

UCHWAŁA NR VII/131/2024
RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
z 4 lipca 2024 r.

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Twardej – część C

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, ze zm.¹⁾), w związku z uchwałą Nr XXVIII/539/2004 Rady m.st. Warszawy z dnia 15 kwietnia 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Twardej²⁾, Rada m.st. Warszawy stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy przyjętego uchwałą Nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 10 października 2006 r. (ze zm.³⁾) uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

¹⁾ 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 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 119 poz. 804, Nr 130 poz. 871, 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 2015 r. poz. 22, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830; z 2016 r. poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579; z 2017 r. poz. 730, poz. 1566; z 2018 r. poz. 1496, poz. 1544; z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1696, poz. 1716, poz. 1815; z 2020 r. poz. 471, poz. 782, poz. 1086, poz. 1378; z 2021 r. poz. 11, poz. 784, poz. 922, poz. 1873 i poz. 1986; z 2022 r. poz. 1846, poz. 2185 i poz. 2747; z 2023 r. poz. 553.

²⁾ Zmiana uchwały wprowadzona uchwałą Nr XIII/271/2019 Rady m.st. Warszawy z dnia 30 maja 2019 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Twardej oraz uchwałą Nr XIX/470/2019 Rady m.st. Warszawy z dnia 26 września 2019 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Twardej.

³⁾ Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy zostały wprowadzone: uchwałą nr L/1521/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 26.02.2009 r., uchwałą nr LIV/1631/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 28.04.2009 r., uchwałą nr XCII/2689/2010 Rady m.st. Warszawy z dnia 07.10.2010 r., uchwałą nr LXI/1669/2013 Rady m.st. Warszawy z dnia 11.07.2013 r., uchwałą nr XCII/2346/2014 Rady m.st. Warszawy z dnia 16.10.2014 r., uchwałą nr LXII/1667/2018 Rady m.st. Warszawy z dnia 01.03.2018 r. i uchwałą Nr LIII/1611/2021 Rady m.st. Warszawy z dnia 26.08.2021 r.

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Twardej – część C, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar, którego granice wyznaczają:

- 1) od północy – południowa linia zabudowy ul. Pańskiej na odcinku od osi ul. Towarowej do wschodniej granicy działki ew. nr 32/2 z obrębu 60107 tj. od przecięcia zachodniej granicy działki ew. nr 10/1 z obrębu 60107 z przedłużeniem północnej granicy działki ew. nr 11/3 z obrębu 60107, dalej kolejno północne granice działek ew. nr: 11/3, 11/4, 14/12, 14/11, 12, 9/2, 12, 14/8, 32/1 i 32/2 z obrębu 60107;
- 2) od wschodu – wschodnia granica działki ew. nr 32/2 z obrębu 60107 do przecięcia z przedłużeniem południowej granicy działki ew. nr 14/4 z obrębu 60107;
- 3) od południa – przedłużenie południowej granicy działki ew. nr 14/4 z obrębu 60107 od wschodniej granicy działki ew. nr 32/2 z obrębu 60107 do południowej granicy działki ew. nr 14/4 z obrębu 60107, południowa granica działki ew. nr 14/4 z obrębu 60107, południowa granica działki ew. nr 14/3 z obrębu 60107, południowa granica działki ew. nr 14/14 z obrębu 60107, południowa granica działki ew. nr 15 z obrębu 60107, południowa granica działki ew. nr 14/2 z obrębu 60107, południowa granica działki ew. nr 11/2 z obrębu 60107 i jej przedłużenie do przecięcia z zachodnią granicą działki ew. nr 10/1 z obrębu 60107;
- 4) od zachodu – oś ul. Towarowej tj. zachodnia granica działki ew. nr 10/1 z obrębu 60107 na odcinku od przecięcia z przedłużeniem południowej granicy działki ew. nr 11/2 z obrębu 60107 do przecięcia z przedłużeniem północnej granicy działki ew. nr 11/3 z obrębu 60107.

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

3. Pozostałymi załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

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

- 1) akcencie przestrzennym – należy przez to rozumieć obiekt małej architektury stanowiący wyróżniający się element kompozycji przestrzennej taki jak: posąg, wodotrysk, fontanna lub inne obiekty architektury ogrodowej, a także rzeźba, pomnik lub artystyczna instalacja przestrzenna, przy czym rejon jego lokalizacji wyznaczony jest na rysunku planu;
- 2) akcencie wysokościowym – należy przez to rozumieć budynek lub część budynku, wyższe od określonej dla terenu maksymalnej wysokości zabudowy, przy czym akcent wysokościowy kształtuje kompozycję przestrzenną przyległych do terenu: dróg publicznych, dróg

wewnętrznych lub terenów komunikacji pieszej wewnętrznej, jego maksymalną wysokość określają ustalenia szczegółowe, a rejon jego możliwej lokalizacji wraz z jego maksymalną wysokością wyznaczony jest na rysunku planu;

- 3) dominancie przestrzennej – należy przez to rozumieć budynek wyróżniający się spośród otaczającej zabudowy wysoką jakością rozwiązań architektonicznych lub reprezentacyjnym charakterem;
- 4) dominancie wysokościowej – należy przez to rozumieć budynek lub część budynku, wyższe od określonej dla terenu maksymalnej wysokości zabudowy, wyróżniające się spośród otaczającej zabudowy znaczną wysokością, przy czym dominanta wysokościowa kształtuje kompozycję przestrzenną całego obszaru planu, jej maksymalną wysokość określają ustalenia szczegółowe, a rejon jej możliwej lokalizacji wraz z jej maksymalną wysokością wyznaczony jest na rysunku planu;
- 5) historycznych: formie, bryle, gabarycie, geometrii dachu i innych elementach obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu – należy przez to rozumieć autentyczną, zachowaną w miejscu lub możliwą do ustalenia na podstawie archiwalnej dokumentacji technicznej lub innych źródeł historycznych: formę, bryłę, gabaryt, geometrię dachu i inne elementy obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu;
- 6) maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość stosunku sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na terenie do powierzchni tego terenu, liczony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego i normami budowlanymi;
- 7) Miejskim Systemie Informacji, w skrócie MSI – należy przez to rozumieć kompleksowy system oznakowania budynków, dróg i informacji kierunkowej, przyjęty dla m.st. Warszawy na podstawie prawa geodezyjnego i kartograficznego oraz uchwał Rady m.st. Warszawy;
- 8) nawierzchni wymagającej szczególnego opracowania – należy przez to rozumieć nawierzchnię terenu, której kompozycja, wzór, zastosowane materiały i kolorystyka podkreślają sposób zagospodarowania terenu, w szczególności rozmieszczenie i formę obiektów małej architektury, rejonów wejść do przyległych obiektów oraz kompozycję zieleni;
- 9) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, których nie mogą przekroczyć zewnętrzne ściany budynków, z uwzględnieniem ustaleń § 9 ust. 2, przy czym dopuszcza się wysunięcie poza te linie, na odległość nie większą niż 1,5 m, elementów takich jak: wejścia i wjazdy do budynków lub do garaży podziemnych, schody, pochylnie, podesty, rampy, tarasy w przyziemiu budynków, wsporniki, gzymsy, okapy; przy czym zakazuje się realizacji ww. wysunięć poza linie rozgraniczające terenu oraz poza granice obszaru objętego planem;
- 10) nieprzekraczalnych liniach zabudowy dla przekształcenia kondygnacji podziemnej w nadziemną – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, których nie mogą przekroczyć zewnętrzne ściany kondygnacji podziemnej istniejącego budynku, przekształcanej w nadziemną kondygnację użytkową, z uwzględnieniem ustaleń § 9 ust. 2, przy czym dopuszcza się wysunięcie poza te linie, na odległość nie większą niż 9 m, elementów takich

jak: wejścia i wjazdy do budynków, schody, pochylnie, podesty, rampy, oraz na odległość nie większą niż 1,5 m elementów takich jak: wsporniki, gzymsy, okapy; przy czym zakazuje się realizacji ww. wysunięć poza linie rozgraniczające terenu;

- 11) obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, wzdłuż których obowiązuje usytuowanie zewnętrznych ścian budynków, z uwzględnieniem ustaleń § 9 ust. 2, przy czym dopuszcza się wysunięcie poza te linie, na odległość nie większą niż 12 m, elementów takich jak: wejścia i wjazdy do budynków, schody, pochylnie, podesty, rampy, oraz na odległość nie większą niż 1,5 m elementów takich jak: balkony, wspomiki, gzymsy, okapy; przy czym zakazuje się realizacji ww. wysunięć poza linie rozgraniczające terenu oraz poza granice obszaru objętego planem;
- 12) osi widokowej – należy przez to rozumieć wyobraźalną prostą kierującą wzrok na charakterystyczne elementy zagospodarowania terenu, w tym elementy znajdujące się poza obszarem planu;
- 13) powierzchni utwardzonej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu niezapewniającą naturalnej wegetacji roślin, ograniczającą lub niepozwalającą na infiltrację wód opadowych i roztopowych do ziemi, w szczególności zajęta przez nieprzepuszczalne lub o ograniczonej przepuszczalności nawierzchnie: dojeżdż, chodników, ścieżek, powiązań pieszych, dróg rowerowych, dojazdów, parkingów, placów zabaw dla dzieci, schodów, itp., a także powierzchnie utwardzone w celu sytuowania budowli lub obiektów małej architektury;
- 14) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie danego terenu pod funkcje, których udział w zagospodarowaniu terenu jest przeważający, tzn. stanowi nie mniej niż 75 % powierzchni użytkowej wszystkich budynków lokalizowanych na danym terenie, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 15) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje określone w ustaleniach szczegółowych;
- 16) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć ustalone w planie, obowiązkowe do zrealizowania, przeznaczenie danego terenu pod funkcje spoza zakresu przeznaczenia podstawowego, wzbogacające przeznaczenie podstawowe, których udział w zagospodarowaniu terenu stanowi nie więcej niż 25 % powierzchni użytkowej wszystkich budynków lokalizowanych na danym terenie, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 17) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 18) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w budynkach wolnostojących lub w lokalach użytkowych wbudowanych w budynki, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, przy czym działalność ta nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym jest prowadzona, a dla lokalu usługowego w budynku mieszkalnym – poza lokalem, w którym jest prowadzona;
- 19) usługach w parterach budynków – należy przez to rozumieć działalność usługową

