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej: ustala się obsługę terenu od dróg: 28KDD lub 6KDZ poprzez teren 31-U/MW.

**§ 46.** Dla terenu oznaczonego symbolem 33-Uz ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa usług ochrony zdrowia;
- 2) dopuszcza się realizację usług służących obsłudze usług ochrony zdrowia, stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 70%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny – 2,2,
  - b) maksymalny – 3,6;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy 20 m;
- 5) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

3. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu od drogi: 28KDD ul. Projektowanej;
- 2) wskaźniki miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 5.



**§ 47.** Dla terenu oznaczonego symbolem 34-U/MW ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinnna.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
  - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 60%;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) minimalny – 2,2,
    - b) maksymalny – 4,0;
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) minimalna – 18 m,
    - b) maksymalna – 30 m;
  - 5) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 6) nakazuje się kształtowanie usług ogólnodostępnych w parterach budynków zgodnie z rysunkiem planu poprzez:
    - a) sytuowanie co najmniej jednego lokalu usługowego na poziomie parteru każdego budynku realizowanego w linii zabudowy, w której usługi ogólnodostępne w parterach budynków zostały wskazane na rysunku planu,
    - b) realizowanie wejść do lokali usługowych od strony przestrzeni publicznych;
  - 7) nakazuje się realizację powiązania pieszego zgodnie z rysunkiem planu, będącego częścią większego układu ustalonych w planie powiązań pieszych lub pieszo-rowerowych i stanowiącego kompozycyjną i funkcjonalną całość realizowaną w terenach: 2-U(MW), 21KDD, 4 KDL, 9-ZP, 12KDL, 18-ZP, 24KDD, 20-U(MW), 23KDD, 19-MW(U), 5.1KDZ, 23-MW(U), 24-Uz, 13KDL, 25-MW(U), 27KDD, 26-MW(U), 38KP, 28-MW(U), 14KDL, 29-MW(U), 6KDZ, 31-U(MW), 32-ZP, 28KDD, dla którego ustala się:
    - a) zastosowanie elementów wykończenia wyróżniających przestrzennie powiązanie piesze poprzez realizację przynajmniej jednego wspólnego w zakresie stylistyki elementu wykończenia:
      - zaaranżowania posadzki,
      - oświetlenia,
      - miejsc wypoczynku,
    - b) minimalną szerokość - 2 m,
    - c) realizację nawierzchni jako utwardzonej;
  - 8) ustala się kształtowanie wnętrza urbanistycznego dla okalającej zabudowy, oznaczonego na rysunku planu, dla którego:
    - a) nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni, w szczególności drzew i krzewów z dopuszczeniem ich wymiany i przesadzeń,
    - b) nakazuje się realizację nowych i uzupełnienie istniejących nasadzeń grup drzew i krzewów,
    - c) ustala się zagospodarowanie zielenią urządzoną z minimum 40% udziałem drzew i krzewów ozdobnych w pokryciu powierzchni terenu,
    - d) dopuszcza się nieprzekraczalny udział 40% powierzchni utwardzonej, rozumianej jako nawierzchnie utwardzone typu: dojścia, dojazdy, chodniki, schody, boiska sportowe, place zabaw dla dzieci, w odniesieniu do powierzchni fragmentu działki budowlanej w ramach wnętrza urbanistycznego,
    - e) nakazuje się stosowanie jednolitych stylistycznie i kolorystycznie elementów wyposażenia powtarzalnego oraz obiektów małej architektury,
    - f) nakazuje się wyposażenie w urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi,
    - g) dopuszcza się realizację parkingów podziemnych.
3. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: ustala się zachowanie istniejących drzew, wskazanych na rysunku planu jako drzewo do zachowania i wkomponowania w projektowane zagospodarowanie, przy czym dopuszcza się usunięcie lub przesadzenie drzew w przypadku zagrożenia dla zdrowia lub życia ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) ustala się obsługę terenu od dróg: 28KDD projektowanej i 20KDD ul. Karolkowej;
  - 2) dopuszcza się realizację parkingów terenowych pomiędzy liniami rozgraniczającymi 28KDD projektowanej a liniami zabudowy;
  - 3) wskaźniki miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 5.
5. Wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 10%.

**§ 48.** Dla terenu oznaczonego symbolem 35-U/MW ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
  - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 60%;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) minimalny – 2,2,
    - b) maksymalny – 3,4;
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) minimalna – 20 m,
    - b) maksymalna – 28 m;
  - 5) ustala się w pasie terenu o szerokości maksymalnej 20 m od linii rozgraniczającej z 9KDL ul. Bema lokalizowanie budynków nie wyższych niż 6 kondygnacji;
  - 6) minimalna powierzchnia działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości - 2000 m<sup>2</sup>,
  - 7) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 8) ustala się kształtowanie budynku w narożniku 2KDG ul. Wolskiej i 9KDL ul. Bema jako dominanty przestrzennej zgodnie z rysunkiem planu;
  - 9) ustala się zasięg lokalizacji dominanty wysokościowej o wysokości maksymalnej 45 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 10) nakazuje się kształtowanie usług ogólnodostępnych w parterach budynków zgodnie z rysunkiem planu poprzez:
    - a) sytuowanie co najmniej jednego lokalu usługowego na poziomie parteru każdego budynku realizowanego w linii zabudowy, w której usługi ogólnodostępne w parterach budynków zostały wskazane na rysunku planu,
    - b) realizowanie wejść do lokali usługowych od strony przestrzeni publicznych;
  - 11) nakazuje się nasadzenie, zachowanie lub uzupełnienie rzędów drzew w rejonie wskazanym na rysunku planu, dla których ustala się:
    - a) nasadzenia drzew o regularnym, uformowanym pokroju,
    - b) maksymalną odległość nasadzeń drzew w rzędzie: 15,0 m;
  - 12) dopuszcza się przeniesienie stacji trakcyjnej Tramwajów Warszawskich w inną lokalizację (zamienną), albo przebudowę stacji lub jej wbudowanie w obiekt o przeznaczeniu docelowym; dopuszcza się zmianę lokalizacji stacji w granicach terenu;
3. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - 1) nakazuje się, wzdłuż zachodniej granicy terenu, stosowanie rozwiązań przestrzennych i konstrukcyjno-budowlanych chroniących przed hałasem pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi a w szczególności przegrody o wysokiej izolacyjności;
  - 2) w pasie o szerokości 20 m, zlokalizowanym wzdłuż zachodniej granicy terenu, zakazuje się sytuowania budynków mieszkalnych wielorodzinnych.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) ustala się obsługę terenu od drogi 9KDL ul. Bema;
  - 2) wskaźniki miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 5.
5. Wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

**§ 49.** Dla terenu oznaczonego symbolem 36-U/MW ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
  - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 60%;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) minimalny – 2,2,
    - b) maksymalny – 3,0;
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) minimalna – 20 m,
    - b) maksymalna – 28,
  - 5) ustala się w pasie terenu o szerokości maksymalnej 20 m od linii rozgraniczającej z 9KDL ul. Bema lokalizowanie budynków nie wyższych niż 6 kondygnacji;

- 6) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) ustala się kształtowanie budynku w narożniku 9KDL ulicy Bema i ul. Kasprzaka jako dominanty przestrzennej zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) nakazuje się kształtowanie usług ogólnodostępnych w parterach budynków zgodnie z rysunkiem planu poprzez:
  - a) sytuowanie co najmniej jednego lokalu usługowego na poziomie parteru każdego budynku realizowanego w linii zabudowy, w której usługi ogólnodostępne w parterach budynków zostały wskazane na rysunku planu,
  - b) realizowanie wejść do lokali usługowych od strony przestrzeni publicznych;
- 9) ustala się zachowanie wskazanych na rysunku planu przejść i przejazdów bramowych;
- 10) ustala się kształtowanie wnętrza urbanistycznego dla okalającej zabudowy, oznaczonego na rysunku planu, dla którego:
  - a) nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni, w szczególności drzew i krzewów z dopuszczeniem ich wymiany i przesadzeń,
  - b) nakazuje się realizację nowych i uzupełnienie istniejących nasadzeń grup drzew i krzewów,
  - c) nakazuje się realizację zieleni komponowanej,
  - d) nakazuje się stosowanie jednolitych stylistycznie i kolorystycznie elementów wyposażenia powtarzalnego oraz obiektów małej architektury,
  - e) dopuszcza się nieprzekraczalny udział 50% powierzchni utwardzonej, rozumianej jako nawierzchnie utwardzone typu: dojeżdżalnie, dojazdy, chodniki, schody, boiska sportowe, place postojowe, place zabaw dla dzieci, w odniesieniu do powierzchni wnętrza urbanistycznego,
  - f) dopuszcza się wyposażenie w urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi,
  - g) dopuszcza się realizację parkingów podziemnych.

### 3. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) ustala się zachowanie istniejących drzew, wskazanych na rysunku planu jako drzewo do zachowania i wkomponowania w projektowane zagospodarowanie, przy czym dopuszcza się usunięcie lub przesadzenie drzew w przypadku zagrożenia dla zdrowia lub życia ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się ochronę oznaczonego na rysunku planu obiektu zabytkowego zgodnie z § 7 ust. 3,5;
- 3) wskazuje się obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków (ul. Bema 81), dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 4) wskazuje się granice obszaru wpisanego do rejestru zabytków (otoczenie i starodrzew kamienicy robotniczej przy ul. Bema 81), dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 5) w pasie o szerokości 10 m, wzdłuż zachodniej granicy terenu zakazuje się sytuowania budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 6) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających uciążliwości związane z linią kolei (w szczególności uciążliwości akustyczne) w pomieszczeniach budynków położonych wzdłuż zachodniej granicy terenu – związanych z długotrwałym pobytem użytkowników.

### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu od drogi 9KDL ul. Bema;
  - 2) wskaźniki miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 5.
5. Wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

### § 50. Dla terenu oznaczonego symbolem 37-U/MW ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
  - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 70%;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) minimalny – 2,2,
    - b) maksymalny – 3,0;
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) minimalna – 18 m,
    - b) maksymalna – 25 m;
  - 5) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 6) nakazuje się kształtowanie usług ogólnodostępnych w parterach budynków zgodnie z rysunkiem planu poprzez:

- a) sytuowanie co najmniej jednego lokalu usługowego na poziomie parteru każdego budynku realizowanego w linii zabudowy, w której usługi ogólnodostępne w parterach budynków zostały wskazane na rysunku planu,
  - b) realizowanie wejść do lokali usługowych od strony przestrzeni publicznych;
  - 7) ustala się kształtowanie budynku zlokalizowanego w narożniku 2KDG ul. Wolskiej i 34KDD jako dominanty przestrzennej zgodnie z rysunkiem planu;
  - 8) dopuszcza się zachowanie i przebudowę istniejącego budynku, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, zlokalizowanego poza obowiązującą linią zabudowy.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się obsługę terenu od dróg: 34KDD projektowanej;
  - 2) dopuszcza się obsługę terenu od drogi 2KDG ul. Wolskiej;
  - 3) wskaźniki miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 5.
4. Wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

### § 51. Dla terenu oznaczonego symbolem 38-Uo ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
  - 1) zabudowa usług oświaty - przedszkola, szkoły, bursa, stanowiąca nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy terenu;
  - 2) dopuszcza się realizację:
    - a) usług stanowiących nie więcej niż 30 % powierzchni całkowitej budynku usług oświaty,
    - b) zabudowy usługowej służącej obsłudze usług oświaty, stanowiącej nie więcej niż 30% powierzchni zabudowy terenu.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
  - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 20%;
  - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6;
  - 4) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m;
  - 5) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 6) ustala się kształtowanie wnętrza urbanistycznego, oznaczonego na rysunku planu, dla którego:
    - a) nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni ogrodu jordanowskiego, w szczególności drzew i krzewów z dopuszczeniem ich wymiany i przesadzeń,
    - b) nakazuje się realizację nowych i uzupełnienie istniejących nasadzeń grup drzew i krzewów,
    - c) dopuszcza się nieprzekraczalny udział 50% powierzchni utwardzonej, rozumianej jako nawierzchnie utwardzone typu: dojścia, dojazdy, chodniki, schody, boiska sportowe, place zabaw dla dzieci, w odniesieniu do powierzchni fragmentu działki budowlanej w ramach wnętrza urbanistycznego,
    - d) nakazuje się stosowanie jednolitych stylistycznie i kolorystycznie elementów wyposażenia powtarzalnego oraz obiektów małej architektury,
    - e) nakazuje się wyposażenie w urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi;
  - 7) nakazuje się nasadzenie, zachowanie lub uzupełnienie rzędów drzew w rejonie wskazanym na rysunku planu, dla których ustala się:
    - a) nasadzenia drzew o regularnym, uformowanym pokroju,
    - b) maksymalną odległość nasadzeń drzew w rzędzie: 15,0 m.
3. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - 1) ustala się zachowanie istniejących drzew, wskazanych na rysunku planu jako drzewo do zachowania i wkomponowania w projektowane zagospodarowanie, przy czym dopuszcza się usunięcie lub przesadzenie drzew w przypadku zagrożenia dla zdrowia lub życia ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) ustala się ochronę oznaczonego na rysunku planu obiektu zabytkowego zgodnie z § 7 ust. 3, 5, dla którego:
    - a) dopuszcza się rozbudowę zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
    - b) nakazuje się dopasowanie architektury nowej zabudowy do istniejących budynków w zakresie formy, gabarytów, wystroju i kolorystyki elewacji, kształtu dachu, rodzaju pokrycia dachu;
  - 3) teren znajduje się z zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji zabytku KZ-E oznaczoną na rysunku planu, obowiązują przepisy § 7 ust. 8;
  - 4) wskazuje się zabytkowy obiekt szkoły wpisany do rejestru zabytków – ul. Bema 76, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

## 4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu od dróg: 9KDL ul. Bema, 18KDL ul. Ludwiki i 34KDD projektowanej;
- 2) wskaźniki miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 5.