- prowadzoną w lokalach użytkowych, zlokalizowanych na pierwszej nadziemnej kondygnacji budynku, które stanowią nie mniej niż 50 % powierzchni całkowitej pierwszej kondygnacji nadziemnej i nie mniej niż 50 % długości danej elewacji, przy czym oprócz usług możliwe jest sytuowanie na pierwszej kondygnacji nadziemnej wszystkich niezbędnych do funkcjonowania budynku pomieszczeń i urządzeń, a w szczególności: wejść, holi wejściowych, klatek schodowych, wind prowadzących do pozostałych części budynku, wbudowanych pomieszczeń na odpady, trafostacji, zjazdów do garaży, przejść i przejazdów bramowych oraz prześwitów;
- 20) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynków w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, a w stosunku do pozostałych obiektów budowlanych wysokość tych obiektów mierzoną od poziomu terenu do najwyższego elementu tego obiektu budowlanego;
- 21) zieleni komponowanej – należy przez to rozumieć drzewa, krzewy i rośliny zielne, w tym powierzchnie trawiaste, skomponowane z układem urbanistycznym i architektonicznym otoczenia, o składzie gatunkowym dostosowanym do uwarunkowań środowiskowych i przestrzennych, w sposób zgodny z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem, stanowiące element dekoracyjny przestrzeni o funkcjach biologicznych, klimatycznych i hydrologicznych;
- 22) zwyzce – należy przez to rozumieć część budynku wyższą od określonej dla terenu maksymalnej wysokości zabudowy, przy czym zwyzka kształtuje kompozycję bryły budynku, jej maksymalną wysokość określają ustalenia szczegółowe, a rejon jej możliwej lokalizacji wraz z jej maksymalną wysokością wyznaczony jest na rysunku planu.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu oznaczonymi graficznie na rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia porządkowe terenów oraz symbole przeznaczenia terenów zgodnie z § 4 ust. 2;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy dla przekształcenia kondygnacji podziemnej w nadziemną;
- 7) rejon lokalizacji usług w parterach budynków;
- 8) zwyzki wraz z rejonami ich możliwych lokalizacji i maksymalną wysokością;
- 9) akcenty wysokościowe wraz z rejonami ich możliwych lokalizacji i maksymalną wysokością;
- 10) dominanty wysokościowe wraz z rejonami ich możliwych lokalizacji i maksymalną wysokością;
- 11) dominanta przestrzenna;
- 12) rejon lokalizacji akcentu przestrzennego;
- 13) oś widokowa;
- 14) strefy lokalizacji budowli typu pergole;
- 15) nawierzchnie wymagające szczególnego opracowania;
- 16) rejon lokalizacji powiązań pieszych;
- 17) rejon lokalizacji rzędów drzew;
- 18) drzewa o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych;

- 19) strefy zieleni;
- 20) strefy zieleni wysokiej;
- 21) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków objęte ochroną w planie;
- 22) granica strefy ochrony konserwatorskiej elementów rozplanowania sprzed 1939 r. – KZ-G;
- 23) granica terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 24) wymiary w metrach.

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

§ 4. Przeznaczenie terenów:

1. Wyznacza się na rysunku planu linie rozgraniczające terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

2. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oznaczone symbolami literowymi:

- 1) U – tereny usług;
- 2) U/UC/MW – tereny usług lub obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) U/MW – tereny usług lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) MW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
- 5) ZP – teren zieleni urządzonej – park;
- 6) ZP-U – teren zieleni urządzonej z usługami;
- 7) KPW – tereny komunikacji pieszej wewnętrznej;
- 8) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 9) KD-GP – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 10) KD-L – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 11) KD-D – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

3. Ustala się jako tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) tereny dróg publicznych: lokalnych KD-L i dojazdowej KD-D pod wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowę, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego;
- 2) teren zieleni urządzonej – parku ZP pod wydzielanie gruntów pod publicznie dostępny samorządowy park, a także jego urządzenie, w tym budowę lub przebudowę.

4. Ustala się jako teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym teren drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego KD-GP pod wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowę, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego.

5. Ustala się zgodnie z rysunkiem planu granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² na terenach 17.2.U/UC/MW i 18.2.U/UC/MW, wyłącznie w obrębie których, możliwa jest lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla tych terenów.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. W zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej:

- 1) ustala się kształtowanie struktury wielofunkcyjnej, w szczególności poprzez wyznaczenie terenów o funkcjach usługowych, terenów, na których możliwa jest realizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², a także terenów o funkcjach mieszanych mieszkaniowo-usługowych oraz terenów zieleni urządzonej, które zapewnią możliwość realizacji różnorodnego programu użytkowego;
- 2) ustala się kształtowanie struktury przestrzennej nawiązującej do historycznego układu przestrzennego śródmieścia, z uwzględnieniem zasad określonych w § 7 ust. 2;
- 3) ustala się kształtowanie przestrzeni ul. Towarowej jako reprezentacyjnej wielkomiejskiej przestrzeni publicznej o charakterze ulicy usługowo-spacerowej;
- 4) ustala się realizację usług w parterach budynków wzdłuż ważniejszych przestrzeni publicznych zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu rejonami ich lokalizacji.

2. W zakresie kompozycji przestrzennej:

- 1) ustala się realizację zabudowy zgodnie z zasadą kompozycyjną polegającą na stopniowym narastaniu wysokości zabudowy w kierunku zabudowy wysokościowej w rejonie Ronda Daszyńskiego, które jest ważnym w skali miasta węzłem komunikacji publicznej, przy czym dopuszcza się lokalizację wyżek, akcentów wysokościowych i dominant wysokościowych wyłącznie w rejonach ich możliwych lokalizacji wyznaczonych na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) ustala się dominantę przestrzenną zgodnie z rysunkiem planu, którą stanowi obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków objęty ochroną w planie, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt 1, i dla którego obowiązują ustalenia szczegółowe;
- 3) ustala się rejon lokalizacji akcentu przestrzennego zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, który stanowi podkreślenie osi widokowej ul. Siennej, przebiegającej poza obszarem planu;
- 4) ustala się oś widokową zgodnie z rysunkiem planu, dla której obowiązują ustalenia ogólne i szczegółowe;
- 5) ustala się zaakcentowanie ważnych rejonów przestrzeni poprzez realizację nawierzchni wymagającej szczególnego opracowania zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi;
- 6) dopuszcza się nad ostatnią kondygnacją użytkową, przeznaczoną na pobyt ludzi, realizację urządzeń technicznych i pomieszczeń technicznych o maksymalnej wysokości 5 m, przy czym zakazuje się realizacji tych elementów powyżej wysokości 150 m;
- 7) przy realizacji pomieszczeń technicznych i urządzeń technicznych takich jak: wymienniki ciepła, klimatyzatory, urządzenia wentylacyjne, panele fotowoltaiczne, stacje bazowe telefonii komórkowej, na frontach lub dachach budynków, ustala się ich wkomponowanie w budynki, z zastosowaniem rozwiązań architektonicznych, które nadadzą im formę spójną z architekturą budynków.

3. Ustala się, że cały obszar planu stanowi zabudowę śródmiejską, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.

4. W zakresie kolorystyki obowiązują poniższe zasady, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych:

- 1) na powierzchniach ścian tynkowanych i wykonywanych z betonu barwionego ustala się stosowanie kolorów jasnych i niskochromatycznych, to jest barw o odcieniach posiadających maksymalnie do 20 % domieszki czerni oraz nie przekraczających 20 % chromatyczności barwy, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni o wyższej chromatyczności tzn. spoza wyznaczonych przedziałów, wyłącznie na fragmentach ścian budynków nie przekraczających 10 % powierzchni danej elewacji;
- 2) ustalenia, o których mowa w pkt 1 nie dotyczą:
 - a) obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków objętych ochroną w planie,
 - b) budowli i obiektów małej architektury;
- 3) dopuszcza się stosowanie materiałów elewacyjnych lub pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych np.: miedzi, blachy ocynkowanej, ceramiki, szkła.

5. Zakazuje się sytuowania tablic i urządzeń reklamowych z wyjątkiem:

- 1) wolnostojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na terenie 1.KD-GP, przy czym:
 - a) dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych o wielkości powierzchni ekspozycyjnej nie większej niż $2,16 \text{ m}^2$ i wysokości nie większej niż 3 m, mierzonej między rzędną terenu a rzędną najwyżej położonego elementu tablicy,
 - b) dopuszcza się umieszczanie urządzeń reklamowych w postaci słupa ogłoszeniowo-reklamowego w formie walca o średnicy nie większej niż 1,4 m, nie licząc podstawy i zwieńczenia słupa oraz o wysokości nie większej niż 4,82 m, nie licząc elementów fotowoltaicznych służących zasilaniu słupa, przewyższających jego zwieńczenie o maksymalnie 40 cm,
 - c) nakazuje się zachowanie minimalnej odległości:
 - 50 m od innych wolnostojących tablic i urządzeń reklamowych,
 - 10 m od skrzyżowań (wyznaczając odległość od linii zatrzymania) i wolnostojących znaków MSI,
 - 2,5 m od krawędzi jezdni,
 - 6 m od budynku,
 - 10 m od wiat przystankowych publicznego transportu zbiorowego,
 - 50 m od pomników,
 - 30 m od innych obiektów budowlanych służących upamiętnieniu wydarzeń historycznych lub osób,
 - d) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na drzewach, w zasięgach koron drzew lub w sposób mogący powodować pogorszenie ich warunków wegetacji;
- 2) tablic reklamowych na wiatach przystankowych komunikacji miejskiej, przy czym:
 - a) dopuszcza się umieszczanie trzech tablic o maksymalnej wielkości powierzchni ekspozycyjnej $2,16 \text{ m}^2$ dla każdej strony tablicy, z zastrzeżeniem, że łączna powierzchnia ekspozycyjna nie może przekroczyć 50 % powierzchni ścian wiaty,
 - b) zakazuje się umieszczania tablic na dachu wiaty przystankowej;
- 3) tablic reklamowych na tymczasowym ogrodzeniu i wyposażeniu placu budowy, przy czym:

- a) zakazuje się, aby tablica na ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy wystawała poza obrys ogrodzenia lub wyposażenia,
 - b) nakazuje się, aby przedmiotem reklamy była promocja realizowanej na tym placu budowy inwestycji;
- 4) szyldów na budynkach, przy czym:
- a) zakazuje się umieszczania szyldów na ścianach budynków powyżej kondygnacji parteru, z wyjątkiem szyldów ażurowych na budynkach usługowych na terenie 17.2.U/UC/MW, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) zakazuje się umieszczania szyldów na obiektach ujętych w gminnej ewidencji zabytków objętych ochroną w planie,
 - c) zakazuje się stosowania szyldów o wysokości przekraczającej 0,6 m, z wyjątkiem szyldów ażurowych, o których mowa w lit. a,
 - d) zakazuje się umieszczania szyldów przesłaniających detale architektoniczne oraz inne charakterystyczne elementy ściany budynku, z wyjątkiem szyldów w oknach parteru, dla których dopuszcza się przesłanianie nie więcej niż 20 % powierzchni otworu,
 - e) zakazuje się umieszczania szyldów w odległości mniejszej niż 1,2 m od oznakowania MSI na tej samej płaszczyźnie ścian budynków,
 - f) zakazuje się umieszczania szyldów, których płaszczyzna ekspozycyjna zorientowana byłaby nierównoległe do płaszczyzny ściany budynku,
 - g) nakazuje się, aby szyldy umieszczane obok siebie na jednej ścianie budynku miały, w zależności od układu, jednolitą wysokość lub szerokość,
 - h) nakazuje się, aby szyldy ażurowe, o których mowa w lit. a, cechowały się następującymi parametrami:
 - elementy ekspozycyjne szyldu pozbawione były tła,
 - udział powierzchni elementów ekspozycyjnych w powierzchni prostokąta, opisanego na zewnętrznych krawędziach tych elementów, nie przekraczał 60 %,
 - wysokość szyldu była nie większa niż 1/10 wysokości ściany i nie większa niż 6 m,
- 5) szyldów wolnostojących, sytuowanych na terenie 17.2.U/UC/MW, przy czym:
- a) dopuszcza się umieszczanie na nieruchomości tylko jednego szyldu,
 - b) dopuszcza się możliwość lokalizowania kilku szyldów na jednym nośniku,
 - c) wysokość całkowita nośnika nie może przekroczyć 6 m,
 - d) szerokość nośnika nie może przekroczyć 1,2 m;
6. Na terenie 1.KD-GP dopuszcza się sytuowanie wolnostojących tablic reklamowych w formie wyświetlacza tj. takich tablic, które eksponują na ekranie zmienne, ale zmieniające się bez przerw i nie częściej niż co 10 sekund nieruchome obrazy, z zachowaniem wymogów, o których mowa w ust. 5 pkt 1, przy czym:
- 1) nakazuje się stosowanie urządzeń dostosowujących automatycznie jasność obrazu do jasności otoczenia;
 - 2) nakazuje się, aby w czasie pełnego nasłonecznienia maksymalna jasność ekranu nie przekraczała 2500 cd/m^2 , zaś po zmroku 350 cd/m^2 .

7. Dopuszcza się na całym obszarze planu lokalizację obiektów małej architektury o maksymalnej wysokości 5 m, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, przy czym:

- 1) nakazuje się stosowanie materiałów o długotrwałej odporności na procesy starzenia, w szczególności metalu lub drewna;
- 2) dla obiektów małej architektury sytuowanych w przestrzeniach publicznych, o których mowa w § 8 ust. 1, na malowanych elementach nakazuje się stosowanie kolorów ciemnoszarych, tj. barw achromatycznych posiadających nie mniej niż 50 % domieszki czerni, przy czym dopuszcza się akcentowanie kolorami chromatycznymi.

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

1. W zakresie ochrony i kształtowania zieleni:

- 1) ustala się, że podstawową strukturę zieleni na obszarze planu tworzą:
 - a) zieleń urządzona – park – teren 20.ZP,
 - b) zieleń urządzona z usługami – teren 21.ZP-U,
 - c) strefy zieleni na terenach: 17.1.U/MW, 18.1.U i 18.2.U/UC/MW,
 - d) strefy zieleni wysokiej na terenie 20.ZP,
 - e) rejony lokalizacji rzędów drzew na terenach: 1.KD-GP, 2.KD-L, 3.KD-L, 4.KD-D, 1.1.KDW, 1.2.KDW, 1.3.KDW, 1.4.KDW, 1.5.KDW i 19.MW-U,
 - f) drzewa o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych na terenie 20.ZP;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu, którego wartości określone zostały w ustaleniach szczegółowych;
- 3) ustala się zachowanie, wymianę lub uzupełnienie rzędów drzew w rejonach lokalizacji wyznaczonych na rysunku planu, dla których:
 - a) nakazuje się lokalizowanie drzew gatunków dostosowanych do lokalnych warunków siedliskowych, w układach o czytelnej kompozycji liniowej, w odległości pomiędzy drzewami nie większej niż 10 m,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie drzew w większych odstępach przy kolizji z zagospodarowaniem terenu, takim jak np. przystanek komunikacji miejskiej lub zjazd,
 - c) nakazuje się sadzenie drzew w gruncie,
 - d) dopuszcza się sadzenie drzew w sposób inny niż w gruncie, zapewniający wieloletnią vegetację lub sadzenie krzewów wysokich zamiast drzew – w przypadku kolizji z infrastrukturą techniczną,
 - e) przy konieczności zapewnienia obsługi pożarowej dopuszcza się stosowanie gatunków drzew o wąskich pokrojach i wysokościach niższych niż 3 m;
- 4) ustala się ochronę istniejących drzew, wyznaczonych na rysunku planu jako drzewa o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych, dla których:
 - a) nakazuje się ich uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu,
 - b) zakazuje się utwardzania nawierzchni w bezpośrednim otoczeniu drzew tj. w odległości mniejszej niż 1,5 m od pnia drzewa, w sposób mogący prowadzić do pogorszenia ich stanu biologicznego,
 - c) zakazuje się prac ziemnych w obrębie rzutu korony drzewa oraz w odległości mniejszej niż

3 m od pnia drzewa, z wyjątkiem metod nieingerujących w system korzeniowy;

- 5) ustala się kształtowanie zieleni towarzyszącej zabudowie oraz terenom komunikacji, co najmniej w stopniu wynikającym z minimalnego procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

2. W zakresie ochrony środowiska:

- 1) zakazuje się lokalizowania w obszarze planu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym zakaz ten nie dotyczy przedsięwzięć dopuszczonych ustaleniami planu, w tym dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń, a także garaży, obiektów infrastruktury technicznej oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) nakazuje się dla przedsięwzięć realizowanych poniżej poziomu wód gruntowych stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających trwałe obniżenie poziomu tych wód.

3. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) nakazuje się ochronę przed hałasem i zapewnienie standardu akustycznego w rozumieniu przepisów odrębnych:
 - a) dla terenów oznaczonych w planie symbolem: MW-U, U/UC/MW i U/MW jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem ZP jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 2) na terenach 17.1.U/MW, 17.2.U/UC/MW i 17.3.U/MW nakazuje się uwzględnienie uciążliwości hałasowej i drgań powstałych od drogi 1.KD-GP poprzez zastosowanie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych zapewniających dotrzymanie standardów ochrony przed hałasem, w szczególności zastosowanie przegród o wysokiej izolacyjności akustycznej w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) przy budowie lub przebudowie dróg oraz przebudowie lub wymianie linii tramwajowej nakazuje się zastosowanie rozwiązań technicznych lub przestrzennych sprzyjających ograniczeniu powstawania i rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń, hałasu i drgań polegających np. na wymianie nawierzchni, modernizacji torowiska, wprowadzeniu i uzupełnieniu rzędów drzew oraz zieleni niskiej lub zmianie w organizacji ruchu, z uwzględnieniem § 34 ust. 2 pkt 3.

4. W zakresie ochrony wód powierzchniowych, wód podziemnych oraz adaptacji do zmian klimatu dopuszcza się na całym obszarze planu stosowanie rozwiązań sprzyjających infiltracji lub retencji wód opadowych i roztopowych, jak np.: nawierzchni przepuszczalnych, ogrodów deszczowych, pasaży roślinnych, niecek bioretencyjnych, rowów chłonnych, komór drenażowych lub innych rozwiązań dostosowanych do lokalnych warunków gruntowo-wodnych.

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

1. Ustala się ochronę, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, następujących obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków i oznacza się je na rysunku planu jako obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków objęte ochroną w planie:

- 1) budynek przemysłowy – część wschodnia dawnych Zakładów Graficznych „Dom Słowa Polskiego”, położony przy ul. Miedzianej 11 / Towarowej 22 (nr Id WOL20113), zlokalizowany na terenie 21.ZP-U;

- 2) dom – kamienica, położony przy ul. Pańskiej 99 (nr Id WOL20133), zlokalizowany na terenie 18.5.MW-U.

2. Ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej elementów rozplanowania sprzed 1939 r. wyznaczoną na rysunku planu i oznaczoną symbolem KZ-G, dla której:

- 1) nakazuje się utrzymanie przebiegu ul. Miedzianej;
- 2) ustala się nawiązanie do historycznego przebiegu dawnej ul. Wroniej poprzez wyznaczenie publicznej drogi klasy dojazdowej 4.KD-D;
- 3) ustala się realizację terenu zieleni urządzonej – parku ZP oraz terenu zieleni urządzonej z usługami ZP-U w rejonie dawnego Placu Kazimierza Wielkiego;
- 4) ustala się wytworzenie układu przestrzeni publicznych, w tym dróg publicznych, dróg wewnętrznych i komunikacji pieszej wewnętrznej, nawiązujących do historycznego układu przestrzennego śródmieścia;
- 5) dopuszcza się lokalizację wyżek, akcentów wysokościowych i dominant wysokościowych wyłącznie w uzasadnionych kompozycyjnie miejscach tj. w rejonach wyznaczonych na rysunku planu;
- 6) w terenach oznaczonych symbolami: 20.ZP, 21.ZP-U, 18.2.U/UC/MW, 1.4.KDW, 1.5.KDW, 1.1.KDW i 2.KPW ustala się nawiązanie kompozycji przestrzennej do historycznej lokalizacji dawnego Placu Kazimierza Wielkiego i zlokalizowanych na nim hal targowych, przy czym ujętą w gminnej ewidencji zabytków część budynku dawnego zespołu Zakładów Graficznych „Dom Słowa Polskiego” należy wkomponować w przestrzeń terenu 21.ZP-U;
- 7) ustala się wytworzenie kwartałów zabudowy o regularnym układzie oraz uzupełnienie pierzei ulic Miedzianej, Pańskiej i Towarowej;
- 8) ustala się podkreślenie historycznego przebiegu ul. Siennej – drogi poza obszarem planu poprzez wyznaczenie osi widokowej na jej przedłużeniu na terenach 2.KD-L i 20.ZP oraz wyznaczenie, zgodnie z rysunkiem planu, rejonu lokalizacji powiązania pieszego na terenach 17.2.U/UC/MW i 18.2.U/UC/MW.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Ustala się, że na obszarze objętym planem:

- 1) przestrzeniami publicznymi są: tereny dróg publicznych KD-GP, KD-Li KD-D oraz teren zieleni urządzonej – parku ZP;
- 2) przestrzeniami ogólnodostępnymi są: tereny dróg wewnętrznych KDW, tereny komunikacji pieszej wewnętrznej KPW oraz teren zieleni urządzonej z usługami ZP-U.

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

- 1) nakazuje się stosowanie w obrębie jednego terenu spójnych obiektów małej architektury;
- 2) obowiązuje uniwersalne projektowanie w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 3) na powierzchniach służących do ruchu pieszego nakazuje się stosowanie nawierzchni równej, antypoślizgowej, twardej i stabilnej.

§ 9. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. W planie zgodnie z ustaleniami szczegółowymi ustala się:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni terenu;
- 2) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu w procentach;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu w procentach;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy w metrach;
- 5) linie zabudowy;
- 6) geometrię dachów;
- 7) minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

2. Ustala się lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, oraz zgodnie z definicjami określonymi w § 2 pkt 9, pkt 10, pkt 11, a także z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, przy czym:

- 1) nowe budynki oraz budynki rozbudowywane lub nadbudowywane należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, a także zgodnie z pozostałymi zasadami kształtowania zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w ustaleniach szczegółowych;
- 2) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą podziemnych kondygnacji budynków, chyba że wystają ponad poziom terenu, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy dla przekształcenia kondygnacji podziemnej w nadziemną określają maksymalny zasięg lokalizacji zewnętrznych ścian kondygnacji podziemnej istniejącego budynku, przekształcanej w nadziemną kondygnację użytkową;
- 4) dopuszcza się w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lokalizację budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy, przy czym nie może być to sprzeczne z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalne powierzchnie działek – 550 m²;
- 2) minimalne szerokości frontów działek – 24 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – nie mniej niż 75° i nie więcej niż 105°.

2. Dopuszcza się uzyskiwanie w wyniku scalania i podziału nieruchomości działek o parametrach mniejszych niż określone w ust. 1, wyłącznie pod urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Na obszarze planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1. Na całym obszarze planu zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

2. Wskazuje się na rysunku planu zasięg powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych w rejonie Lotniska Chopina w Warszawie o wysokości do 410 m n.p.m., z zastrzeżeniem, że dla obiektów budowlanych obowiązują maksymalne wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

1. W zakresie układu drogowo-ulicznego:

- 1) ustala się, że układ dróg publicznych w obszarze planu stanowią niżej wymienione drogi, przy czym nazwy ulic nie są ustaleniami planu:
 - a) 1.KD-GP – klasy głównej ruchu przyspieszonego – ul. Towarowa,
 - b) 2.KD-L – klasy lokalnej – ul. Miedziana,
 - c) 3.KD-L – klasy lokalnej – projektowana,
 - d) 4.KD-D – klasy dojazdowej – ul. Wronia;
- 2) ustala się linię rozgraniczającą stanowiącą południową granicę pasa drogowego ul. Pańskiej – drogi poza obszarem planu, na odcinku 1.KD-GP – 2.KD-L, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się, że elementem podstawowego układu drogowo-ulicznego miasta zapewniającym powiązania obszaru planu z układem zewnętrznym jest droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego 1.KD-GP.

2. W zakresie komunikacji rowerowej:

- 1) ustala się prowadzenie komunikacji rowerowej po wschodniej stronie jezdni drogi 1.KD-GP;
- 2) dopuszcza się prowadzenie komunikacji rowerowej w pozostałych terenach nie wymienionych w pkt 1;
- 3) w terenie 1.KD-GP dopuszcza się naziemne lub podziemne przejścia piesze i pieszo-rowerowe;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji Warszawskiego Roweru Publicznego i stojaków rowerowych w granicach obszaru objętego planem.

3. W zakresie transportu zbiorowego:

- 1) ustala się obsługę komunikacją tramwajową prowadzoną w drodze 1.KD-GP;
- 2) wskazuje się obsługę metrem poprzez stację Rondo Daszyńskiego – położoną poza obszarem planu;
- 3) dopuszcza się obsługę komunikacją autobusową prowadzoną w drodze 1.KD-GP oraz w drogach oznaczonych symbolem KD-L.

4. W zakresie parkowania:

- 1) ustala się realizację miejsc do parkowania dla obiektów nowo realizowanych, rozbudowywanych, nadbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania, w liczbie wynikającej ze wskaźników ustalonych w pkt 2, przy czym miejsca te nakazuje się realizować w liniach rozgraniczających terenów, na których znajdują się te obiekty, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 2) ustala się liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – nie mniej niż 0,3 i nie więcej niż 1 miejsce na 1 mieszkanie,
 - b) dla biur i urzędów oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – nie mniej niż 0,5 i nie więcej niż 10 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla handlu o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m² i pozostałych niewymienionych wyżej usług – nie mniej niż 0,5 i nie więcej niż 15 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 3) ustala się liczbę miejsc do parkowania dla rowerów:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – nie mniej niż 1 miejsce na 1 mieszkanie,
 - b) dla usług – nie mniej niż 5 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2;
- 4) nakazuje się realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie wynikającej z przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.
5. Dopuszcza się pod terenami dróg wewnętrznych KDW realizację podziemnych garaży, przy czym zakazuje się, aby te garaże wystawały ponad poziom terenu drogi wewnętrznej, z wyjątkiem elementów niezbędnych takich jak np. wjazdy, urządzenia wentylacyjne, które to elementy nakazuje się harmonijnie wkomponować w przestrzeń terenu.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

1. W zakresie ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejącej infrastruktury technicznej, a także jej remonty, przebudowy lub rozbudowy, w powiązaniu z układem zewnętrznym sieci infrastruktury technicznej, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami planu i wymogami zawartymi w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się lokalizowanie przewodów oraz innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych: 1.KD-GP, 2.KD-L, 3.KD-L i 4.KD-D, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się realizację tuneli wieloprzewodowych dla przewodów i innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej lokalizowanych zgodnie z pkt 2;
- 4) w przypadku braku możliwości lokalizowania przewodów oraz innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej zgodnie z zasadami zawartymi w pkt 2, dopuszcza się ich lokalizowanie w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych na inne cele, niewymienionych w pkt 2, w sposób niekolidujący z istniejącą i projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej innych niż przewody i obiekty liniowe takich jak: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, hydrofornie, stacje telekomunikacyjne, na całym obszarze objętym planem, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z ustaleniami planu.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej za pośrednictwem istniejących i

projektowanych wodociągów zlokalizowanych w obszarze planu oraz poza nim;

- 2) ustala się minimalne parametry sieci wodociągowych – DN 80;
- 3) ustala się, że sieć wodociągowa będzie realizowana w sposób umożliwiający jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się wykonywanie ujęć wód podziemnych na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych.

3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej za pośrednictwem istniejących i projektowanych kanałów zlokalizowanych w obszarze planu oraz poza nim;
- 2) ustala się minimalne parametry sieci – dla kanałów grawitacyjnych sieci kanalizacyjnej – DN 200, a dla kanałów tłocznych – DN 50.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych lub nieprzepuszczalnych nawierzchni dróg publicznych i dróg wewnętrznych do rowów odwadniających lub kanalizacji odprowadzającej wody opadowe i roztopowe po ich uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych lub nieprzepuszczalnych nawierzchni parkingów, w przypadku samochodów osobowych powyżej 10 miejsc parkingowych, a w przypadku innych samochodów powyżej 4 miejsc parkingowych, do rowów odwadniających lub do kanalizacji odprowadzającej wody opadowe i roztopowe po ich uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla pozostałych terenów ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi w granicach działki, przy czym odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi nie może odbywać się ze szkodą dla działek sąsiednich;
- 4) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych, dołach chłonnych, a także innych urządzeniach retencyjnych lub retencjonująco-rozsączających, w sposób nie kolidujący z projektowanym i istniejącym zagospodarowaniem, zlokalizowanych w granicach działki;
- 5) ustala się minimalne parametry sieci kanalizacyjnej odprowadzającej wody opadowe i roztopowe – DN 200;
- 6) dopuszcza się budowę systemów i obiektów zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, które oprócz funkcji retencyjnych lub infiltracyjnych będą pełniły funkcje społeczne i rekreacyjne.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych gazociągów zlokalizowanych w obszarze planu oraz poza nim;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło lub urządzeniach kogeneracyjnych;
- 3) ustala się minimalne parametry sieci gazowniczej – DN 32.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej za pośrednictwem istniejących i

projektowanych ciepłociągów, zlokalizowanych w obszarze planu oraz poza nim, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, które będą zasilane: gazem, energią elektryczną lub z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących m.in. wodór, energię promieniowania słonecznego, wiatrową, aerotermalną lub geotermalną, o mocy nieprzekraczającej 500 kW dla urządzeń wolnostojących, przy czym źródła, w których następuje spalanie paliw muszą spełniać wymogi zawarte w przepisach odrębnych, w tym z zakresu ochrony środowiska;
- 3) dopuszcza się wytwarzanie ciepła przy użyciu instalacji solarnych połączonych z kolektorami słonecznymi, lokalizowanymi na budynkach;
- 4) ustala się minimalne parametry sieci ciepłowniczej – DN 20;
- 5) dopuszcza się wytwarzanie ciepła w urządzeniach kogeneracyjnych lub trigeneracyjnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii;
- 2) ustala się, że indywidualne źródła energii będą wykorzystywały urządzenia kogeneracyjne, trigeneracyjne lub odnawialne źródła energii wykorzystujące m.in. wodór, energię promieniowania słonecznego, wiatrową, aerotermalną lub geotermalną, o mocy nieprzekraczającej 500 kW dla urządzeń wolnostojących;
- 3) ustala się realizację nowych i rozbudowę istniejących linii elektroenergetycznych jako kablowych podziemnych;
- 4) ustala się minimalne parametry sieci elektroenergetycznej – 0,23 kV;
- 5) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych wyłącznie jako wewnętrznych wbudowanych w budynki lub podziemnych.