**§ 52.** Dla terenu oznaczonego symbolem 39-MW(U) ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami, realizowanymi w pierwszej kondygnacji budynku, przy czym usługi nie mogą stanowić więcej niż 20% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

## 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) zakaz realizacji nowej zabudowy;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%.
  2. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
    - 1) teren znajduje się z zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji zabytku KZ-E oznaczoną na rysunku planu, obowiązują przepisy § 7 ust. 8;
    - 2) ustala się ochronę oznaczonych na rysunku planu obiektów zabytkowych zgodnie z § 7 ust. 3, 5.

## 3. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu od drogi 18KDL ul. Ludwiki;
- 2) dopuszcza się obsługę terenu od drogi 9KDL ul. Bema;
- 3) wskaźniki miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 5.
4. Wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 10%.

**§ 53.** Dla terenu oznaczonego symbolem 40-MW(U) ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami, realizowanymi w pierwszej lub drugiej kondygnacji budynku, przy czym usługi nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

## 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 45%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny – 2,2,
  - b) maksymalny – 3,0;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) minimalna – 18 m,
  - b) maksymalna – 25 m;
- 5) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ustala się zachowanie przejścia i przejazdu bramowego wskazanych na rysunku planu;
- 7) nakazuje się kształtowanie usług ogólnodostępnych w parterach budynków zgodnie z rysunkiem poprzez:
  - a) sytuowanie co najmniej jednego lokalu usługowego na poziomie parteru każdego budynku realizowanego w linii zabudowy, w której usługi ogólnodostępne w parterach budynków zostały wskazane na rysunku planu,
  - b) realizowanie wejść do lokali usługowych od strony przestrzeni publicznych;
- 8) nakazuje się nasadzenie, zachowanie lub uzupełnienie rzędów drzew w rejonie wskazanym na rysunku planu, dla których ustala się:
  - a) nasadzenia drzew o regularnym, uformowanym pokroju,
  - b) maksymalną odległość nasadzeń drzew w rzędzie: 15,0 m.
3. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - 1) ustala się ochronę oznaczonych na rysunku planu obiektów zabytkowych zgodnie z § 7 ust. 3, 5;
  - 2) teren znajduje się z zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji zabytku KZ-E oznaczoną na rysunku planu, obowiązują przepisy § 7 ust. 8;
  - 3) wskazuje się obszar oraz obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków (ul. Ludwiki 1), dla których obowiązują przepisy odrębne.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) ustala się obsługę terenu od drogi 19KDL ulice: Klonowica - Szymczaka;
  - 2) wskaźniki miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 5.
  5. Wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 10%.

**§ 54.** Dla terenu oznaczonego symbolem 41-U/MW ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
  - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 50%;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) minimalny – 2,2,
    - b) maksymalny – 4,0;
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) minimalna – 16 m,
    - b) maksymalna – 30 m;
  - 5) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 6) nakazuje się kształtowanie usług ogólnodostępnych w parterach budynków zgodnie z rysunkiem planu poprzez:
    - a) sytuowanie co najmniej jednego lokalu usługowego na poziomie parteru każdego budynku realizowanego w linii zabudowy, w której usługi ogólnodostępne w parterach budynków zostały wskazane na rysunku planu,
    - b) realizowanie wejść do lokali usługowych od strony przestrzeni publicznych;
  - 7) nakazuje się realizację powiązania pieszego zgodnie z rysunkiem planu, będącego częścią większego układu ustalonych w planie powiązań pieszych lub pieszo-rowerowych i stanowiącego kompozycyjną i funkcjonalną całość realizowaną w terenach: 19KDL, 43-Us, 34KDD, 42-U/MW, 49-ZP, 50-U/MW, 2KDG dla którego ustala się:
    - a) zastosowanie elementów wykończenia wyróżniających przestrzennie powiązanie piesze poprzez realizację przynajmniej jednego wspólnego w zakresie stylistyki elementu wykończenia:
      - zaaranżowania posadzki,
      - oświetlenia,
      - miejsc wypoczynku,
    - b) minimalną szerokość - 2 m,
    - c) realizację nawierzchni jako utwardzonej;
  - 8) nakazuje się nasadzenie, zachowanie lub uzupełnienie rzędów drzew w rejonie wskazanym na rysunku planu, dla których ustala się:
    - a) nasadzenia drzew o regularnym, uformowanym pokroju,
    - b) maksymalną odległość nasadzeń drzew w rzędzie: 15,0 m.
3. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - 1) ustala się ochronę oznaczonego na rysunku planu obiektu zabytkowego zgodnie z § 7 ust. 3, 5;
  - 2) teren znajduje się z zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej wybranych parametrów układu urbanistycznego KZ-E oznaczoną na rysunku planu, obowiązują przepisy § 7 ust. 8.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) ustala się obsługę terenu od drogi 19KDL ul. Szymczaka ;
  - 2) wskaźniki miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 5.
5. Wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 10%.

**§ 55.** Dla terenu oznaczonego symbolem 42-U/MW ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
  - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 50%;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) minimalny – 2,2,
    - b) maksymalny – 3,4;
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) minimalna – 18 m,
    - b) maksymalna – 25 m;
  - 5) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 6) nakazuje się kształtowanie usług ogólnodostępnych w parterach budynków zgodnie z rysunkiem planu poprzez:
    - a) sytuowanie co najmniej jednego lokalu usługowego na poziomie parteru każdego budynku

- realizowanego w linii zabudowy, w której usługi ogólnodostępne w parterach budynków zostały wskazane na rysunku planu,
- b) realizowanie wejść do lokali usługowych od strony przestrzeni publicznych;
- 7) nakazuje się realizację powiązania pieszego zgodnie z rysunkiem planu, będącego częścią większego układu ustalonych w planie powiązań pieszych lub pieszo-rowerowych i stanowiącego kompozycyjną i funkcjonalną całość realizowaną w terenach: 41-U(MW), 19KDL, 43-U<sub>s</sub>, 34KDD, 49-ZP, 50-U/MW, 2KDG, dla którego ustala się:
- a) zastosowanie elementów wykończenia wyróżniających przestrzennie powiązanie piesze poprzez realizację przynajmniej jednego wspólnego w zakresie stylistyki elementu wykończenia:
- zaaranżowania posadzki,
  - oświetlenia,
  - miejsc wypoczynku,
- b) minimalną szerokość - 2 m,
- c) realizację nawierzchni jako utwardzonej.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się obsługę terenu od drogi 34KDD projektowanej;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną od 2KDG ul. Wolskiej;
- 3) wskaźniki miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 5.
4. Wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

**§ 56.** Dla terenu oznaczonego symbolem 43-U<sub>s</sub> ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa usług sportu.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 5%;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,6;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 13 m;
- 5) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ustala się uwzględnienie symetrii w kompozycji stadionu przy lokalizacji nowej zabudowy w terenie;
- 7) dopuszcza się realizację elementów wyposażenia powtarzalnego oraz obiektów małej architektury;
- 8) nakazuje się stosowanie jednolitych stylistycznie i kolorystycznie elementów wyposażenia powtarzalnego oraz obiektów małej architektury;
- 9) nakazuje się realizację powiązania pieszego zgodnie z rysunkiem planu, będącego częścią większego układu ustalonych w planie powiązań pieszych lub pieszo-rowerowych i stanowiącego kompozycyjną i funkcjonalną całość realizowaną w terenach: 41-U(MW), 19KDL, 34KDD, 42-U/MW, 49-ZP, 50-U/MW, 2KDG, dla którego ustala się:
- a) zastosowanie elementów wykończenia wyróżniających przestrzennie powiązanie piesze poprzez realizację przynajmniej jednego wspólnego w zakresie stylistyki elementu wykończenia:
- zaaranżowania posadzki,
  - oświetlenia,
  - miejsc wypoczynku,
- b) minimalną szerokość - 2 m,
- c) realizację nawierzchni jako utwardzonej;
- 10) nakazuje się realizację zieleni komponowanej;
- 11) nakazuje się realizację nowych i uzupełnienie istniejących nasadzeń grup drzew i krzewów;
- 12) nakazuje się nasadzenie, zachowanie lub uzupełnienie rzędów drzew w rejonie wskazanym na rysunku planu, dla których ustala się:
- a) nasadzenia drzew o regularnym, uformowanym pokroju,
- b) maksymalną odległość nasadzeń drzew w rzędzie: 15,0 m.
3. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: ustala się ochronę obszaru zabytkowego dawnego stadionu RKS „Sarmata” zgodnie z rysunkiem planu, dla którego nakazuje się:
- 1) odtworzenie niekubaturowej infrastruktury sportowej,
- 2) kształtowanie zabudowy symetrycznie względem osi kompozycyjnej stadionu.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się obsługę terenu od dróg: 18KDL ul. Ludwiki i 34KDD projektowanej;
- 2) wskaźniki miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 5.

**§ 57.** Dla terenu oznaczonego symbolem 45-U/MW ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
  - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 60%;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) minimalny – 2,2,
    - b) maksymalny – 3,4;
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) minimalna – 20 m,
    - b) maksymalna – 28 m;
  - 5) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 6) ustala się kształtowanie budynku lokalizowanego w północnej części terenu jako dominanty przestrzennej zgodnie z rysunkiem planu;
  - 7) nakazuje się nasadzenie, zachowanie lub uzupełnienie rzędów drzew w rejonie wskazanym na rysunku planu, dla których ustala się:
    - a) nasadzenia drzew o regularnym, uformowanym pokroju,
    - b) maksymalną odległość nasadzeń drzew w rzędzie: 15,0 m.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) ustala się obsługę terenu od dróg: 34KDD projektowanej i 18 KDL ul. Ludwiki;
  - 2) wskaźniki miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 5.
4. Wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

**§ 58.** Dla terenu oznaczonego symbolem 46-Un(U) ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
  - 1) zabudowa usług nauki - instytuty naukowe, laboratoria, uczelnie wyższe; stanowiąca nie mniej niż 75% powierzchni zabudowy terenu,
  - 2) dopuszcza się realizację:
    - a) usług realizowanych w pierwszej lub drugiej kondygnacji budynku usług nauki, stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku,
    - b) zabudowy zamieszkania zbiorowego służącej obsłudze usług nauki, stanowiącej nie więcej niż 25% powierzchni zabudowy terenu.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
  - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 50%;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) minimalny – 2,2,
    - b) maksymalny – 3,0;
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) minimalny – 18 m,
    - b) maksymalny – 25 m;
  - 5) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 6) nakazuje się kształtowanie usług ogólnodostępnych w parterach budynków zgodnie z rysunkiem planu poprzez:
    - a) sytuowanie co najmniej jednego lokalu usługowego na poziomie parteru każdego budynku realizowanego w linii zabudowy, w której usługi ogólnodostępne w parterach budynków zostały wskazane na rysunku planu,
    - b) realizowanie wejść do lokali usługowych od strony przestrzeni publicznych;
  - 7) nakazuje się nasadzenie, zachowanie lub uzupełnienie rzędów drzew w rejonie wskazanym na rysunku planu, dla których ustala się:
    - a) nasadzenia drzew o regularnym, uformowanym pokroju,
    - b) maksymalną odległość nasadzeń drzew w rzędzie: 15,0 m.
3. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: ustala się zachowanie istniejącego drzewa, wskazanego na rysunku planu jako drzewo do zachowania i wkomponowania w projektowane zagospodarowanie, przy czym dopuszcza się usunięcie lub przesadzenie drzewa w przypadku zagrożenia dla zdrowia lub życia ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi.



## 4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu od dróg: 18KDL ul. Ludwika i 19KDL ul. Klonowicza;
- 2) wskaźniki miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 5.

5. Wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 20%.

**§ 59.** Dla terenu oznaczonego symbolem 49-ZP ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zieleni urządzona - park.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
  - 2) ustala się rejon lokalizacji akcentu przestrzennego, zgodnie z rysunkiem planu w postaci rzeźby, fontanny lub innej formy plastycznej, jako będącej integralną (zaprojektowaną) częścią pasażu;
  - 3) dopuszcza się realizację elementów wyposażenia powtarzalnego oraz obiektów małej architektury;
  - 4) nakazuje się stosowanie jednolitych stylistycznie i kolorystycznie elementów wyposażenia powtarzalnego oraz obiektów małej architektury;
  - 5) nakazuje się realizację powiązania pieszo-rowerowego zgodnie z rysunkiem planu, będącego częścią większego układu ustalonych w planie powiązań pieszych lub pieszo-rowerowych i stanowiącego kompozycyjną i funkcjonalną całość realizowaną w terenach: 41-U(MW), 19KDL, 43-U<sub>s</sub>, 34KDD, 42-U/MW, 50-U/MW, 2KDG, dla którego ustala się:
    - a) zastosowanie elementów wykończenia wyróżniających przestrzennie powiązanie piesze poprzez realizację przynajmniej jednego wspólnego w zakresie stylistyki elementu wykończenia:
      - zaaranżowania posadzki,
      - oświetlenia,
      - miejsc wypoczynku,
    - b) minimalną szerokość - 3 m,
    - c) realizację nawierzchni jako utwardzonej;
  - 6) nakazuje się realizację zieleni komponowanej.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: ustala się obsługę terenu od drogi 34KDD.