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

- 1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną z kablowej sieci telekomunikacyjnej;
- 2) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną z radiowej sieci za pośrednictwem zewnętrznych nadawczo-odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych o nieznacznym oddziaływaniu, w tym anten i stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 3) ustala się realizację nowych i rozbudowę istniejących linii telekomunikacyjnych jako kablowych podziemnych.

9. W zakresie usuwania odpadów stałych obowiązują przepisy odrębne, w tym dotyczące zasad segregacji.

§ 14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1. Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w planie dopuszcza się wykorzystywanie terenów w sposób dotychczasowy.

2. Zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem:

- 1) sezonowych ogródków gastronomicznych, stanowiących części obiektów gastronomicznych znajdujących się w ich bezpośrednim sąsiedztwie, o ile nie jest to sprzeczne z przepisami

odrębnymi i innymi ustaleniami niniejszego planu;

- 2) tymczasowych obiektów budowlanych niezwiązanych trwale z gruntem służących do obsługi sezonowych: wystaw, pokazów, występów artystycznych, imprez i wydarzeń sportowych lub rekreacyjnych.

§ 15. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu miejscowego dla poszczególnych terenów objętych niniejszym planem miejscowym na 30 %, z wyłączeniem terenów przeznaczonych do realizacji inwestycji celu publicznego, określonych w § 4 ust. 3 i 4, dla których nie ustala się tej stawki.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 16. Dla terenu 17.1.U/MW ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – usługi lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, przy czym:

- 1) w odległości mniejszej niż 30 m od linii rozgraniczającej z drogą 1.KD-GP zakazuje się lokalizacji: zabudowy związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży, usług związanych z całonocnym pobytem ludzi z zakresu ochrony zdrowia i pomocy społecznej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zakazuje się lokalizacji stacji paliw;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przy czym przy realizacji budynków w odległości mniejszej niż 5 m od linii rozgraniczających z drogą 1.KD-GP i z ul. Pańską – drogą poza obszarem planu, nakazuje się wycofanie dwóch pierwszych kondygnacji nadziemnych na odległość co najmniej 5 m;
- 2) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 14,5;
- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 50 %;
- 4) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu – 25 %;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 22 m, przy czym:
 - a) dla akcentu wysokościowego – 80 m,
 - b) dla dominant wysokościowych – 120 m i 150 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) w zakresie akcentu wysokościowego i dominant wysokościowych:
 - a) dopuszcza się realizację nie więcej niż jednego akcentu wysokościowego, wyłącznie w rejonie jego możliwej lokalizacji wyznaczonym na rysunku planu, przy czym ustala się jego maksymalną powierzchnię zabudowy – 1200 m²,

- b) dopuszcza się realizację nie więcej niż dwóch dominant wysokościowych, wyłącznie w rejonach ich możliwych lokalizacji wyznaczonych na rysunku planu, przy czym ustala się:
 - maksymalną powierzchnię zabudowy dominanty wysokościowej o wysokości do 120 m – 800 m²,
 - maksymalną powierzchnię zabudowy dominanty wysokościowej o wysokości do 150 m – 1100 m²,
 - c) ustala się, że akcent wysokościowy i dominanty wysokościowe stanowić będą bryły, których dłuższe ściany zewnętrzne zorientowane będą równolegle do linii rozgraniczającej z ul. Pańską – drogą poza obszarem planu;
 - 7) ustala się geometrię dachów – dachy płaskie o maksymalnym nachyleniu głównych połaci 12°;
 - 8) kolorystyka obiektów – zgodnie z § 5 ust. 4, przy czym:
 - a) od strony drogi 1.KD-GP, ul. Pańskiej – drogi poza obszarem planu i drogi 4.KD-D nakazuje się stosowanie szlachetnych materiałów elewacyjnych takich jak: aluminium, miedź, stal nierdzewna, cynk, szkło, niebarwione drewno, naturalny kamień, cegła klinkierowa, ceramika, tynki szlachetne lub beton architektoniczny,
 - b) dopuszcza się stosowanie zieleni na elewacjach;
 - 9) ustala się rejony lokalizacji usług w parterach budynków wyznaczone na rysunku planu, przy czym usługi te nakazuje się kształtować jako dostępne dla pieszych od strony przyległych: dróg publicznych oraz drogi wewnętrznej;
 - 10) ustala się strefy zieleni wyznaczone na rysunku planu, dla których:
 - a) nakazuje się realizację zieleni komponowanej,
 - b) udział powierzchni utwardzonej nie może stanowić więcej niż 10 % powierzchni strefy,
 - c) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, urządzeń sportowych i rekreacyjnych, placów zabaw, dojść do budynków i innych elementów towarzyszących zabudowie;
 - 11) ustala się rejon lokalizacji powiązania pieszego wyznaczony na rysunku planu, dla którego:
 - a) zakazuje się przegradzania powiązania,
 - b) ustala się jego realizację w formie: przejścia pieszego w zieleni, holu wejściowego lub przejścia pieszego pomiędzy budynkami o minimalnej szerokości 20 m i wysokości co najmniej dwóch pierwszych kondygnacji nadziemnych przyległych budynków,
 - c) dopuszcza się zadaszenie przejścia w formie budowli łączącej przyległe budynki, przy czym zadaszenie to musi być spójne kompozycyjnie i architektonicznie z przyległymi budynkami;
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
- 1) ochrona przed hałasem – zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 1 lit. a i pkt 2;
 - 2) strefa ochrony konserwatorskiej – KZ-G – zgodnie z § 7 ust. 2;
 - 3) zasięg powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych w rejonie Lotniska Chopina w Warszawie – zgodnie z § 11 ust. 2.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę od ul. Pańskiej – drogi poza obszarem planu i do niego przylegającej;
- 2) dopuszcza się obsługę od terenu 1.2.KDW;
- 3) liczba miejsc do parkowania – zgodnie z § 12 ust. 4;
- 4) ustala się realizację miejsc do parkowania w podziemnych garażach, z wyjątkiem miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, których realizację dopuszcza się także na poziomie terenu;
- 5) zakazuje się, aby podziemne garaże wystawały ponad poziom terenu dróg publicznych i dróg wewnętrznych przylegających do terenu 17.1.U/MW, z wyjątkiem niezbędnych elementów garażu takich jak np. wjazdy, urządzenia wentylacyjne;
- 6) elementy, o których mowa w pkt 5 nakazuje się harmonijnie wkomponować w przestrzeń terenu.

5. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu miejscowego – zgodnie z § 15.

§ 17. Dla terenu 17.2.U/UC/MW ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – usługi lub obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, przy czym:

- 1) w odległości mniejszej niż 30 m od linii rozgraniczającej z drogą 1.KD-GP zakazuje się lokalizacji: zabudowy związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży, usług związanych z całodobowym pobytem ludzi z zakresu ochrony zdrowia i pomocy społecznej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zakazuje się lokalizacji stacji paliw;
- 3) przy realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej łącznie z obiektem handlowym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² nakazuje się uwzględnienie zabezpieczeń funkcji mieszkaniowej przed uciążliwością obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przy czym przy realizacji budynków w odległości mniejszej niż 5 m od linii rozgraniczającej z drogą 1.KD-GP, nakazuje się wycofanie pierwszej kondygnacji nadziemnej na odległość co najmniej 5 m;
- 2) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 11,0;
- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 74 %;
- 4) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu – 25 %;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 22 m, przy czym:
 - a) dla zwyzki – 36 m,
 - b) dla akcentu wysokościowego – 85 m,
 - c) dla dominanty wysokościowej – 110 m;