**§ 60.** Dla terenu oznaczonego symbolem 50-U/MW ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
  - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 75%;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) minimalny – 2,2,
    - b) maksymalny – 3,4;
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) minimalna – 18 m,
    - b) maksymalna – 25 m;
  - 5) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 6) nakazuje się kształtowanie usług ogólnodostępnych w parterach budynków zgodnie z rysunkiem planu poprzez:
    - a) sytuowanie co najmniej jednego lokalu usługowego na poziomie parteru każdego budynku realizowanego w linii zabudowy, w której usługi ogólnodostępne w parterach budynków zostały wskazane na rysunku planu,
    - b) realizowanie wejść do lokali usługowych od strony przestrzeni publicznych;
  - 7) dopuszcza się realizację wyjścia ze stacji metra, zintegrowanego z bryłą budynku zlokalizowanego w narożniku skrzyżowania 2KDG ul. Wolskiej i 5.2KDZ ul. Płockiej;
  - 8) ustala się kształtowanie budynku zlokalizowanego na zamknięciu osi kompozycyjnej jako dominanty przestrzennej zgodnie z rysunkiem planu;
  - 9) ustala się kształtowanie budynku w narożniku skrzyżowania 2KDG ul. Wolskiej i 5.2KDZ ul. Płockiej jako dominanty przestrzennej, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 10) ustala się zasięg lokalizacji dominanty wysokościowej o wysokości maksymalnej 55 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 11) nakazuje się realizację powiązania pieszego zgodnie z rysunkiem planu, będącego częścią większego układu ustalonych w planie powiązań pieszych lub pieszo-rowerowych i stanowiącego

- kompozycyjną i funkcjonalną całość realizowaną w terenach: 41-U(MW), 19KDL, 43-U<sub>s</sub>, 34KDD, 42-U/MW, 49-ZP, 2KDG, dla którego ustala się:
- a) zastosowanie elementów wykończenia wyróżniających przestrzennie powiązanie piesze poprzez realizację przynajmniej jednego wspólnego w zakresie stylistyki elementu wykończenia:
    - zaaranżowania posadzki,
    - oświetlenia,
    - miejsc wypoczynku,
  - b) minimalną szerokość - 2 m,
  - c) realizację nawierzchni jako utwardzonej;
- 12) ustala się kształtowanie wnętrza urbanistycznego dla okalającej zabudowy, oznaczonego na rysunku planu, dla którego:
- a) nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni, w szczególności drzew i krzewów z dopuszczeniem ich wymiany i przesadzeń,
  - b) nakazuje się realizację nowych i uzupełnienie istniejących nasadzeń grup drzew i krzewów,
  - c) nakazuje się realizację zieleni komponowanej,
  - d) nakazuje się stosowanie jednolitych stylistycznie i kolorystycznie elementów wyposażenia powtarzalnego oraz obiektów małej architektury,
  - e) dopuszcza się nieprzekraczalny udział 50% powierzchni utwardzonej, rozumianej jako nawierzchnie utwardzone typu: dojścia, dojazdy, chodniki, schody, boiska sportowe, place postojowe, place zabaw dla dzieci, w odniesieniu do powierzchni wnętrza urbanistycznego,
  - f) dopuszcza się wyposażenie w urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi,
  - g) dopuszcza się realizację parkingów podziemnych;
- 13) nakazuje się nasadzenie, zachowanie lub uzupełnienie rzędów drzew w rejonie wskazanym na rysunku planu, dla których ustala się:
- a) nasadzenia drzew o regularnym, uformowanym pokroju,
  - b) maksymalną odległość nasadzeń drzew w rzędzie: 15,0 m.
3. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- 1) ustala się ochronę oznaczonych na rysunku planu obiektów zabytkowych zgodnie z § 7 ust. 3, 5;
  - 2) na rysunku planu wskazuje się obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków – budynek przy ul. Płockiej 11, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
  - 3) ustala się zasięg korytarza II linii metra zgodnie z rysunkiem planu;
  - 4) dopuszcza się lokalizację podziemnych i nadziemnych obiektów i urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem metra jako lokalizację celu publicznego;
  - 5) realizacja obiektów budowlanych w obszarze eksploatacyjnych oddziaływań dynamicznych podziemnych odcinków II linii metra powinna uwzględniać rozwiązania minimalizujące wpływ drgań mechanicznych, w sposób określony w przepisach odrębnych.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się obsługę terenu od drogi 18KDL ul. Ludwiki;
  - 2) dopuszcza się obsługę terenu od dróg: 2KDG ul. Wolskiej i 5.2KDZ ul. Płockiej;
  - 3) wskaźniki miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 5.
5. Wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

**§ 61.** Dla terenu oznaczonego symbolem 54-U/MW ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
  - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 45%;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) minimalny – 2,2,
    - b) maksymalny – 3,0;
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) minimalna – 18 m,
    - b) maksymalna – 25 m;
  - 5) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 6) nakazuje się kształtowanie usług ogólnodostępnych w parterach budynków zgodnie z rysunkiem planu poprzez:
    - a) sytuowanie co najmniej jednego lokalu usługowego na poziomie parteru każdego budynku

- realizowanego w linii zabudowy, w której usługi ogólnodostępne w parterach budynków zostały wskazane na rysunku planu,
- b) realizowanie wejść do lokali usługowych od strony przestrzeni publicznych;
- 7) ustala się zachowanie wskazanych na rysunku planu przejść i przejazdów bramowych;
3. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- 1) ustala się zachowanie istniejącego drzewa, wskazanego na rysunku planu jako drzewo do zachowania i wkomponowania w projektowane zagospodarowanie, przy czym dopuszcza się usunięcie lub przesadzenie drzewa w przypadku zagrożenia dla zdrowia lub życia ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) ustala się ochronę oznaczonych na rysunku planu obiektów zabytkowych zgodnie z § 7 ust. 3, 5;
  - 3) realizacja obiektów budowlanych w obszarze eksploatacyjnych oddziaływań dynamicznych podziemnych odcinków II linii metra powinna uwzględniać rozwiązania minimalizujące wpływ drgań mechanicznych, w sposób określony w przepisach odrębnych.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się obsługę terenu od drogi 18KDL ul. Ludwiki;
  - 2) dopuszcza się obsługę terenu od drogi 5.2KDZ ul. Płocka;
  - 3) wskaźniki miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 5.
5. Wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

**§ 62.** Dla terenu oznaczonego symbolem 55-U/MW ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
  - 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
    - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
    - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 75%;
    - 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
      - a) minimalny – 2,2,
      - b) maksymalny – 3,4;
    - 4) wysokość zabudowy:
      - a) minimalny – 18 m,
      - b) maksymalny – 25 m;
    - 5) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
    - 6) nakazuje się kształtowanie usług ogólnodostępnych w parterach budynków zgodnie z rysunkiem planu poprzez:
      - a) sytuowanie co najmniej jednego lokalu usługowego na poziomie parteru każdego budynku realizowanego w linii zabudowy, w której usługi ogólnodostępne w parterach budynków zostały wskazane na rysunku planu,
      - b) realizowanie wejść do lokali usługowych od strony przestrzeni publicznych;
    - 7) ustala się kształtowanie budynków zlokalizowanych w narożnikach skrzyżowań 2KDG ul. Wolskiej i 5.2KDZ ul. Płockiej oraz 2KDG ul. Wolskiej i 17KDZ ul. Skierniewickiej jako dominant przestrzennych zgodnie z rysunkiem planu;
    - 8) ustala się zasięg lokalizacji dominanty wysokościowej o wysokości maksymalnej 55 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - 9) dopuszcza się realizację wyjścia ze stacji metra zintegrowanego z bryłą budynku zlokalizowanego w narożniku skrzyżowania 2KDG ul. Wolskiej i 5.2KDZ ul. Płockiej.
3. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- 1) ustala się zasięg korytarza II linii metra zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) dopuszcza się lokalizację podziemnych i nadziemnych obiektów i urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem metra jako lokalizację celu publicznego;
  - 3) realizacja obiektów budowlanych w obszarze eksploatacyjnych oddziaływań dynamicznych podziemnych odcinków II linii metra powinna uwzględniać rozwiązania minimalizujące wpływ drgań mechanicznych, w sposób określony w przepisach odrębnych.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się obsługę terenu od drogi 17KDZ ul. Skierniewickiej oraz poprzez teren 56-KS;
  - 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną od 5.2KDZ ul. Płockiej;
  - 3) wskaźniki miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 5.
5. Wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

§ 63. Dla terenu oznaczonego symbolem 56-KS ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: parking.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
  - 2) ustala się zróżnicowanie materiałowe nawierzchni placu parkingowego od powierzchni jezdnej ulic;
  - 3) dopuszcza się realizację elementów wyposażenia powtarzalnego oraz obiektów małej architektury;
  - 4) nakazuje się stosowanie jednolitych stylistycznie i kolorystycznie elementów wyposażenia powtarzalnego oraz obiektów małej architektury.
3. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - 1) zakazuje się lokalizowanie zabudowy nadziemnej z wyłączeniem urządzeń i budowli metra.
  - 2) dopuszcza się lokalizację podziemnych i nadziemnych obiektów i urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem metra jako lokalizację celu publicznego;
  - 3) realizacja obiektów budowlanych w obszarze eksploatacyjnych oddziaływań dynamicznych podziemnych odcinków II linii metra powinna uwzględniać rozwiązania minimalizujące wpływ drgań mechanicznych, w sposób określony w przepisach odrębnych.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: ustala się obsługę terenu od drogi 17KDZ ul. Skierniewickiej.
5. Wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 10%.

§ 64. Dla terenu oznaczonego symbolem 57-MW(U) ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna stanowiąca nie mniej niż 80% powierzchni zabudowy terenu z usługami, realizowanymi w pierwszej lub drugiej kondygnacji budynku, przy czym usługi nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego wielorodzinnego;
  - 2) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej w formie pawilonów usługowo-handlowych towarzyszących budynkom mieszkalnym, stanowiącą nie więcej niż 20% powierzchni zabudowy terenu.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
  - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 45%;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) minimalny – 2,2,
    - b) maksymalny – 3,0;
  - 4) wysokość zabudowy z wyłączeniem pkt 5:
    - a) minimalna – 18 m,
    - b) maksymalna – 25 m;
  - 5) dopuszcza się, pomiędzy budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, lokalizowanie pawilonów handlowo – usługowych o wysokości maksymalnej - 7 m (2 kondygnacje);
  - 6) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 7) ustala się kształtowanie zabudowy symetrycznie względem osi kompozycyjnej zgodnie z rysunkiem planu;
  - 8) nakazuje się kształtowanie usług ogólnodostępnych w parterach budynków zgodnie z rysunkiem planu poprzez:
    - a) sytuowanie co najmniej jednego lokalu usługowego na poziomie parteru każdego budynku realizowanego w linii zabudowy, w której usługi ogólnodostępne w parterach budynków zostały wskazane na rysunku planu,
    - b) realizowanie wejść do lokali usługowych od strony przestrzeni publicznych;
  - 9) nakazuje się realizację powiązania pieszego zgodnie z rysunkiem planu, będącego częścią większego układu ustalonych w planie powiązań pieszych lub pieszo-rowerowych i stanowiącego kompozycyjną i funkcjonalną całość realizowaną w terenach: 37KP, 9KDL, 18KDL, 5.2KDZ, 17KDZ, 66-KS, 16KDD, 31KDD, 15KDL, dla którego ustala się:
    - a) zastosowanie elementów wykończenia wyróżniających przestrzennie powiązanie piesze poprzez realizację przynajmniej jednego wspólnego w zakresie stylistyki elementu wykończenia:
      - zaaranżowania posadzki,
      - oświetlenia,
      - miejsc wypoczynku,
    - b) minimalną szerokość - 2 m,
    - c) realizację nawierzchni jako utwardzonej;

- 10) ustala się kształtowanie wnętrza urbanistycznych dla okalającej zabudowy, oznaczonych na rysunku planu, dla których:
- nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni, w szczególności drzew i krzewów z dopuszczeniem ich wymiany i przesadzeń,
  - nakazuje się realizację nowych i uzupełnienie istniejących nasadzeń grup drzew i krzewów,
  - ustala się zagospodarowanie zielenią urządzoną z minimum 40% udziałem drzew i krzewów ozdobnych w pokryciu powierzchni terenu,
  - dopuszcza się nieprzekraczalny udział 40% powierzchni utwardzonej, rozumianej jako nawierzchnie utwardzone typu: dojścia, dojazdy, chodniki, schody, boiska sportowe, place zabaw dla dzieci, w odniesieniu do powierzchni fragmentu działki budowlanej w ramach wnętrza urbanistycznego,
  - nakazuje się stosowanie jednolitych stylistycznie i kolorystycznie elementów wyposażenia powtarzalnego oraz obiektów małej architektury,
  - nakazuje się wyposażenie w urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi,
  - dopuszcza się realizację parkingów podziemnych;
- 11) nakazuje się nasadzenie, zachowanie lub uzupełnienie rzędu drzew w rejonie wskazanym na rysunku planu, dla którego ustala się:
- nasadzenia drzew o regularnym, uformowanym pokroju,
  - maksymalną odległość nasadzeń drzew w rzędzie: 15,0 m.
3. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- ustala się zasięg korytarza II linii metra zgodnie z rysunkiem planu;
  - zakazuje się, w zasięgu wyznaczonego korytarza II linii metra, lokalizacji podziemnych części nowej zabudowy nie służących obsłudze metra w następującym zakresie:
    - głębiej niż 4 m pod poziomem terenu w liniach zabudowy,
    - poza liniami zabudowy;
  - dopuszcza się lokalizację podziemnych i nadziemnych obiektów i urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem metra jako lokalizację celu publicznego, wkomponowanych w zagospodarowanie terenu, niekolidujących z powiazaniami pieszymi, pieszo- rowerowymi;
  - realizacja obiektów budowlanych w obszarze eksploatacyjnych oddziaływań dynamicznych podziemnych odcinków II linii metra powinna uwzględniać rozwiązania minimalizujące wpływ drgań mechanicznych, w sposób określony w przepisach odrębnych.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- ustala się obsługę terenu od drogi 17KDZ ul. Skierniewickiej oraz poprzez teren 56-KS;
  - dopuszcza się obsługę komunikacyjną od 5.2KDZ ul. Płockiej;
  - wskaźniki miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 5.
5. Wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

**§ 65.** Dla terenu oznaczonego symbolem 59-U/MW ustala się:

- Przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
- Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
  - maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 65%;
  - wskaźnik intensywności zabudowy:
    - minimalny – 2,6,
    - maksymalny – 4,5;
  - wysokość zabudowy:
    - minimalna – 11 m,
    - maksymalna – 45 m;
  - linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - nakazuje się kształtowanie usług ogólnodostępnych w parterach budynków zgodnie z rysunkiem planu poprzez:
    - sytuowanie co najmniej jednego lokalu usługowego na poziomie parteru każdego budynku realizowanego w linii zabudowy, w której usługi ogólnodostępne w parterach budynków zostały wskazane na rysunku planu,
    - realizowanie wejść do lokali usługowych od strony przestrzeni publicznych;
  - ustala się zasięg lokalizacji dominanty wysokościowej o wysokości maksymalnej 55 m, zgodnie z rysunkiem planu.

## 3. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu od drogi 17 KDZ ul. Skierniewickiej;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną od strony 2 KDG ul. Wolskiej;
- 3) wskaźniki miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 5.
4. Wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

**§ 66.** Dla terenu oznaczonego symbolem 60-Uz ustala się:

## 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa usług ochrony zdrowia stanowiących nie mniej niż 60% powierzchni zabudowy terenu;
- 2) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej służącej obsłudze usług ochrony zdrowia, stanowiącej nie więcej niż 40% powierzchni zabudowy terenu.

## 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 40%;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,6;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) minimalna – 13 m,
  - b) maksymalna – 20 m;
- 5) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) nakazuje się kształtowanie usług ogólnodostępnych w parterach budynków zgodnie z rysunkiem planu poprzez:
  - a) sytuowanie co najmniej jednego lokalu usługowego na poziomie parteru każdego budynku realizowanego w linii zabudowy, w której usługi ogólnodostępne w parterach budynków zostały wskazane na rysunku planu,
  - b) realizowanie wejść do lokali usługowych od strony przestrzeni publicznych;
- 7) ustala się kształtowanie zabudowy symetrycznie względem osi kompozycyjnej zgodnie z rysunkiem planu.

## 3. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) ustala się ochronę obszaru zabytkowego - otoczenie zespołu d. Warszawskiego Szpitala Miejskiego św. Stanisława (Zespół Wojewódzkiego Szpitala Zakaźnego) przy ul. Wolskiej 37 - wskazanego na rysunku planu, dla którego nakazuje się:
  - a) utrzymanie historycznego rozplanowania zieleni,
  - b) zachowanie i uzupełnianie zieleni;
- 2) ustala się ochronę oznaczonych na rysunku planu obiektów zabytkowych zgodnie z § 7 ust. 3, 5, dla których:
  - a) dopuszcza się rozbudowę budynku zgodnie z wyznaczonymi obowiązującymi liniami zabudowy,
  - b) nakazuje się kształtowanie rozbudowywanego budynku symetrycznie względem osi kompozycyjnej zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) nakazuje się dopasowanie architektury nowej zabudowy do istniejących budynków w zakresie formy, gabarytów, wystroju i kolorystyki elewacji, kształtu dachu, rodzaju pokrycia dachu.

## 4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu od dróg: 2KDG ulicy Wolskiej i 25KDD projektowanej;
- 2) wskaźniki miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 5.

**§ 67.** Dla terenu oznaczonego symbolem 61-KM(U) ustala się:

## 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa zaplecza transportu publicznego - zajezdnia tramwajowa wraz z zakładem remontowym, stanowiąca nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy terenu;
- 2) zabudowa usługowa, stanowiąca nie więcej niż 30% powierzchni zabudowy terenu.

## 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 60%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny – 1,6,
  - b) maksymalny – 3,0;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) minimalna – 13 m,

- b) maksymalna – 20 m;
  - 5) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 6) ustala się kształtowanie budynku lokalizowanego w narożniku skrzyżowania 7KDL ul. Karolkowej i 8KDZ ul. Siedmiogrodzkiej jako dominanty przestrzennej, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 7) nakazuje się kształtowanie usług ogólnodostępnych w parterach budynków zgodnie z rysunkiem planu poprzez:
    - a) sytuowanie co najmniej jednego lokalu usługowego na poziomie parteru każdego budynku realizowanego w linii zabudowy, w której usługi ogólnodostępne w parterach budynków zostały wskazane na rysunku planu,
    - b) realizowanie wejść do lokali usługowych od strony przestrzeni publicznych;
  - 8) nakazuje się nasadzenie, zachowanie lub uzupełnienie rzędów drzew w rejonie wskazanym na rysunku planu, dla których ustala się:
    - a) nasadzenia drzew o regularnym, uformowanym pokroju,
    - b) maksymalną odległość nasadzeń drzew w rzędzie: 15,0 m.
3. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: ustala się ochronę oznaczonych na rysunku planu obiektów zabytkowych zgodnie z § 7 ust. 3, 5.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się obsługę terenu od dróg: 8KDZ ul. Siedmiogrodzkiej, 17KDZ ul. Skierniewickiej i 25KDD projektowanej;
  - 2) wskaźniki miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 5.

**§ 68.** Dla terenu oznaczonego symbolem 62-U/MW ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną.
  - 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
    - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
    - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 60%;
    - 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
      - a) minimalny – 2,2,
      - b) maksymalny – 4,5;
    - 4) wysokość zabudowy:
      - a) minimalny – 18 m,
      - b) maksymalny – 34 m;
    - 5) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
    - 6) nakazuje się kształtowanie usług ogólnodostępnych w parterach budynków zgodnie z rysunkiem planu poprzez:
      - a) sytuowanie co najmniej jednego lokalu usługowego na poziomie parteru każdego budynku realizowanego w linii zabudowy, w której usługi ogólnodostępne w parterach budynków zostały wskazane na rysunku planu,
      - b) realizowanie wejść do lokali usługowych od strony przestrzeni publicznych;
    - 7) ustala się zasięg lokalizacji dominant wysokościowych o wysokości maksymalnej 53 m i 55 m, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- 1) ustala się ochronę oznaczonych na rysunku planu obiektów zabytkowych zgodnie z § 7 ust. 3, 5,
  - 2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynku zabytkowego, objętego ochroną w planie położonego przy ul. Skierniewickiej 16/20 z nakazem zachowania elewacji frontowych, w szczególności parteru usługowo-handlowego.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się obsługę terenu od dróg: 17KDZ ulicy Skierniewickiej i 16KDD ul. Rogalińskiej;
  - 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną od: 8KDZ ul. Siedmiogrodzkiej;
  - 3) wskaźniki miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 5.
5. Wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

**§ 69.** Dla terenu oznaczonego symbolem 63-U/MW ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną.
- 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
  - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 70%;

- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) minimalny – 2,2,
    - b) maksymalny – 5,0;
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) minimalna – 15 m,
    - b) maksymalna – 30 m;
  - 5) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 6) ustala się zasięg lokalizacji dominanty wysokościowej o wysokości maksymalnej 55 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 7) nakazuje się kształtowanie usług ogólnodostępnych w parterach budynków zgodnie z rysunkiem planu poprzez:
    - a) sytuowanie co najmniej jednego lokalu usługowego na poziomie parteru każdego budynku realizowanego w linii zabudowy, w której usługi ogólnodostępne w parterach budynków zostały wskazane na rysunku planu,
    - b) realizowanie wejść do lokali usługowych od strony przestrzeni publicznych;
3. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: wskazuje się obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków – ul. Siedmiogrodzka 5, dla którego obowiązują przepisy odrębne.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
    - 1) ustala się obsługę terenu od drogi 15KDL ul. Giełdowej;
    - 2) dopuszcza się obsługę terenu od drogi 8KDZ ul. Siedmiogrodzkiej;
    - 3) wskaźniki miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 5.
  5. Wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

**§ 70.** Dla terenu oznaczonego symbolem 64-Uo ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
  - 1) zabudowa usług oświaty: przedszkole, szkoła;
  - 2) dopuszcza się realizację usług służących obsłudze usług oświaty, stanowiących nie więcej niż 20% powierzchni całkowitej budynku.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) zakaz realizacji nowej zabudowy;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
  - 3) nakazuje się nasadzenie, zachowanie lub uzupełnienie rzędów drzew w rejonie wskazanym na rysunku planu, dla których ustala się:
    - a) nasadzenia drzew o regularnym, uformowanym pokroju,
    - b) maksymalną odległość nasadzeń drzew w rzędzie: 15,0 m.
3. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - 1) ustala się zachowanie istniejącego drzewa, wskazanego na rysunku planu jako drzewo do zachowania i wkomponowania w projektowane zagospodarowanie, przy czym dopuszcza się usunięcie lub przesadzenie drzewa w przypadku zagrożenia dla zdrowia lub życia ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) wskazuje się zabytkowy budynek szkoły wpisany do rejestru zabytków – ul. Rogalińska 2, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
  - 3) wskazuje się całą działkę szkoły jako obszar zabytkowy wpisany do rejestru zabytków, dla której obowiązują przepisy odrębne.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) ustala się obsługę terenu od dróg: 16KDD ul. Rogalińskiej i 31KDD projektowanej;
  - 2) wskaźniki miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 5.

**§ 71.** Dla terenu oznaczonego symbolem 65-U ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
  - 1) zabudowa usługowa z zakresu: kultura, administracja, biura, bankowość, handel, turystyka, gastronomia;
  - 2) lokale mieszkalne służące obsłudze usług z zakresu określonego w pkt 1, stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0%;



- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 90%;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) minimalny – 2,2,
    - b) maksymalny – 3,4;
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) minimalny – 18 m,
    - b) maksymalny – 25 m;
  - 5) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 6) nakazuje się kształtowanie usług ogólnodostępnych w parterach budynków zgodnie z rysunkiem planu poprzez:
    - a) sytuowanie co najmniej jednego lokalu usługowego na poziomie parteru każdego budynku realizowanego w linii zabudowy, w której usługi ogólnodostępne w parterach budynków zostały wskazane na rysunku planu,
    - b) realizowanie wejść do lokali usługowych od strony przestrzeni publicznych;
3. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- 1) ustala się zasięg korytarza II linii metra zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) zakazuje się, w zasięgu wyznaczonego korytarza II linii metra, lokalizacji podziemnych części nowej zabudowy nie służących obsłudze metra w następującym zakresie:
    - a) głębiej niż 4 m pod poziomem terenu w liniach zabudowy,
    - b) poza liniami zabudowy;
  - 3) dopuszcza się lokalizację podziemnych i nadziemnych obiektów i urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem metra jako lokalizację celu publicznego, wkomponowanych w zagospodarowanie terenu;
  - 4) realizacja obiektów budowlanych w obszarze eksploatacyjnych oddziaływań dynamicznych podziemnych odcinków II linii metra powinna uwzględniać rozwiązania minimalizujące wpływ drgań mechanicznych, w sposób określony w przepisach odrębnych.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się obsługę terenu poprzez teren 66-KS od dróg: 16KDD ul. Rogalińskiej lub 17KDZ ul. Skierniewickiej;
  - 2) wskaźniki miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 5.
5. Wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

**§ 72.** Dla terenu oznaczonego symbolem 66-KS ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: parking.
  2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
    - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%;
    - 2) ustala się zróżnicowanie materiałowe nawierzchni placu parkingowego od powierzchni jezdni ulic;
    - 3) dopuszcza się realizację elementów wyposażenia powtarzalnego oraz obiektów małej architektury;
    - 4) nakazuje się stosowanie jednolitych stylistycznie i kolorystycznie elementów wyposażenia powtarzalnego oraz obiektów małej architektury;
    - 5) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów: 62-U/MW i 67- U;
    - 6) nakazuje się realizację powiązania pieszo-rowerowego zgodnie z rysunkiem planu, będącego częścią większego układu ustalonych w planie powiązań pieszych lub pieszo-rowerowych i stanowiącego kompozycyjną i funkcjonalną całość realizowaną w terenach: 37KP, 9KDL, 18KDL, 5.2KDZ, 57-MW(U), 17KDZ, 16KDD, 31KDD, 15KDL, dla którego ustala się:
      - a) zastosowanie elementów wykończenia wyróżniających przestrzennie powiązanie piesze poprzez realizację przynajmniej jednego wspólnego w zakresie stylistyki elementu wykończenia:
        - zaaranżowania posadzki,
        - oświetlenia,
        - miejsc wypoczynku,
      - b) minimalną szerokość - 3 m,
      - c) realizację nawierzchni jako utwardzonej.
3. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- 1) dopuszcza się lokalizację podziemnych i nadziemnych obiektów i urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem metra jako lokalizację celu publicznego;
  - 2) realizacja obiektów budowlanych w obszarze eksploatacyjnych oddziaływań dynamicznych podziemnych odcinków II linii metra powinna uwzględniać rozwiązania minimalizujące wpływ

drgań mechanicznych, w sposób określony w przepisach odrębnych.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu od dróg: 16KDD ul. Rogalińskiej i 17 KDZ ul. Skierniewickiej;
  - 2) dopuszcza się likwidację wjazdu od strony ul. Kasprzaka.
5. Wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 10%.

**§ 73.** Dla terenu oznaczonego symbolem 67-U ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa usług nauki;
- 2) zabudowa usługowa z zakresu: administracja, biura, handel, kultura, oświata, ochrona zdrowia, usługi turystyki, gastronomia;
- 3) zabudowa zamieszkania zbiorowego - akademiki, pokoje gościnne, hotel studencki.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 60%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny – 2,2,
  - b) maksymalny – 3,4;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) minimalny – 13 m,
  - b) maksymalny – 20 m;
- 5) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) nakazuje się kształtowanie usług ogólnodostępnych w parterach budynków zgodnie z rysunkiem planu poprzez:
  - a) sytuowanie co najmniej jednego lokalu usługowego na poziomie parteru każdego budynku realizowanego w linii zabudowy, w której usługi ogólnodostępne w parterach budynków zostały wskazane na rysunku planu,
  - b) realizowanie wejść do lokali usługowych od strony przestrzeni publicznych;
- 7) nakazuje się nasadzenie, zachowanie lub uzupełnienie rzędów drzew w rejonie wskazanym na rysunku planu, dla których ustala się:
  - a) nasadzenia drzew o regularnym, uformowanym pokroju,
  - b) maksymalną odległość nasadzeń drzew w rzędzie: 15,0 m.

3. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) wskazuje się zabytkowy budynek szkoły wpisany do rejestru zabytków – przy ul. Siedmiogrodzkiej 3a, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 2) dopuszcza się lokalizację podziemnych i nadziemnych obiektów i urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem metra jako lokalizację celu publicznego;
- 3) realizacja obiektów budowlanych w obszarze eksploatacyjnych oddziaływań dynamicznych podziemnych odcinków II linii metra powinna uwzględniać rozwiązania minimalizujące wpływ drgań mechanicznych, w sposób określony w przepisach odrębnych.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu od dróg: 16KDD ulicy Rogalińskiej poprzez teren 66-KS, 31KDD projektowanej i 15KDL Giełdowej;
  - 2) wskaźniki miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 5.
5. Wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 20%.

**§ 74.** Dla terenu oznaczonego symbolem 68-U/MW ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 60%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny – 2,2,
  - b) maksymalny – 2,6;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) minimalna – 13 m,
  - b) maksymalna – 18 m;

- 5) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 6) ustala się zasięg lokalizacji dominanty wysokościowej o wysokości maksymalnej 33 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 7) nakazuje się kształtowanie usług ogólnodostępnych w parterach budynków zgodnie z rysunkiem planu poprzez:
    - a) sytuowanie co najmniej jednego lokalu usługowego na poziomie parteru każdego budynku realizowanego w linii zabudowy, w której usługi ogólnodostępne w parterach budynków zostały wskazane na rysunku planu,
    - b) realizowanie wejść do lokali usługowych od strony przestrzeni publicznych;
  - 8) minimalna powierzchnia działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 2000 m<sup>2</sup>;
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
    - 1) ustala się obsługę terenu od drogi 25KDD projektowanej;
    - 2) wskaźniki miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 5.
  4. Wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

§ 75. Dla terenu oznaczonego symbolem 69-Ukr(U) ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
  - 1) zabudowy usług kultu religijnego wraz z zabudową zamieszkania zbiorowego, w tym dom zakonny, stanowiąca nie mniej niż 60% powierzchni zabudowy terenu;
  - 2) zabudowa usługowa z zakresu usług służących obsłudze usług kultu religijnego stanowiąca nie więcej niż 40% powierzchni zabudowy terenu.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
  - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 10%;
  - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2;
  - 4) maksymalna wysokość zabudowy – 13 m;
  - 5) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 6) nakazuje się realizację powiązania pieszego zgodnie z rysunkiem planu, będącego częścią większego układu ustalonych w planie powiązań pieszych lub pieszo-rowerowych i stanowiącego kompozycyjną i funkcjonalną całość realizowaną w terenach: 2KDG, 70-U/MW, dla którego ustala się:
    - a) zastosowanie elementów wykończenia wyróżniających przestrzennie powiązanie piesze poprzez realizację przynajmniej jednego wspólnego w zakresie stylistyki elementu wykończenia:
      - zaaranżowania posadzki,
      - oświetlenia,
      - miejsc wypoczynku,
    - b) minimalną szerokość - 2 m,
    - c) realizację nawierzchni jako utwardzonej;
  - 7) nakazuje się nasadzenie, zachowanie lub uzupełnienie rzędów drzew w rejonie wskazanym na rysunku planu, dla których ustala się:
    - a) nasadzenia drzew o regularnym, uformowanym pokroju,
    - b) maksymalną odległość nasadzeń drzew w rzędzie: 15,0 m.
3. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - 1) ustala się zachowanie istniejących drzew, wskazanych na rysunku planu jako drzewo do zachowania i wkomponowania w projektowane zagospodarowanie, przy czym dopuszcza się usunięcie lub przesadzenie drzew w przypadku zagrożenia dla zdrowia lub życia ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) wskazuje się zespół zabytkowych obiektów wpisanych do rejestru zabytków przy al. Solidarności 27/29 i Solidarności 31, dla którego obowiązują przepisy odrębne oraz:
    - a) dopuszcza się rozbudowę budynku zgodnie z wyznaczonymi obowiązującymi liniami zabudowy;
    - b) nakazuje się kształtowanie zabudowy symetrycznie względem osi kompozycyjnej zgodnie z rysunkiem planu,
    - c) nakazuje się dopasowanie architektury nowej zabudowy do istniejących budynków w zakresie formy, gabarytów, wystroju i kolorystyki elewacji, kształtu dachu, rodzaju pokrycia dachu,
  - 3) ustala się ochronę obszaru zabytkowego - ogród Domu Zgromadzenia Sióstr Karmelitanek Bosych Zakonu NMP z Góry Kamel przy ul. Wolskiej 27/29 - wskazanego na rysunku planu, dla którego nakazuje się:

- a) utrzymanie historycznego rozplanowania zieleni,
  - b) zachowanie i uzupełnianie zieleni.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się obsługę terenu od drogi 2KDG ul. Wolska – al. Solidarności;
  - 2) wskaźniki miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 5.
5. Wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 10%.

**§ 76.** Dla terenu oznaczonego symbolem 70-U/MW ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinnna.
  - 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
    - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
    - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 60%;
    - 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
      - a) minimalny – 2,2,
      - b) maksymalny – 2,8;
    - 4) wysokość projektowanej zabudowy:
      - a) minimalny – 13 m,
      - b) maksymalny:
        - 33 m wyłącznie w pasie terenu o szerokości nie większej niż 20 m od linii rozgraniczającej z 7KDL ul. Karolkowej,
        - 18 m dla pozostałej zabudowy;
    - 5) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
    - 6) nakazuje się kształtowanie usług ogólnodostępnych w parterach budynków zgodnie z rysunkiem planu poprzez:
      - a) sytuowanie co najmniej jednego lokalu usługowego na poziomie parteru każdego budynku realizowanego w linii zabudowy, w której usługi ogólnodostępne w parterach budynków zostały wskazane na rysunku planu,
      - b) realizowanie wejść do lokali usługowych od strony przestrzeni publicznych;
    - 7) ustala się rejon lokalizacji akcentu przestrzennego na zamknięciu osi kompozycyjnej zgodnie z rysunkiem planu;
    - 8) ustala się zachowanie ujęcia wód podziemnych z utworów oligoceńskich zgodnie z rysunkiem planu;
    - 9) nakazuje się realizację powiązania pieszego zgodnie z rysunkiem planu, będącego częścią większego układu ustalonych w planie powiązań pieszych lub pieszo-rowerowych i stanowiącego kompozycyjną i funkcjonalną całość realizowaną w terenach: 2KDG, 69-Ukr, dla którego ustala się:
      - a) zastosowanie elementów wykończenia wyróżniających przestrzennie powiązanie piesze poprzez realizację przynajmniej jednego wspólnego w zakresie stylistyki elementu wykończenia:
        - zaaranżowania posadzki,
        - oświetlenia,
        - miejsc wypoczynku,
      - b) minimalną szerokość - 2 m,
      - c) realizację nawierzchni jako utwardzonej;
    - 10) nakazuje się nasadzenie, zachowanie lub uzupełnienie rzędów drzew w rejonie wskazanym na rysunku planu, dla których ustala się:
      - a) nasadzenia drzew o regularnym, uformowanym pokroju,
      - b) maksymalną odległość nasadzeń drzew w rzędzie: 15,0 m.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się obsługę terenu od drogi 7KDL ul. Karolkowej;
  - 2) wskaźniki miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 5.
4. Wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

**§ 77.** Dla terenu oznaczonego symbolem 71-MW(U) ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinnna z usługami, realizowanymi w pierwszej lub drugiej kondygnacji budynku, przy czym usługi nie mogą stanowić więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego wielorodzinnnego.
- 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
  - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 50%;

- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) minimalny – 2,2,
    - b) maksymalny – 4,8;
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) minimalna – 18 m,
    - b) maksymalna – 25 m;
  - 5) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 6) ustala się zasięg lokalizacji dominanty wysokościowej o wysokości maksymalnej 55 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 7) nakazuje się kształtowanie usług ogólnodostępnych w parterach budynków zgodnie z rysunkiem planu poprzez:
    - a) sytuowanie co najmniej jednego lokalu usługowego na poziomie parteru każdego budynku realizowanego w linii zabudowy, w której usługi ogólnodostępne w parterach budynków zostały wskazane na rysunku planu,
    - b) realizowanie wejść do lokali usługowych od strony przestrzeni publicznych;
  - 8) dopuszcza się realizację zabudowy jako nadwieszenia lub przejazdu bramowego, stanowiącego konstrukcyjną i funkcjonalną całość z zabudową realizowaną w obrębie terenu 72-U/MW, w formie łącznika nad drogą 30KD-D zgodnie z rysunkiem planu.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się obsługę terenu od dróg: 15KDL ul. Giełdowej i 30KDD projektowanej;
  - 2) dopuszcza się obsługę terenu od drogi 8KDZ ul. Siedmiogrodzkiej;
  - 3) wskaźniki miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 5.
  4. Wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

**§ 78.** Dla terenu oznaczonego symbolem 72-U/MW ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
  - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 65%;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) minimalny – 2,2,
    - b) maksymalny – 5,2;
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) minimalna – 18 m,
    - b) maksymalna – 30 m;
  - 5) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 6) ustala się zasięg lokalizacji dominanty wysokościowej o wysokości maksymalnej 55 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 7) nakazuje się kształtowanie usług ogólnodostępnych w parterach budynków zgodnie z rysunkiem planu poprzez:
    - a) sytuowanie co najmniej jednego lokalu usługowego na poziomie parteru każdego budynku realizowanego w linii zabudowy, w której usługi ogólnodostępne w parterach budynków zostały wskazane na rysunku planu,
    - b) realizowanie wejść do lokali usługowych od strony przestrzeni publicznych;
  - 8) dopuszcza się realizację zabudowy jako nadwieszenia lub przejazdu bramowego, stanowiącego konstrukcyjną i funkcjonalną całość z zabudową realizowaną w obrębie terenu, w formie łącznika nad drogą 30KD-D zgodnie z rysunkiem planu.
  - 9) nakazuje się nasadzenie, zachowanie lub uzupełnienie rzędów drzew w rejonie wskazanym na rysunku planu, dla których ustala się:
    - a) nasadzenia drzew o regularnym, uformowanym pokroju,
    - b) maksymalną odległość nasadzeń drzew w rzędzie: 15,0 m.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) ustala się obsługę terenu od dróg: 15KDL ul. Giełdowej i 30KDD projektowanej;
  - 2) dopuszcza się obsługę terenu od dróg: 8KDZ ul. Siedmiogrodzkiej i 7KDL ul. Karolkowej;
  - 3) wskaźniki miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 5.
  4. Wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

**§ 79.** Dla terenu oznaczonego symbolem 73-U ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z zakresu: administracja, biura, bankowość, handel, rzemiosło, kultura, usługi turystyki, gastronomia.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
  - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 60%;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) minimalny – 2,2,
    - b) maksymalny – 3,4;
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) minimalna – 18 m,
    - b) maksymalna – 25 m;
  - 5) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 6) nakazuje się kształtowanie usług ogólnodostępnych w parterach budynków zgodnie z rysunkiem planu poprzez:
    - a) sytuowanie co najmniej jednego lokalu usługowego na poziomie parteru każdego budynku realizowanego w linii zabudowy, w której usługi ogólnodostępne w parterach budynków zostały wskazane na rysunku planu,
    - b) realizowanie wejść do lokali usługowych od strony przestrzeni publicznych;
  - 7) ustala się zasięg lokalizacji dominant wysokościowych o wysokości maksymalnej 55 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 8) ustala się zachowanie przejścia i przejazdu bramowego wskazanego na rysunku planu;
  - 9) ustala się kształtowanie wnętrza urbanistycznego dla okalającej zabudowy, oznaczonego na rysunku planu, dla którego:
    - a) nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni, w szczególności drzew i krzewów z dopuszczeniem ich wymiany i przesadzeń,
    - b) nakazuje się realizację nowych i uzupełnienie istniejących nasadzeń grup drzew i krzewów,
    - c) nakazuje się realizację zieleni komponowanej,
    - d) nakazuje się stosowanie jednolitych stylistycznie i kolorystycznie elementów wyposażenia powtarzalnego oraz obiektów małej architektury,
    - e) dopuszcza się nieprzekraczalny udział 50% powierzchni utwardzonej, rozumianej jako nawierzchnie utwardzone typu: dojścia, dojazdy, chodniki, schody, boiska sportowe, place postojowe, place zabaw dla dzieci, w odniesieniu do powierzchni wnętrza urbanistycznego,
    - f) dopuszcza się wyposażenie w urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi,
    - g) dopuszcza się realizację parkingów podziemnych.
3. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: realizacja obiektów budowlanych w obszarze eksploatacyjnych oddziaływań dynamicznych podziemnych odcinków II linii metra powinna uwzględniać rozwiązania minimalizujące wpływ drgań mechanicznych, w sposób określony w przepisach odrębnych.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) ustala się obsługę terenu od drogi 15KDL ulicy Giełdowej;
  - 2) dopuszcza się obsługę terenu od drogi 7KDL ul. Karolkowej;
  - 3) wskaźniki miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 5.
5. Wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

**§ 80.** Dla terenu oznaczonego symbolem 74-Ukr(U) ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
  - 1) zabudowa usług kultu religijnego wraz z zabudową zamieszkania zbiorowego, w tym dom zakonny, dom parafialny, stanowiąca nie mniej niż 55% powierzchni zabudowy terenu;
  - 2) zabudowa usług z zakresu opieki społecznej, usług oświaty stanowiąca nie więcej niż 45% powierzchni zabudowy terenu.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
  - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 45%;
  - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,9;
  - 4) maksymalna wysokość zabudowy – 20 m;
  - 5) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

- 6) nakazuje się nasadzenie, zachowanie lub uzupełnienie rzędów drzew w rejonie wskazanym na rysunku planu, dla których ustala się:
- nasadzenia drzew o regularnym, uformowanym pokroju,
  - maksymalną odległość nasadzeń drzew w rzędzie: 15,0 m.
1. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: ustala się ochronę oznaczonych na rysunku planu obiektów zabytkowych zgodnie z § 7 ust. 3, 5, dla których:
- dopuszcza się domknięcie zespołu w formie atrialnej – tzn. z wewnętrznym dziedzińcem (ogrodem) zgodnie z określonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - nakazuje się dopasowanie architektury nowej zabudowy do istniejących budynków w zakresie wystroju i koloru elewacji, kształtu dachu, rodzaju pokrycia dachu,
2. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- ustala się obsługę terenu od drogi 7KDL ul. Karolkowej;
  - wskazniki miejsc parkingowych zgodnie z § 12 ust. 5.
3. Wysokość stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 10%.