- 6) w zakresie zwyzki, akcentu wysokościowego i dominanty wysokościowej:
 - a) dopuszcza się realizację zwyzki wyłącznie w rejonie jej możliwej lokalizacji wyznaczonym na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się realizację nie więcej niż jednego akcentu wysokościowego, wyłącznie w rejonie jego możliwej lokalizacji wyznaczonym na rysunku planu, przy czym ustala się jego maksymalną powierzchnię zabudowy – 750 m²,
 - c) dopuszcza się realizację nie więcej niż jednej dominanty wysokościowej, wyłącznie w rejonie jej możliwej lokalizacji wyznaczonym na rysunku planu, przy czym ustala się jej maksymalną powierzchnię zabudowy – 800 m²,
 - d) ustala się, że akcent wysokościowy i dominanta wysokościowa stanowiąc bryły, których dłuższe ściany zewnętrzne zorientowane będą równolegle do linii rozgraniczającej z drogami 1.2.KDW i 1.3.KDW;
 - 7) ustala się geometrię dachów – dachy płaskie o maksymalnym nachyleniu głównych połaci 12°;
 - 8) kolorystyka obiektów – zgodnie z § 5 ust. 4, przy czym:
 - a) od strony dróg 1.KD-GP i 4.KD-D nakazuje się stosowanie szlachetnych materiałów elewacyjnych takich jak: aluminium, miedź, stal nierdzewna, cynk, szkło, niebarwione drewno, naturalny kamień, cegła klinkierowa, ceramika, tynki szlachetne lub beton architektoniczny,
 - b) dopuszcza się stosowanie zieleni na elewacjach;
 - 9) ustala się rejony lokalizacji usług w parterach budynków wyznaczone na rysunku planu, przy czym usługi te nakazuje się kształtować jako dostępne dla pieszych od strony przyległych: dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych;
 - 10) ustala się rejony lokalizacji powiązań pieszych wyznaczone na rysunku planu, dla których:
 - a) zakazuje się przegradzania powiązań,
 - b) dopuszcza się ich realizację w formie: przejść pieszych pomiędzy budynkami, holi wejściowych lub przejść bramowych przez budynki, o minimalnej szerokości 5 m i wysokości co najmniej pierwszej kondygnacji nadziemnej;
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
- 1) ochrona przed hałasem – zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 1 lit. a i pkt 2;
 - 2) strefa ochrony konserwatorskiej – KZ-G – zgodnie z § 7 ust. 2;
 - 3) zasięg powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych w rejonie Lotniska Chopina w Warszawie – zgodnie z § 11 ust. 2;
 - 4) granica terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – zgodnie z § 4 ust. 5.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- 1) ustala się obsługę od terenu 1.3.KDW;
 - 2) dopuszcza się obsługę od terenu 1.2.KDW;
 - 3) liczba miejsc do parkowania – zgodnie z § 12 ust. 4;

- 4) ustala się realizację miejsc do parkowania w podziemnych garażach, z wyjątkiem miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, których realizację dopuszcza się także na poziomie terenu;
- 5) zakazuje się, aby podziemne garaże wystawały ponad poziom terenu dróg publicznych i dróg wewnętrznych przylegających do terenu 17.2.U/UC/MW, z wyjątkiem niezbędnych elementów garażu takich jak np. wjazdy, urządzenia wentylacyjne;
- 6) elementy, o których mowa w pkt 5 nakazuje się harmonijnie wkomponować w przestrzeń terenu.

5. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu miejscowego – zgodnie z § 15.

§ 18. Dla terenu 17.3.U/MW ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – usługi lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, przy czym:

- 1) w odległości mniejszej niż 30 m od linii rozgraniczającej z drogą 1.KD-GP zakazuje się lokalizacji: zabudowy związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży, usług związanych z całonocnym pobytem ludzi z zakresu ochrony zdrowia i pomocy społecznej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zakazuje się lokalizacji stacji paliw;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przy czym przy realizacji budynków w odległości mniejszej niż 5 m od linii rozgraniczającej z drogą 1.KD-GP, nakazuje się wycofanie pierwszej kondygnacji nadziemnej na odległość co najmniej 5 m;
- 2) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 5,4;
- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 74 %;
- 4) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu – 25 %;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 22 m, przy czym:
 - a) dla zwyzki – 36 m,
 - b) dla akcentu wysokościowego – 45 m;
- 6) w zakresie zwyzek i akcentu wysokościowego:
 - a) dopuszcza się realizację zwyzki wyłącznie w rejonie jej możliwej lokalizacji wyznaczonym na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się realizację nie więcej niż jednego akcentu wysokościowego, wyłącznie w rejonie jego możliwej lokalizacji wyznaczonym na rysunku planu, przy czym ustala się jego maksymalną powierzchnię zabudowy – 600 m²,
 - c) ustala się, że akcent wysokościowy stanowić będzie bryłę, której dłuższe ściany zewnętrzne zorientowane będą równolegle do linii rozgraniczającej z drogą 1.3.KDW;

- 7) ustala się geometrię dachów – dachy płaskie o maksymalnym nachyleniu głównych połaci 12°;
- 8) kolorystyka obiektów – zgodnie z § 5 ust. 4, przy czym:
 - a) od strony dróg 1.KD-GP, 3.KD-L i 4.KD-D nakazuje się stosowanie szlachetnych materiałów elewacyjnych takich jak: aluminium, miedź, stal nierdzewna, cynk, szkło, niebarwione drewno, naturalny kamień, cegła klinkierowa, ceramika, tynki szlachetne lub beton architektoniczny,
 - b) dopuszcza się stosowanie zieleni na elewacjach;
- 9) ustala się rejony lokalizacji usług w parterach budynków wyznaczone na rysunku planu, przy czym usługi te nakazuje się kształtować jako dostępne dla pieszych od strony przyległych: dróg publicznych oraz drogi wewnętrznej;
- 10) ustala się rejony lokalizacji powiązań pieszych wyznaczone na rysunku planu, dla których:
 - a) zakazuje się przegradzania powiązań,
 - b) dopuszcza się ich realizację w formie: przejść pieszych pomiędzy budynkami, holi wejściowych lub przejść bramowych przez budynki, o minimalnej szerokości 5 m i wysokości co najmniej pierwszej kondygnacji nadziemnej,
 - c) dla powiązania pieszego pomiędzy drogą 1.KD-GP i 4.KD-D ustala się zaakcentowanie historycznego przebiegu dawnej ulicy Siennej np. w formie zróżnicowania nawierzchni lub tablicy pamiątkowej;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) ochrona przed hałasem – zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 1 lit. a i pkt 2;
- 2) strefa ochrony konserwatorskiej – KZ-G – zgodnie z § 7 ust. 2;
- 3) zasięg powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych w rejonie Lotniska Chopina w Warszawie – zgodnie z § 11 ust. 2.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę od drogi 3.KD-L;
- 2) dopuszcza się obsługę od terenu 1.3.KDW;
- 3) liczba miejsc do parkowania – zgodnie z § 12 ust. 4;
- 4) ustala się realizację miejsc do parkowania w podziemnych garażach, z wyjątkiem miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, których realizację dopuszcza się także na poziomie terenu;
- 5) zakazuje się, aby podziemne garaże wystawały ponad poziom terenu dróg publicznych i drogi wewnętrznej przylegających do terenu 17.3.U/MW, z wyjątkiem niezbędnych elementów garażu takich jak np. wjazdy, urządzenia wentylacyjne;
- 6) elementy, o których mowa w pkt 5 nakazuje się harmonijnie wkomponować w przestrzeń terenu.

5. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu miejscowego – zgodnie z § 15.

§ 19. Dla terenu 18.1.U ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – usługi, przy czym:

- 1) zakazuje się lokalizacji stacji paliw;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przy czym przy realizacji budynków w odległości mniejszej niż 5 m od linii rozgraniczającej z ul. Pańską – drogą poza obszarem planu, nakazuje się wycofanie dwóch pierwszych kondygnacji nadziemnych na odległość co najmniej 4 m;
- 2) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 6,0;
- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 60 %;
- 4) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu – 15 %;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 22 m, przy czym:
 - a) dla zwyzki – 38,5 m,
 - b) dla budowli, o której mowa w pkt 10 lit. a – 11,5 m;
- 6) ustala się geometrię dachów – dachy płaskie o maksymalnym nachyleniu głównych połaci 12°;
- 7) kolorystyka obiektów – zgodnie z § 5 ust. 4, z zastrzeżeniem pkt 10 lit. a, przy czym:
 - a) od strony ul. Pańskiej – drogi poza obszarem planu i drogi 4.KD-D nakazuje się stosowanie szlachetnych materiałów elewacyjnych takich jak: aluminium, miedź, stal nierdzewna, cynk, szkło, niebarwione drewno, naturalny kamień, cegła klinkierowa, ceramika, tynki szlachetne lub beton architektoniczny,
 - b) dopuszcza się stosowanie zieleni na elewacjach;
- 8) ustala się rejony lokalizacji usług w parterach budynków wyznaczone na rysunku planu, przy czym usługi te nakazuje się kształtować jako dostępne dla pieszych od strony przyległych: dróg publicznych oraz drogi wewnętrznej;
- 9) ustala się strefę zieleni wyznaczoną na rysunku planu, dla której:
 - a) nakazuje się realizację zieleni komponowanej,
 - b) udział powierzchni utwardzonej nie może stanowić więcej niż 40 % powierzchni strefy,
 - c) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, urządzeń sportowych i rekreacyjnych, placów zabaw, dojść do budynków i innych elementów towarzyszących zabudowie,
 - d) dopuszcza się realizację budowli, o której mowa w pkt 10 lit. a;
- 10) ustala się strefę lokalizacji budowli typu pergola wyznaczoną na rysunku planu, dla której:
 - a) ustala się lokalizację nieprzekrytej budowli mogącej wykorzystywać elementy konstrukcyjne hali przemysłowej dawnych Zakładów Graficznych „Domu Słowa Polskiego” takie jak: ramy przesł, słupy, dźwigary dachowe itp. lub ich części, z zachowaniem historycznych materiałów i kolorystyki,

- b) ustala się maksymalną powierzchnię rzutu budowli – 920 m²,
 - c) dopuszcza się realizację nie więcej niż trzech nadziemnych poziomów użytkowych budowli, przy czym ustala się maksymalną rzędną posadzki trzeciego poziomu użytkowego – 8 m,
 - d) ustala się realizację zieleni stanowiącej integralny element budowli,
 - e) dopuszcza się realizację komunikacji pionowej typu: windy, schody lub pochylnie, zapewniające powiązanie pomiędzy poziomami użytkowymi budowli;
- 11) ustala się rejony lokalizacji powiązań pieszych wyznaczone na rysunku planu, dla których:
- a) zakazuje się przeegradzania powiązań,
 - b) dopuszcza się ich realizację w formie: przejść pieszych w zieleni, przejść pieszych pomiędzy budynkami, holi wejściowych lub przejść bramowych przez budynki, o minimalnej szerokości 5 m i wysokości co najmniej pierwszej kondygnacji nadziemnej;
3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – strefa ochrony konserwatorskiej – KZ-G – zgodnie z § 7 ust. 2.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- 1) ustala się obsługę od ul. Pańskiej – drogi poza obszarem planu i do niego przylegającej;
 - 2) dopuszcza się obsługę od terenu 1.4.KDW;
 - 3) liczba miejsc do parkowania – zgodnie z § 12 ust. 4;
 - 4) ustala się realizację miejsc do parkowania w podziemnych garażach, z wyjątkiem miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, których realizację dopuszcza się także na poziomie terenu;
 - 5) zakazuje się, aby podziemne garaże wystawały ponad poziom terenu dróg publicznych i drogi wewnętrznej przylegających do terenu 18.1.U, z wyjątkiem niezbędnych elementów garażu takich jak np. wjazdy, urządzenia wentylacyjne;
 - 6) elementy, o których mowa w pkt 5 nakazuje się harmonijnie wkomponować w przestrzeń terenu.
5. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu miejscowego – zgodnie z § 15.