**§ 81.** Dla terenu oznaczonego symbolem 2KDG ul. Wolska – al. Solidarności ustala się:

- Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy głównej.
- Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%;
  - szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 37 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - ustala się prowadzenie trasy tramwajowej;
  - wskazuje się rejony lokalizacji przystanków tramwajowych i autobusowych oraz rejon lokalizacji stacji metra „Płocka”, zgodnie z rysunkiem planu;
  - ustala się zasięg korytarza II linii metra wraz ze stacją „Płocka”, zgodnie z rysunkiem planu;
  - nakazuje się realizację przekroczenia ulicy w układzie powiązań pieszych lub pieszo-rowerowych w drugim poziomie lub poziomie terenu w rejonach oznaczonych na rysunku planu;
  - nakazuje się realizację powiązania pieszego zgodnie z rysunkiem planu, będącego częścią większego układu ustalonych w planie powiązań pieszych lub pieszo-rowerowych i stanowiącego kompozycyjną i funkcjonalną całość realizowaną w terenach: 69-Ukr, 70-U/MW oraz w terenach: 41-U(MW), 19KDL, 43-U<sub>s</sub>, 34KDD, 42-U/MW, 49-ZP, 50-U/MW, dla którego ustala się:
    - zastosowanie elementów wykończenia wyróżniających przestrzennie powiązanie piesze poprzez realizację przynajmniej jednego wspólnego w zakresie stylistyki elementu wykończenia:
      - zaaranżowania posadzki,
      - oświetlenia,
      - miejsc wypoczynku,
    - minimalną szerokość - 2 m,
    - realizację nawierzchni jako utwardzonej;
  - ustala się prowadzenie drogi dla rowerów, której orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu.
- Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
  - nakazuje się nasadzenie, zachowanie lub uzupełnienie rzędów drzew w rejonie wskazanym na rysunku planu, dla których ustala się:
    - nasadzenia drzew o regularnym, uformowanym pokroju,
    - maksymalną odległość nasadzeń drzew w rzędzie: 15,0 m;
  - nakazuje się stosowanie jednolitych stylistycznie i kolorystycznie elementów wyposażenia powtarzalnego oraz obiektów małej architektury;
  - nakazuje się, w obszarze oznaczonym na rysunku planu jako „powierzchnia wymagająca specjalnego opracowania posadzki” realizację posadzki o wysokiej jakości materiałów i wyodrębniającym się wzorze;
- Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - dopuszcza się lokalizację podziemnych i nadziemnych obiektów i urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem metra jako lokalizację celu publicznego, wkomponowanych w zagospodarowanie terenu, niekolidujących z powiązaniem pieszymi, pieszo-rowerowymi;
  - dopuszcza się przebudowę istniejącego budynku przy ul. Wolskiej 89 w liniach rozgraniczających ulicy Wolskiej zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 82.** Dla terenu oznaczonego symbolem 3KDG ul. Górczewska - Leszno ustala się:

- Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy głównej.

**2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:**

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 33 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) wskazuje się rejon lokalizacji przystanków autobusowych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się zasięg korytarza II linii metra wraz ze stacją „Moczydło”, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) ustala się powiązanie stacji metra z przystankiem PKP Koło;
- 6) ustala się prowadzenie drogi dla rowerów, której orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu;
- 7) ustala się rejon lokalizacji bezkolizyjnego przejścia dla pieszych pod 3.KDG powiązanego ze stacją II linii metra „Moczydło”.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nakazuje się nasadzenie, zachowanie lub uzupełnienie rzędów drzew w rejonie wskazanym na rysunku planu, dla których ustala się:

- 1) nasadzenia drzew o regularnym, uformowanym pokroju,
- 2) maksymalną odległość nasadzeń drzew w rzędzie: 15,0 m.

**4. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:**

- 1) wskazuje się obszar zabytkowy wpisany do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny - ulica Leszno, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 2) dopuszcza się lokalizację podziemnych i nadziemnych obiektów i urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem metra jako lokalizację celu publicznego, wkomponowanych w zagospodarowanie terenu, niekolidujących z powiązaniem pieszymi, pieszo- rowerowymi.

**§ 83. Dla terenu oznaczonego symbolem 4KDL ul. Sokołowska ustala się:**

1. Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy lokalnej.

**2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:**

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0%;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 18 m zgodnie z rysunkiem;
- 3) nakazuje się realizację powiązania pieszo-rowerowego zgodnie z rysunkiem planu, będącego częścią większego układu ustalonych w planie powiązań pieszych lub pieszo-rowerowych i stanowiącego kompozycyjną i funkcjonalną całość realizowaną w terenach: 2-U(MW), 21KDD, 9-ZP, 12KDL, 18-ZP, 24KDD, 20-U(MW), 23KDD, 19-MW(U), 5.1KDZ, 23-MW(U), 24-Uz, 13KDL, 25-MW(U), 27KDD, 26-MW(U), 38KP, 28-MW(U), 14KDL, 29-MW(U), 6KDZ, 31-U(MW), 32-ZP, 28KDD, 34-U(MW), dla którego ustala się:
  - a) zastosowanie elementów wykończenia wyróżniających przestrzennie powiązanie piesze poprzez realizację przynajmniej jednego wspólnego w zakresie stylistyki elementu wykończenia:
    - zaaranżowania posadzki,
    - oświetlenia,
    - miejsc wypoczynku,
  - b) minimalną szerokość - 3 m,
  - c) realizację nawierzchni jako utwardzonej.

3. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: dopuszcza się lokalizację podziemnych i nadziemnych obiektów i urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem metra jako lokalizację celu publicznego.

**§ 84. Dla terenu oznaczonego symbolem 5.1KDZ ul. Płocka ustala się:**

1. Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy zbiorczej.

**2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:**

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0%;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 22 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się powiązanie drogi z 23KDD projektowaną poprzez przejazd bramowy;
- 4) wskazuje się rejon lokalizacji przystanków autobusowych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) ustala się zasięg korytarza II linii metra, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ustala się prowadzenie drogi dla rowerów, której orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu;
- 7) nakazuje się realizację powiązania pieszo-rowerowego zgodnie z rysunkiem planu, będącego częścią większego układu ustalonych w planie powiązań pieszych lub pieszo-rowerowych i stanowiącego kompozycyjną i funkcjonalną całość realizowaną w terenach: 2-U(MW), 21KDD, 4 KDL, 9-ZP, 12KDL, 18-ZP, 24KDD, 20-U(MW), 23KDD, 19-MW(U), 23-MW(U), 24-Uz, 13KDL, 25-MW(U), 27KDD, 26-MW(U), 38KP, 28-MW(U), 14KDL, 29-MW(U), 6KDZ, 31-U(MW), 32-ZP, 28KDD, 34-U(MW), dla którego ustala się:



- a) zastosowanie elementów wykończenia wyróżniających przestrzennie powiązanie piesze poprzez realizację przynajmniej jednego wspólnego w zakresie stylistyki elementu wykończenia:
  - zaaranżowania posadzki,
  - oświetlenia,
  - miejsc wypoczynku,
- b) minimalną szerokość - 3 m,
- c) realizację nawierzchni jako utwardzonej.

3. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: dopuszcza się lokalizację podziemnych i nadziemnych obiektów i urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem metra jako lokalizację celu publicznego, wkomponowanych w zagospodarowanie terenu, niekolidujących z powiązaniem pieszymi, pieszo- rowerowymi.

**§ 85.** Dla terenu oznaczonego symbolem 5.2KDZ ul. Płocka ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy zbiorczej.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 1%;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 29 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) wskazuje się rejon lokalizacji przystanków autobusowych, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 4) ustala się zasięg korytarza II linii metra wraz ze stacją „Płocka”, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 5) ustala się prowadzenie drogi dla rowerów, której orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu;
  - 6) nakazuje się realizację powiązania pieszo-rowerowego zgodnie z rysunkiem planu, będącego częścią większego układu ustalonych w planie powiązań pieszych lub pieszo-rowerowych i stanowiącego kompozycyjną i funkcjonalną całość realizowaną w terenach: 37KP, 9KDL, 18KDL, 57-MW(U), 17KDZ, 66-KS, 16KDD, 31KDD, 15KDL, dla którego ustala się:
    - a) zastosowanie elementów wykończenia wyróżniających przestrzennie powiązanie piesze poprzez realizację przynajmniej jednego wspólnego w zakresie stylistyki elementu wykończenia:
      - zaaranżowania posadzki,
      - oświetlenia,
      - miejsc wypoczynku,
    - b) minimalną szerokość - 3 m,
    - c) realizację nawierzchni jako utwardzonej;
  - 7) ustala się rejon lokalizacji bezkolizyjnego przejścia dla pieszych pod 5.2KDZ powiązanego ze stacją II linii metra „Płocka”.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nakazuje się nasadzenie, zachowanie lub uzupełnienie rzędów drzew w rejonie wskazanym na rysunku planu, dla których ustala się:

- 1) nasadzenia drzew o regularnym, uformowanym pokroju,
- 2) maksymalną odległość nasadzeń drzew w rzędzie: 15,0 m.

4. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: dopuszcza się lokalizację podziemnych i nadziemnych obiektów i urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem metra jako lokalizację celu publicznego, wkomponowanych w zagospodarowanie terenu, niekolidujących z powiązaniem pieszymi, rowerowymi.

**§ 86.** Dla terenu oznaczonego symbolem 6KDZ ul. Młynarska ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy zbiorczej.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0%;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 23 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) ustala się prowadzenie trasy tramwajowej;
  - 4) wskazuje się rejon lokalizacji przystanków tramwajowych, zgodnie z rysunkiem planu ;
  - 5) nakazuje się realizację powiązania pieszego zgodnie z rysunkiem planu, będącego częścią większego układu ustalonych w planie powiązań pieszych lub pieszo-rowerowych i stanowiącego kompozycyjną i funkcjonalną całość realizowaną w terenach: 2-U(MW), 21KDD, 4 KDL, 9-ZP, 12KDL, 18-ZP, 24KDD, 20-U(MW), 23KDD, 19-MW(U), 5.2KDZ, 23-MW(U), 24-Uz, 13KDL, 25-MW(U), 27KDD, 26-MW(U), 38KP, 28-MW(U), 14KDL, 29-MW(U), 31-U(MW), 32-ZP, 28KDD, 34-U(MW), dla którego ustala się:
    - a) zastosowanie elementów wykończenia wyróżniających przestrzennie powiązanie piesze poprzez realizację przynajmniej jednego wspólnego w zakresie stylistyki elementu wykończenia:

- zaaranżowania posadzki,
  - oświetlenia,
  - miejsc wypoczynku,
- b) minimalną szerokość - 2 m,
- c) realizację nawierzchni jako utwardzonej.

**§ 87.** Dla terenu oznaczonego symbolem 7KDL ul. Karolkowa ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy lokalnej.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 1%;
  - 2) ustala się zachodnią linię rozgraniczającą zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) ustala się prowadzenie drogi dla rowerów, której orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nakazuje się nasadzenie, zachowanie lub uzupełnienie rzędów drzew w rejonie wskazanym na rysunku planu, dla których ustala się:
  - 1) nasadzenia drzew o regularnym, uformowanym pokroju,
  - 2) maksymalną odległość nasadzeń drzew w rzędzie: 15,0 m.

**§ 88.** Dla terenu oznaczonego symbolem 8KDZ ul. Siedmiogrodzka ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy zbiorczej.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 1%;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 19 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) wskazuje się rejon lokalizacji przystanków i autobusowych, zgodnie z rysunkiem planu ;
  - 4) dopuszcza się prowadzenie drogi dla rowerów.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nakazuje się nasadzenie, zachowanie lub uzupełnienie rzędów drzew w rejonie wskazanym na rysunku planu, dla których ustala się:
  - 1) nasadzenia drzew o regularnym, uformowanym pokroju,
  - 2) maksymalną odległość nasadzeń drzew w rzędzie: 15,0 m.

**§ 89.** Dla terenu oznaczonego symbolem 9KDL ul. Bema ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy lokalnej.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 25 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) nakazuje się realizację powiązania pieszego zgodnie z rysunkiem planu, będącego częścią większego układu ustalonych w planie powiązań pieszych lub pieszo-rowerowych i stanowiącego kompozycyjną i funkcjonalną całość realizowaną w terenach: 37KP, 18KDL, 5.2KDZ, 57-MW(U), 17KDZ, 66-KS, 16KDD, 31KDD, 15KDL, dla którego ustala się:
    - a) zastosowanie elementów wykończenia wyróżniających przestrzennie powiązanie piesze poprzez realizację przynajmniej jednego wspólnego w zakresie stylistyki elementu wykończenia:
      - zaaranżowania posadzki,
      - oświetlenia,
      - miejsc wypoczynku,
    - b) minimalną szerokość - 2 m,
    - c) realizację nawierzchni jako utwardzonej.
  3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nakazuje się nasadzenie, zachowanie lub uzupełnienie rzędów drzew w rejonie wskazanym na rysunku planu, dla których ustala się:
    - 1) nasadzenia drzew o regularnym, uformowanym pokroju,
    - 2) maksymalną odległość nasadzeń drzew w rzędzie: 15,0 m.
  4. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
    - 1) ustala się ochronę obszaru zabytkowego układu ulicy Bema wskazanego na rysunku planu, dla którego nakazuje się:
      - a) wyeksponowanie nawierzchni poprzez odkrycie lub realizację nawierzchni brukowej i torowiska tramwajowego;
      - b) realizację elementów wyposażenia oraz obiektów małej architektury;
      - c) stosowanie w zagospodarowaniu terenu jednolitego wzornictwa i kolorystyki powtarzalnych elementów wyposażenia oraz obiektów małej architektury;

- 2) wskazuje się obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków schron bojowy Ringstand 58c nr 4, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

**§ 90.** Dla terenu oznaczonego symbolem 10KDL ul. św. Wojciecha ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy lokalnej.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 1%;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 16 m, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nakazuje się nasadzenie, zachowanie lub uzupełnienie rzędów drzew w rejonie wskazanym na rysunku planu, dla których ustala się:
  - 1) nasadzenia drzew o regularnym, uformowanym pokroju,
  - 2) maksymalną odległość nasadzeń drzew w rzędzie: 15,0 m.