§ 20. Dla terenu 18.2.U/UC/MW ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – usługi lub obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, przy czym:
- 1) zakazuje się lokalizacji stacji paliw;
 - 2) przy realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej łącznie z obiektem handlowym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² nakazuje się uwzględnienie zabezpieczeń funkcji mieszkaniowej przed uciążliwością obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni terenu

- 5,5;
- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 74 %;
- 4) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu – 25 %;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 28 m;
- 6) ustala się geometrię dachów – dachy płaskie o maksymalnym nachyleniu głównych połaci 12°;
- 7) kolorystyka obiektów – zgodnie z § 5 ust. 4, przy czym:
 - a) od strony drogi 4.KD-D i terenu 21.ZP-U nakazuje się stosowanie szlachetnych materiałów elewacyjnych takich jak: aluminium, miedź, stal nierdzewna, cynk, szkło, niebarwione drewno, naturalny kamień, cegła klinkierowa, ceramika, tynki szlachetne lub beton architektoniczny,
 - b) nakazuje się stosowanie zieleni na elewacjach na minimum 50 % powierzchni każdej elewacji;
- 8) ustala się rejony lokalizacji usług w parterach budynków wyznaczone na rysunku planu, przy czym usługi te nakazuje się kształtować jako dostępne dla pieszych od strony przyległych: drogi publicznej, dróg wewnętrznych oraz strefy zieleni;
- 9) ustala się strefę zieleni wyznaczoną na rysunku planu, dla której:
 - a) nakazuje się realizację zieleni komponowanej,
 - b) udział powierzchni utwardzonej nie może stanowić więcej niż 10 % powierzchni strefy,
 - c) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, urządzeń sportowych i rekreacyjnych, placów zabaw, dojść do budynków i innych elementów towarzyszących zabudowie;
- 10) ustala się rejon lokalizacji powiązania pieszego wyznaczony na rysunku planu, dla którego:
 - a) zakazuje się przegradzania powiązania,
 - b) ustala się jego realizację w formie: przejścia pieszego w zieleni, holu wejściowego lub przejścia bramowego przez budynek, o minimalnej szerokości 5 m i wysokości co najmniej pierwszej kondygnacji nadziemnej;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) ochrona przed hałasem – zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 1 lit. a;
- 2) strefa ochrony konserwatorskiej – KZ-G – zgodnie z § 7 ust. 2;
- 3) granica terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – zgodnie z § 4 ust. 5;
- 4) zasięg powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych w rejonie Lotniska Chopina w Warszawie – zgodnie z § 11 ust. 2.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę od terenu 1.4.KDW;
- 2) dopuszcza się obsługę od terenu 1.5.KDW;

- 3) liczba miejsc do parkowania – zgodnie z § 12 ust. 4;
- 4) ustala się realizację miejsc do parkowania w podziemnych garażach, z wyjątkiem miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, których realizację dopuszcza się także na poziomie terenu;
- 5) zakazuje się, aby podziemne garaże wystawały ponad poziom terenu drogi publicznej i dróg wewnętrznych, przylegających do terenu 18.2.U/UC/MW, z wyjątkiem niezbędnych elementów garażu takich jak np. wjazdy, urządzenia wentylacyjne;
- 6) elementy, o których mowa w pkt 5 nakazuje się harmonijnie wkomponować w przestrzeń terenu.

5. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu miejscowego – zgodnie z § 15.

§ 21. Dla terenu 18.3.MW-U ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające – usługi, w szczególności z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii lub kultury, przy czym:
 - a) nakazuje się je lokalizować co najmniej w pierwszej kondygnacji nadziemnej, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 9,
 - b) zakazuje się lokalizacji stacji paliw,
 - c) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania

zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przy czym przy realizacji budynku w odległości mniejszej niż 5 m od linii rozgraniczającej z terenami 1.5.KDW i 3.KPW, nakazuje się wycofanie dwóch pierwszych kondygnacji nadziemnych na odległość co najmniej 5 m:
 - a) na całej długości elewacji wschodniej i,
 - b) co najmniej na długości akcentu wysokościowego o wysokości do 55 m na elewacji północnej;
- 2) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 6,5;
- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 67 %;
- 4) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu – 25 %;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 22 m, przy czym:
 - a) dla zwyzek – 32 m,
 - b) dla akcentów wysokościowych – 55 m i 65 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) w zakresie zwyzek i akcentów wysokościowych:
 - a) dopuszcza się realizację zwyzek wyłącznie w rejonach ich możliwych lokalizacji

wyznaczonych na rysunku planu,

- b) dopuszcza się realizację nie więcej niż dwóch akcentów wysokościowych, wyłącznie w rejonach ich możliwych lokalizacji wyznaczonych na rysunku planu, przy czym ustala się:
 - maksymalną powierzchnię zabudowy akcentu wysokościowego o wysokości do 55 m – 600 m²,
 - maksymalną powierzchnię zabudowy akcentu wysokościowego o wysokości do 65 m – 470 m²,
- c) ustala się, że akcent wysokościowy o wysokości do 55 m stanowić będzie bryłę, której dłuższe ściany zewnętrzne zorientowane będą równolegle do linii rozgraniczającej z drogą 1.5.KDW,
- d) ustala się, że akcent wysokościowy o wysokości do 65 m stanowić będzie bryłę, której dłuższe ściany zewnętrzne zorientowane będą równolegle do linii rozgraniczającej z terenem 3.KPW;
- 7) ustala się geometrię dachów – dachy płaskie o maksymalnym nachyleniu głównych połaci 12°;
- 8) kolorystyka obiektów – zgodnie z § 5 ust. 4, przy czym:
 - a) od strony dróg 3.KD-L, 4.KD-D, 1.5.KDW i terenu 3.KPW nakazuje się stosowanie szlachetnych materiałów elewacyjnych takich jak: aluminium, miedź, stal nierdzewna, cynk, szkło, niebarwione drewno, naturalny kamień, cegła klinkierowa, ceramika, tynki szlachetne lub beton architektoniczny,
 - b) dopuszcza się stosowanie zieleni na elewacjach;
- 9) ustala się rejony lokalizacji usług w parterach budynków wyznaczone na rysunku planu, przy czym usługi te nakazuje się kształtować jako dostępne dla pieszych od strony przyległych: dróg publicznych, drogi wewnętrznej oraz terenu komunikacji pieszej wewnętrznej;
- 10) ustala się rejony lokalizacji powiązań pieszych wyznaczone na rysunku planu, dla których:
 - a) zakazuje się przegradzania powiązań,
 - b) dopuszcza się ich realizację w formie: przejść pieszych pomiędzy budynkami, holi wejściowych lub przejść bramowych przez budynki, o minimalnej szerokości 5 m i wysokości co najmniej pierwszej kondygnacji nadziemnej;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) ochrona przed hałasem – zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 1 lit. a;
- 2) strefa ochrony konserwatorskiej KZ-G – zgodnie z § 7 ust. 2;
- 3) zasięg powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych w rejonie Lotniska Chopina w Warszawie – zgodnie z § 11 ust. 2.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę od drogi 3.KD-L;
- 2) dopuszcza się obsługę od terenu 1.5.KDW;
- 3) liczba miejsc do parkowania – zgodnie z § 12 ust. 4;
- 4) ustala się realizację miejsc do parkowania w podziemnych garażach, z wyjątkiem miejsc

przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, których realizację dopuszcza się także na poziomie terenu;

- 5) zakazuje się, aby podziemne garaże wystawały ponad poziom terenu dróg publicznych i dróg wewnętrznych, przylegających do terenu 18.3.MW-U, z wyjątkiem niezbędnych elementów garażu takich jak np. wjazdy, urządzenia wentylacyjne;
- 6) elementy, o których mowa w pkt 5 nakazuje się harmonijnie wkomponować w przestrzeń terenu.

5. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu miejscowego – zgodnie z § 15.

§ 22. Dla terenu 18.4.U ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – usługi, przy czym:

- 1) zakazuje się lokalizacji stacji paliw;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 4,8;
- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 66 %;
- 4) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu – 7 %;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 21 m, przy czym dla zwyzki – 36,5 m;
- 6) ustala się geometrię dachów – dachy płaskie o maksymalnym nachyleniu głównych połaci 12°;
- 7) kolorystyka obiektów – zgodnie z § 5 ust. 4, przy czym:
 - a) od strony ul. Pańskiej – drogi poza obszarem planu, drogi 2.KD-L i terenu 2.KPW nakazuje się stosowanie szlachetnych materiałów elewacyjnych takich jak: aluminium, miedź, stal nierdzewna, cynk, szkło, niebarwione drewno, naturalny kamień, cegła klinkierowa, ceramika, tynki szlachetne lub beton architektoniczny,
 - b) dopuszcza się stosowanie zieleni na elewacjach;
- 8) ustala się rejony lokalizacji usług w parterach budynków wyznaczone na rysunku planu, przy czym usługi te nakazuje się kształtować jako dostępne dla pieszych od strony przyległych: dróg publicznych oraz terenu komunikacji pieszej wewnętrznej;
- 9) ustala się rejon lokalizacji powiązania pieszego wyznaczony na rysunku planu, dla którego:
 - a) zakazuje się przegradzania powiązań,
 - b) dopuszcza się jego realizację w formie: przejścia pieszego pomiędzy budynkami, holu wejściowego lub przejścia bramowego przez budynek, o minimalnej szerokości 5 m i wysokości co najmniej pierwszej kondygnacji nadziemnej;

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – strefa ochrony konserwatorskiej – KZ-G – zgodnie z § 7 ust. 2.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę od drogi 2.KD-L lub od ul. Pańskiej – drogi poza obszarem planu i do niego przylegającej;
- 2) liczba miejsc do parkowania – zgodnie z § 12 ust. 4;
- 3) dopuszcza się realizację naziemnych parkingów lub garaży podziemnych, przy czym:
 - a) zakazuje się, aby garaże podziemne wystawały ponad poziom terenu dróg publicznych i terenu komunikacji pieszej wewnętrznej, przylegających do terenu 18.4.U, z wyjątkiem niezbędnych elementów garażu takich jak np. wjazdy, urządzenia wentylacyjne,
 - b) elementy, o których mowa w lit. a nakazuje się harmonijnie wkomponować w przestrzeń terenu;

5. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu miejscowego – zgodnie z § 15.