**§ 91.** Dla terenu oznaczonego symbolem 11KDL ul. Syreny ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy lokalnej.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 2%;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 13m, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nakazuje się nasadzenie, zachowanie lub uzupełnienie rzędów drzew w rejonie wskazanym na rysunku planu, dla których ustala się:
  - 1) nasadzenia drzew o regularnym, uformowanym pokroju,
  - 2) maksymalną odległość nasadzeń drzew w rzędzie: 15,0 m.
4. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - 1) teren znajduje się z zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej wybranych parametrów układu urbanistycznego KZ-C oznaczonej na rysunku planu, obowiązują przepisy § 7 ust. 7;
  - 2) dopuszcza się lokalizację podziemnych i nadziemnych obiektów i urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem metra jako lokalizację celu publicznego.

**§ 92.** Dla terenu oznaczonego symbolem 12KDL ul. Syreny ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy lokalnej.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 1%;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 16 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) nakazuje się realizację powiązania pieszo-rowerowego zgodnie z rysunkiem planu, będącego częścią większego układu ustalonych w planie powiązań pieszych lub pieszo-rowerowych i stanowiącego kompozycyjną i funkcjonalną całość realizowaną w terenach: 2-U(MW), 21KDD, 4 KDL, 9-ZP, 18-ZP, 24KDD, 20-U(MW), 23KDD, 19-MW(U), 5.1KDZ, 23-MW(U), 24-Uz, 13KDL, 25-MW(U), 27KDD, 26-MW(U), 38KP, 28-MW(U), 14KDL, 29-MW(U), 6KDZ, 31-U(MW), 32-ZP, 28KDD, 34-U(MW), dla którego ustala się:
    - a) zastosowanie elementów wykończenia wyróżniających przestrzennie powiązanie piesze poprzez realizację przynajmniej jednego wspólnego w zakresie stylistyki elementu wykończenia:
      - zaaranżowania posadzki,
      - oświetlenia,
      - miejsc wypoczynku,
    - b) minimalną szerokość - 2 m,
    - c) realizację nawierzchni jako utwardzonej.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nakazuje się nasadzenie, zachowanie lub uzupełnienie rzędów drzew w rejonie wskazanym na rysunku planu, dla których ustala się:
  - 1) nasadzenia drzew o regularnym, uformowanym pokroju,
  - 2) maksymalną odległość nasadzeń drzew w rzędzie: 15,0 m.

**§ 93.** Dla terenu oznaczonego symbolem 13KDL ul. Działdowska ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy lokalnej.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0%;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) nakazuje się realizację powiązania pieszego zgodnie z rysunkiem planu, będącego częścią większego układu ustalonych w planie powiązań pieszych lub pieszo-rowerowych i stanowiącego kompozycyjną i funkcjonalną całość realizowaną w terenach: 2-U(MW), 21KDD, 4 KDL, 9-ZP, 12KDL, 18-ZP, 24KDD, 20-U(MW), 23KDD, 19-MW(U), 5.1KDZ, 23-MW(U), 24-Uz, 25-MW(U), 27KDD, 26-MW(U), 38KP, 28-MW(U), 14KDL, 29-MW(U), 6KDZ, 31-U(MW), 32-ZP, 28KDD, 34-U(MW), dla którego ustala się:
- zastosowanie elementów wykończenia wyróżniających przestrzennie powiązanie piesze poprzez realizację przynajmniej jednego wspólnego w zakresie stylistyki elementu wykończenia:
    - zaaranżowania posadzki,
    - oświetlenia,
    - miejsc wypoczynku,
  - minimalną szerokość - 2 m,
  - realizację nawierzchni jako utwardzonej.

**§ 94.** Dla terenu oznaczonego symbolem 14KDL ul. Staszica ustala się:

- Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy lokalnej.
- Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0%;
  - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- nakazuje się realizację powiązania pieszego zgodnie z rysunkiem planu, będącego częścią większego układu ustalonych w planie powiązań pieszych lub pieszo-rowerowych i stanowiącego kompozycyjną i funkcjonalną całość realizowaną w terenach: 2-U(MW), 21KDD, 4 KDL, 9-ZP, 12KDL, 18-ZP, 24KDD, 20-U(MW), 23KDD, 19-MW(U), 5.1KDZ, 23-MW(U), 24-Uz, 13KDL, 25-MW(U), 27KDD, 26-MW(U), 38KP, 28-MW(U), 29-MW(U), 6KDZ, 31-U(MW), 32-ZP, 28KDD, 34-U(MW), dla którego ustala się:
  - zastosowanie elementów wykończenia wyróżniających przestrzennie powiązanie piesze poprzez realizację przynajmniej jednego wspólnego w zakresie stylistyki elementu wykończenia:
    - zaaranżowania posadzki,
    - oświetlenia,
    - miejsc wypoczynku,
  - minimalną szerokość - 2 m,
  - realizację nawierzchni jako utwardzonej.

**§ 95.** Dla terenu oznaczonego symbolem 15KDL ul. Giełdowa ustala się:

- Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy lokalnej.
- Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0%;
  - szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 15 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- nakazuje się realizację powiązania pieszo-rowerowego zgodnie z rysunkiem planu, będącego częścią większego układu ustalonych w planie powiązań pieszych lub pieszo-rowerowych i stanowiącego kompozycyjną i funkcjonalną całość realizowaną w terenach: 37KP, 9KDL, 18KDL, 5.2KDZ, 57-MW(U), 17KDZ, 66-KS, 16KDD, 31KDD, dla którego ustala się:
  - zastosowanie elementów wykończenia wyróżniających przestrzennie powiązanie piesze poprzez realizację przynajmniej jednego wspólnego w zakresie stylistyki elementu wykończenia:
    - zaaranżowania posadzki,
    - oświetlenia,
    - miejsc wypoczynku,
  - minimalną szerokość - 3 m,
  - realizację nawierzchni jako utwardzonej.
- Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: na odcinku teren znajduje się z zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej wybranych parametrów układu urbanistycznego KZ-C oznaczonej na rysunku planu, obowiązują przepisy § 7 ust. 7.

**§ 96.** Dla terenu oznaczonego symbolem 16KDD ul. Rogalińska ustala się:

- Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej.
- Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0%;

- 2) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 15 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) nakazuje się realizację powiązania pieszo-rowerowego zgodnie z rysunkiem planu, będącego częścią większego układu ustalonych w planie powiązań pieszych lub pieszo-rowerowych i stanowiącego kompozycyjną i funkcjonalną całość realizowaną w terenach: 37KP, 9KDL, 18KDL, 5.2KDZ, 57-MW(U), 17KDZ, 66-KS, 31KDD, 15KDL, dla którego ustala się:
  - a) zastosowanie elementów wykończenia wyróżniających przestrzennie powiązanie piesze poprzez realizację przynajmniej jednego wspólnego w zakresie stylistyki elementu wykończenia:
    - zaaranżowania posadzki,
    - oświetlenia,
    - miejsc wypoczynku,
  - b) minimalną szerokość - 3 m,
  - c) realizację nawierzchni jako utwardzonej.

**§ 97.** Dla terenu oznaczonego symbolem 17KDZ ul. Skierniewicka ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy zbiorczej.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 1%;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 21 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) ustala się prowadzenie trasy tramwajowej;
  - 4) wskazuje się rejon lokalizacji przystanków tramwajowych i autobusowych, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 5) ustala się zasięg korytarza II linii metra zgodnie z rysunkiem planu;
  - 6) nakazuje się realizację powiązania pieszo-rowerowego zgodnie z rysunkiem planu, będącego częścią większego układu ustalonych w planie powiązań pieszych lub pieszo-rowerowych i stanowiącego kompozycyjną i funkcjonalną całość realizowaną w terenach: 37KP, 9KDL, 18KDL, 5.2KDZ, 57-MW(U), 66-KS, 16KDD, 31KDD, 15KDL, dla którego ustala się:
    - a) zastosowanie elementów wykończenia wyróżniających przestrzennie powiązanie piesze poprzez realizację przynajmniej jednego wspólnego w zakresie stylistyki elementu wykończenia:
      - zaaranżowania posadzki,
      - oświetlenia,
      - miejsc wypoczynku,
    - b) minimalną szerokość - 3 m,
    - c) realizację nawierzchni jako utwardzonej.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nakazuje się nasadzenie, zachowanie lub uzupełnienie rzędów drzew w rejonie wskazanym na rysunku planu, dla których ustala się:
  - 1) nasadzenia drzew o regularnym, uformowanym pokroju,
  - 2) maksymalną odległość nasadzeń drzew w rzędzie: 15,0 m.
4. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: dopuszcza się lokalizację podziemnych i nadziemnych obiektów i urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem metra jako lokalizację celu publicznego, wkomponowanych w zagospodarowanie terenu, niekolidujących z powiązaniem pieszymi, pieszo- rowerowymi.

**§ 98.** Dla terenu oznaczonego symbolem 18KDL ul. Ludwiki ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy lokalnej.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 1%;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 15 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) nakazuje się realizację powiązania pieszo-rowerowego zgodnie z rysunkiem planu, będącego częścią większego układu ustalonych w planie powiązań pieszych lub pieszo-rowerowych i stanowiącego kompozycyjną i funkcjonalną całość realizowaną w terenach: 37KP, 9KDL, 5.2KDZ, 57-MW(U), 17KDZ, 66-KS, 16KDD, 31KDD, 15KDL, dla którego ustala się:
    - a) zastosowanie elementów wykończenia wyróżniających przestrzennie powiązanie piesze poprzez realizację przynajmniej jednego wspólnego w zakresie stylistyki elementu wykończenia:
      - zaaranżowania posadzki,
      - oświetlenia,
      - miejsc wypoczynku,
    - b) minimalną szerokość - 3 m,

c) realizację nawierzchni jako utwardzonej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nakazuje się nasadzenie, zachowanie lub uzupełnienie rzędów drzew w rejonie wskazanym na rysunku planu, dla których ustala się:

- 1) nasadzenia drzew o regularnym, uformowanym pokroju,
- 2) maksymalną odległość nasadzeń drzew w rzędzie: 15,0 m.

4. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: na odcinku teren znajduje się z zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej wybranych parametrów układu urbanistycznego KZ-C oznaczonej na rysunku planu, obowiązują przepisy § 7 ust. 7.

**§ 99.** Dla terenu oznaczonego symbolem 19KDL ul. Szymczaka - ul. Klonowicza ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy lokalnej.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 2%;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 15 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) nakazuje się realizację powiązania pieszo-rowerowego zgodnie z rysunkiem planu, będącego częścią większego układu ustalonych w planie powiązań pieszych lub pieszo-rowerowych i stanowiącego kompozycyjną i funkcjonalną całość realizowaną w terenach: 41-U(MW), 43-Us, 34KDD, 42-U/MW, 49-ZP, 50-U/MW, 2KDG, dla którego ustala się:
  - a) zastosowanie elementów wykończenia wyróżniających przestrzennie powiązanie piesze poprzez realizację przynajmniej jednego wspólnego w zakresie stylistyki elementu wykończenia:
    - zaaranżowania posadzki,
    - oświetlenia,
    - miejsc wypoczynku,
  - b) minimalną szerokość - 3 m,
  - c) realizację nawierzchni jako utwardzonej;
- 4) ustala się zorganizowanie miejsc parkingowych prostopadłych do ul. Klonowicza.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nakazuje się nasadzenie, zachowanie lub uzupełnienie rzędów drzew w rejonie wskazanym na rysunku planu, dla których ustala się:

- 1) nasadzenia drzew o regularnym, uformowanym pokroju,
- 2) maksymalną odległość nasadzeń drzew w rzędzie: 15,0 m.

**§ 100.** Dla terenu oznaczonego symbolem 20KDD ul. Karolkowa ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) ustala się zachodnią linię rozgraniczającą zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się prowadzenie drogi dla rowerów, której orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu.

**§ 101.** Dla terenu oznaczonego symbolem 21KDD projektowana ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0%;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) nakazuje się realizację powiązania pieszo-rowerowego zgodnie z rysunkiem planu, będącego częścią większego układu ustalonych w planie powiązań pieszych lub pieszo-rowerowych i stanowiącego kompozycyjną i funkcjonalną całość realizowaną w terenach: 2-U(MW), 4 KDL, 9-ZP, 12KDL, 18-ZP, 24KDD, 20-U(MW), 23KDD, 19-MW(U), 5.1KDZ, 23-MW(U), 24-Uz, 13KDL, 25-MW(U), 27KDD, 26-MW(U), 38KP, 28-MW(U), 14KDL, 29-MW(U), 6KDZ, 31-U(MW), 32-ZP, 28KDD, 34-U(MW), dla którego ustala się:
  - a) zastosowanie elementów wykończenia wyróżniających przestrzennie powiązanie piesze poprzez realizację przynajmniej jednego wspólnego w zakresie stylistyki elementu wykończenia:
    - zaaranżowania posadzki,
    - oświetlenia,
    - miejsc wypoczynku,
  - b) minimalną szerokość - 3 m,
  - c) realizację nawierzchni jako utwardzonej.

**§ 102.** Dla terenu oznaczonego symbolem 22KDD projektowana ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0%;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 12 m, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 103.** Dla terenu oznaczonego symbolem 23KDD projektowana ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 1%;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) ustala się powiązanie drogi z 5.1KDZ ul. Płocką poprzez przejazd bramowy;
  - 4) ustala się zasięg korytarza II linii metra;
  - 5) dopuszcza się lokalizację tuneli oraz podziemnych i nadziemnych urządzeń i obiektów technicznych związanych z funkcjonowaniem metra jako lokalizację celu publicznego, wkomponowanych w zagospodarowanie terenu, niekolidujących z powiązaniem pieszymi, pieszo- rowerowymi;
  - 6) nakazuje się realizację powiązania pieszego zgodnie z rysunkiem planu, będącego częścią większego układu ustalonych w planie powiązań pieszych lub pieszo-rowerowych i stanowiącego kompozycyjną i funkcjonalną całość realizowaną w terenach: 2-U(MW), 21KDD, 4 KDL, 9-ZP, 12KDL, 18-ZP, 24KDD, 20-U(MW), 19-MW(U), 5.1KDZ, 23-MW(U), 24-Uz, 13KDL, 25-MW(U), 27KDD, 26-MW(U), 38KP, 28-MW(U), 14KDL, 29-MW(U), 6KDZ, 31-U(MW), 32-ZP, 28KDD, 34-U(MW), dla którego ustala się:
    - a) zastosowanie elementów wykończenia wyróżniających przestrzennie powiązanie piesze poprzez realizację przynajmniej jednego wspólnego w zakresie stylistyki elementu wykończenia:
      - zaaranżowania posadzki,
      - oświetlenia,
      - miejsc wypoczynku,
    - b) minimalną szerokość - 2 m,
    - c) realizację nawierzchni jako utwardzonej.
  3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nakazuje się nasadzenie, zachowanie lub uzupełnienie rzędów drzew w rejonie wskazanym na rysunku planu, dla których ustala się:
    - 1) nasadzenia drzew o regularnym, uformowanym pokroju,
    - 2) maksymalną odległość nasadzeń drzew w rzędzie: 15,0 m.
  4. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: na odcinku teren znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej wybranych parametrów układu urbanistycznego KZ-C oznaczonej na rysunku planu, obowiązują przepisy § 7 ust. 7.

**§ 104.** Dla terenu oznaczonego symbolem 24KDD projektowana ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0%;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) nakazuje się realizację powiązania pieszego zgodnie z rysunkiem planu, będącego częścią większego układu ustalonych w planie powiązań pieszych lub pieszo-rowerowych i stanowiącego kompozycyjną i funkcjonalną całość realizowaną w terenach: 2-U(MW), 21KDD, 4 KDL, 9-ZP, 12KDL, 18-ZP, 20-U(MW), 23KDD, 19-MW(U), 5.1KDZ, 23-MW(U), 24-Uz, 13KDL, 25-MW(U), 27KDD, 26-MW(U), 38KP, 28-MW(U), 14KDL, 29-MW(U), 6KDZ, 31-U(MW), 32-ZP, 28KDD, 34-U(MW), dla którego ustala się:
    - a) zastosowanie elementów wykończenia wyróżniających przestrzennie powiązanie piesze poprzez realizację przynajmniej jednego wspólnego w zakresie stylistyki elementu wykończenia:
      - zaaranżowania posadzki,
      - oświetlenia,
      - miejsc wypoczynku,
    - b) minimalną szerokość - 2 m,
    - c) realizację nawierzchni jako utwardzonej;
  3. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: na odcinku teren znajduje się z zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej wybranych parametrów układu urbanistycznego KZ-C oznaczonej na rysunku planu, obowiązują przepisy § 7 ust. 7.

**§ 105.** Dla terenu oznaczonego symbolem 25KDD projektowana ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0%;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) ustala się prowadzenie trasy tramwajowej.
3. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: na odcinku teren znajduje się z zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej wybranych parametrów układu urbanistycznego KZ-C oznaczonej na rysunku planu, obowiązują przepisy § 7 ust. 7.

**§ 106.** Dla terenu oznaczonego symbolem 27KDD ul. Wawelberga ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 1%;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 20 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) ustala się zakończenie drogi placem do zawracania w rejonie terenu 26-MW(U), zgodnie z rysunkiem planu;
  - 4) nakazuje się realizację powiązania pieszego zgodnie z rysunkiem planu, będącego częścią większego układu ustalonych w planie powiązań pieszych lub pieszo-rowerowych i stanowiącego kompozycyjną i funkcjonalną całość realizowaną w terenach: 2-U(MW), 21KDD, 4 KDL, 9-ZP, 12KDL, 18-ZP, 24KDD, 20-U(MW), 23KDD, 19-MW(U), 5.1KDZ, 23-MW(U), 24-Uz, 13KDL, 25-MW(U), 26-MW(U), 38KP, 28-MW(U), 14KDL, 29-MW(U), 6KDZ, 31-U(MW), 32-ZP, 28KDD, 34-U(MW), dla którego ustala się:
    - a) zastosowanie elementów wykończenia wyróżniających przestrzennie powiązanie piesze poprzez realizację przynajmniej jednego wspólnego w zakresie stylistyki elementu wykończenia:
      - zaaranżowania posadzki,
      - oświetlenia,
      - miejsc wypoczynku,
    - b) minimalną szerokość - 2 m,
    - c) realizację nawierzchni jako utwardzonej.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nakazuje się nasadzenie, zachowanie lub uzupełnienie rzędów drzew w rejonie wskazanym na rysunku planu, dla których ustala się:
  - 1) nasadzenia drzew o regularnym, uformowanym pokroju,
  - 2) maksymalną odległość nasadzeń drzew w rzędzie: 15,0 m.
4. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: na odcinku teren znajduje się z zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej wybranych parametrów układu urbanistycznego KZ-C oznaczonej na rysunku planu, obowiązują przepisy § 7 ust. 7.

**§ 107.** Dla terenu oznaczonego symbolem 28KDD projektowana ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0%;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) ustala się zakończenie drogi placem do zawracania w rejonie terenu 33-Uz, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 4) nakazuje się realizację powiązania pieszego zgodnie z rysunkiem planu, będącego częścią większego układu ustalonych w planie powiązań pieszych lub pieszo-rowerowych i stanowiącego kompozycyjną i funkcjonalną całość realizowaną w terenach: 2-U(MW), 21KDD, 4 KDL, 9-ZP, 12KDL, 18-ZP, 24KDD, 20-U(MW), 23KDD, 19-MW(U), 5.1KDZ, 23-MW(U), 24-Uz, 13KDL, 25-MW(U), 27KDD, 26-MW(U), 38KP, 28-MW(U), 14KDL, 29-MW(U), 6KDZ, 31-U(MW), 32-ZP, 34-U(MW), dla którego ustala się:
    - a) zastosowanie elementów wykończenia wyróżniających przestrzennie powiązanie piesze poprzez realizację przynajmniej jednego wspólnego w zakresie stylistyki elementu wykończenia:
      - zaaranżowania posadzki,
      - oświetlenia,
      - miejsc wypoczynku,



- b) minimalną szerokość - 2 m,
- c) realizację nawierzchni jako utwardzonej.

**§ 108.** Dla terenu oznaczonego symbolem 30KDD projektowana ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0%;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 11 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) dopuszcza się realizację przejazdu bramowego nad fragmentem drogi w rejonie 8KDZ ul. Siedmiogrodzkiej, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego ustala się:
    - a) minimalną skrajnię pionową – 4,5 m,
    - b) maksymalną wysokość zabudowy realizowanej jako nadwieszenie – 16 m.

**§ 109.** Dla terenu oznaczonego symbolem 31KDD projektowana ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0%;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) nakazuje się realizację powiązania pieszo-rowerowego zgodnie z rysunkiem planu, będącego częścią większego układu ustalonych w planie powiązań pieszych lub pieszo-rowerowych i stanowiącego kompozycyjną i funkcjonalną całość realizowaną w terenach: 37KP, 9KDL, 18KDL, 5.2KDZ, 57-MW(U), 17KDZ, 66-KS, 16KDD, 15KDL, dla którego ustala się:
    - a) zastosowanie elementów wykończenia wyróżniających przestrzennie powiązanie piesze poprzez realizację przynajmniej jednego wspólnego w zakresie stylistyki elementu wykończenia:
      - zaaranżowania posadzki,
      - oświetlenia,
      - miejsc wypoczynku,
    - b) minimalną szerokość - 3 m,
    - c) realizację nawierzchni jako utwardzonej.
3. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: teren znajduje się z zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej wybranych parametrów układu urbanistycznego KZ-C oznaczonej na rysunku planu, obowiązują przepisy § 7 ust. 7.

**§ 110.** Dla terenu oznaczonego symbolem 34KDD projektowana ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 1%;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) ustala się zakończenie drogi placami do zawracania w rejonie terenów 37-U/MW i 49-ZP, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 4) nakazuje się realizację powiązania pieszo-rowerowego zgodnie z rysunkiem planu, będącego częścią większego układu ustalonych w planie powiązań pieszych lub pieszo-rowerowych i stanowiącego kompozycyjną i funkcjonalną całość realizowaną w terenach: 41-U(MW), 19KDL, 43-Us, 42-U/MW, 49-ZP, 50-U/MW, 2KDG, dla którego ustala się:
    - a) zastosowanie elementów wykończenia wyróżniających przestrzennie powiązanie piesze poprzez realizację przynajmniej jednego wspólnego w zakresie stylistyki elementu wykończenia:
      - zaaranżowania posadzki,
      - oświetlenia,
      - miejsc wypoczynku,
    - b) minimalną szerokość - 3 m,
    - c) realizację nawierzchni jako utwardzonej.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nakazuje się nasadzenie, zachowanie lub uzupełnienie rzędów drzew w rejonie wskazanym na rysunku planu, dla których ustala się:
  - 1) nasadzenia drzew o regularnym, uformowanym pokroju,
  - 2) maksymalną odległość nasadzeń drzew w rzędzie: 15,0 m.

**§ 111.** Dla terenu oznaczonego symbolem 35KDD ul. Rabsztyńska ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) nakazuje się nasadzenie, zachowanie lub uzupełnienie rzędów drzew w rejonie wskazanym na rysunku planu, dla których ustala się:
    - a) nasadzenia drzew o regularnym, uformowanym pokroju,
    - b) maksymalną odległość nasadzeń drzew w rzędzie: 15,0 m;
  - 2) w miejscach poszerzeń ulicy dopuszcza się lokalizację placów dla dzieci oraz wydzielonych miejsc parkingowych;
  - 3) ustala się lokalizacje akcentów przestrzennych zgodnie z rysunkiem planu.
4. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - 1) wskazuje się wartościowe drzewa do zachowania i objęcia ochroną; teren znajduje się z zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej wybranych parametrów układu urbanistycznego KZ-C oznaczonej na rysunku planu, obowiązują przepisy § 7 ust. 7.

**§ 112.** Dla terenu oznaczonego symbolem 36KDD ul. Rabsztyńska ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) nakazuje się nasadzenie, zachowanie lub uzupełnienie rzędów drzew w rejonie wskazanym na rysunku planu, dla których ustala się:
    - a) nasadzenia drzew o regularnym, uformowanym pokroju,
    - b) maksymalną odległość nasadzeń drzew w rzędzie: 15,0 m;;
  - 2) w miejscach poszerzeń ulicy dopuszcza się lokalizację placów dla dzieci oraz wydzielonych miejsc parkingowych;
  - 3) ustala się lokalizacje akcentów przestrzennych zgodnie z rysunkiem planu.
2. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: teren znajduje się z zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej wybranych parametrów układu urbanistycznego KZ-C oznaczonej na rysunku planu, obowiązują przepisy § 7 ust. 7.

**§ 113.** Dla terenu oznaczonego symbolem 37KP ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: ciąg pieszy.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) nakazuje się realizację powiązania pieszo-rowerowego zgodnie z rysunkiem planu, będącego częścią większego układu ustalonych w planie powiązań pieszych lub pieszo-rowerowych i stanowiącego kompozycyjną i funkcjonalną całość realizowaną w terenach: 9KDL, 18KDL, 5.2KDZ, 57-MW(U), 17KDZ, 66-KS, 16KDD, 31KDD, 15KDL, dla którego ustala się:
    - a) zastosowanie elementów wykończenia wyróżniających przestrzennie powiązanie piesze poprzez realizację przynajmniej jednego wspólnego w zakresie stylistyki elementu wykończenia:
      - zaaranżowania posadzki,
      - oświetlenia,
      - miejsc wypoczynku,
    - b) minimalną szerokość - 3 m,
    - c) realizację nawierzchni jako utwardzonej.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się lokalizację rzędu drzew lub krzewów zgodnie z rysunkiem planu.
4. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - 1) dopuszcza się wykorzystanie pasażu jako dojazdu zaopatrzeniowego dla lokali usługowych zlokalizowanych na parterze budynków sąsiadujących z pasażem.
  - 2) ustala się, że lokalizacja budowli, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej oraz wykonywanie robót ziemnych na terenach wzdłuż linii kolejowej wymaga zachowania przepisów

odrębnych.

**§ 114.** Dla terenu oznaczonego symbolem 38KP ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: ciąg pieszy.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0%;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) nakazuje się realizację powiązania pieszego zgodnie z rysunkiem planu, będącego częścią większego układu ustalonych w planie powiązań pieszych lub pieszo-rowerowych i stanowiącego kompozycyjną i funkcjonalną całość realizowaną w terenach: 2-U(MW), 21KDD, 4 KDL, 9-ZP, 12KDL, 18-ZP, 24KDD, 20-U(MW), 23KDD, 19-MW(U), 5.1KDZ, 23-MW(U), 24-Uz, 13KDL, 25-MW(U), 27KDD, 26-MW(U), 28-MW(U), 14KDL, 29-MW(U), 6KDZ, 31-U(MW), 32-ZP, 28KDD, 34-U(MW), dla którego ustala się:
    - a) zastosowanie elementów wykończenia wyróżniających przestrzennie powiązanie piesze poprzez realizację przynajmniej jednego wspólnego w zakresie stylistyki elementu wykończenia:
      - zaaranżowania posadzki,
      - oświetlenia,
      - miejsc wypoczynku,
    - b) minimalną szerokość - 2 m,
    - c) realizację nawierzchni jako utwardzonej.

### **Rozdział 3 Przepisy końcowe**

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

**§ 116.** Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu m.st. Warszawy.

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

**Przewodnicząca  
Rady m.st. Warszawy**