§ 23. Dla terenu 18.5.MW-U ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, przy czym nie może ona stanowić mniej niż 80 % powierzchni użytkowej budynku zlokalizowanego na terenie;
- 2) uzupełniające – usługi, w szczególności z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii lub kultury, przy czym:
 - a) ustala się, że usługi nie mogą stanowić więcej niż 20 % powierzchni użytkowej budynku zlokalizowanego na terenie,
 - b) nakazuje się je lokalizować co najmniej w pierwszej kondygnacji nadziemnej, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 6,
 - c) zakazuje się lokalizacji stacji paliw,
 - d) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 2,6, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 2 lit. a;
- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 64 %, zgodnie ze stanem istniejącym, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 2 lit. a;
- 4) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu – 7 %;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 19 m, zgodnie ze stanem istniejącym, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 2 lit. a;
- 6) ustala się rejon lokalizacji usług w parterach budynków wyznaczony na rysunku planu, przy czym usługi te nakazuje się kształtować jako dostępne dla pieszych od strony przyległej drogi publicznej;
- 7) ustala się geometrię dachów – dach spadowy o maksymalnym nachyleniu głównych połaci 20°, zgodnie ze stanem istniejącym, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 2 lit. b;

8) kolorystyka obiektów – zgodnie z ust. 3 pkt 2 lit. b.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, a także zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ochrona przed hałasem – zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 1 lit. a;
- 2) dla obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków objętego ochroną w planie, określonego w § 7 ust. 1 pkt 2:
 - a) zakazuje się nadbudowy oraz rozbudowy,
 - b) nakazuje się ochronę zachowanych historycznych: formy, bryły, gabarytu, geometrii dachu, układu otworów okiennych i drzwiowych, materiałów, kolorystyki i detalu architektonicznego oraz podziałów stolarki,
 - c) zakazuje się termomodernizacji polegającej na stosowaniu zewnętrznych okładzin termomodernizacyjnych,
 - d) dopuszcza się przywrócenie niezachowanych historycznych elementów wystroju elewacji, w tym m.in.: kolorystyki, podziałów stolarki okiennej i drzwiowej;
- 3) strefa ochrony konserwatorskiej – KZ-G – zgodnie z § 7 ust. 2.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę od ul. Pańskiej – drogi poza obszarem planu i do niego przylegającej;
- 2) nie ustala się liczby miejsc do parkowania.

5. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu miejscowego – zgodnie z § 15.

§ 24. Dla terenu 19.MW-U ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, przy czym nie może ona stanowić mniej niż 80 % powierzchni użytkowej wszystkich budynków lokalizowanych na terenie;
- 2) uzupełniające – usługi, w szczególności z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii lub kultury, przy czym:
 - a) ustala się, że usługi nie mogą stanowić więcej niż 20 % powierzchni użytkowej wszystkich budynków lokalizowanych na terenie,
 - b) nakazuje się je lokalizować co najmniej w pierwszej kondygnacji nadziemnej, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 9,
 - c) zakazuje się lokalizacji stacji paliw,
 - d) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 4,2;
- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 66 %;
- 4) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do

powierzchni terenu – 25 %;

- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 19 m, przy czym:
 - a) dla zwyzek – 22 m i 32 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla akcentu wysokościowego – 39 m;
- 6) w zakresie zwyzek i akcentu wysokościowego:
 - a) dopuszcza się realizację zwyzek wyłącznie w rejonach ich możliwych lokalizacji wyznaczonych na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się realizację nie więcej niż jednego akcentu wysokościowego, wyłącznie w rejonie jego możliwej lokalizacji wyznaczonym na rysunku planu, przy czym ustala się jego maksymalną powierzchnię zabudowy – 550 m²,
 - c) ustala się, że akcent wysokościowy stanowić będzie bryłę, której dłuższe ściany zewnętrzne zorientowane będą równoległe do linii rozgraniczającej z drogą 1.1.KDW;
- 7) ustala się geometrię dachów – dachy płaskie o maksymalnym nachyleniu głównych połaci 12°;
- 8) kolorystyka obiektów – zgodnie z § 5 ust. 4, przy czym:
 - a) od strony dróg 2.KD-L, 3.KD-L, 1.1.KDW i terenu 3.KPW nakazuje się stosowanie szlachetnych materiałów elewacyjnych takich jak: aluminium, miedź, stal nierdzewna, cynk, szkło, niebarwione drewno, naturalny kamień, cegła klinkierowa, ceramika, tynki szlachetne lub beton architektoniczny,
 - b) dopuszcza się stosowanie zieleni na elewacjach;
- 9) ustala się rejony lokalizacji usług w parterach budynków wyznaczone na rysunku planu, przy czym usługi te nakazuje się kształtować jako dostępne dla pieszych od strony przyległych: dróg publicznych, drogi wewnętrznej oraz terenu komunikacji pieszej wewnętrznej;
- 10) ustala się rejony lokalizacji powiązań pieszych wyznaczone na rysunku planu, dla których:
 - a) zakazuje się przegradzania powiązań,
 - b) dopuszcza się ich realizację w formie: przejść pieszych pomiędzy budynkami, holi wejściowych lub przejść bramowych przez budynki, o minimalnej szerokości 5 m i wysokości co najmniej pierwszej kondygnacji nadziemnej;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) rejon lokalizacji rzędu drzew – zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 3;
- 2) ochrona przed hałasem – zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 1 lit. a;
- 3) strefa ochrony konserwatorskiej – KZ-G – zgodnie z § 7 ust. 2;
- 4) zasięg powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych w rejonie Lotniska Chopina w Warszawie – zgodnie z § 11 ust. 2.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę od drogi 2.KD-L lub 3.KD-L;
- 2) dopuszcza się obsługę od terenu 1.1.KDW;
- 3) liczba miejsc do parkowania – zgodnie z § 12 ust. 4;
- 4) ustala się realizację miejsc do parkowania w podziemnych garażach, z wyjątkiem miejsc

przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, których realizację dopuszcza się także na poziomie terenu;

- 5) zakazuje się, aby podziemne garaże wystawały ponad poziom terenu dróg publicznych, drogi wewnętrznej, przylegających do terenu 19.MW-U, z wyjątkiem niezbędnych elementów garażu takich jak np. wjazdy, urządzenia wentylacyjne;
- 6) elementy, o których mowa w pkt 5 nakazuje się harmonijnie wkomponować w przestrzeń terenu.

5. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu miejscowego – zgodnie z § 15.

§ 25. Dla terenu 20.ZP ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – zieleń urządzona – park.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) nakazuje się ukształtowanie układu kompozycyjnego zieleni urządzonej z zastosowaniem zieleni wysokiej, tj. drzew i krzewów wysokich, której strefy wyznaczono na rysunku planu oraz z zastosowaniem zieleni średniowysokiej i niskiej, w tym krzewów lub grup krzewów, a także trawników lub kwietników, przy czym nakazuje się zachowanie drzew wyznaczonych na rysunku planu jako drzewa o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych;
 - 2) w układzie kompozycyjnym, o którym mowa w pkt 1 nakazuje się uwzględnienie osi widokowej oraz akcentu przestrzennego wyznaczonych na rysunku planu;
 - 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu – 70 %;
 - 4) ustala się rejon lokalizacji akcentu przestrzennego wyznaczony na rysunku planu, przy czym ustala się jego maksymalną wysokość – 8 m;
 - 5) ustala się oś widokową zgodnie z rysunkiem planu, dla której:
 - a) w odległości 3 m od osi zakazuje się lokalizacji elementów przesłaniających widok na akcent przestrzenny, takich jak: naziemna i nadziemna infrastruktura techniczna czy tymczasowe obiekty budowlane,
 - b) w odległości 1,5 m od osi zakazuje się lokalizacji zieleni wyższej niż 0,5 m;
 - 6) zakazuje się lokalizacji budynków;
 - 7) dopuszcza się lokalizację:
 - a) elementów wodnych służących kształtowaniu walorów estetycznych, powiązań przyrodniczych lub zagospodarowaniu wody opadowej i roztopowej, w szczególności: rowów, kanałów, oczek wodnych, stawów, fontann,
 - b) niekubaturowych urządzeń sportowych, w szczególności: siłowni terenowych, stołów do gier, przy czym ich wysokość nie może być większa niż 1 m,
 - c) placów zabaw dla dzieci,
 - d) powiązań pieszych,
 - e) powiązania przestrzennego z obiektem ujętym w gminnej ewidencji zabytków objętym ochroną w planie, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt 1, takiego jak: obniżenie terenu, schody terenowe, pochylnie;

- 8) zakazuje się lokalizacji parkingów, w tym naziemnych i podziemnych;
- 9) kształtowanie przestrzeni publicznych – zgodnie z § 8.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, a także zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) drzewa o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych – zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 4;
- 2) ochrona przed hałasem – zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 1 lit. b;
- 3) strefa ochrony konserwatorskiej – KZ-G – zgodnie z § 7 ust. 2;
- 4) teren stanowi teren inwestycji celu publicznego, o którym mowa w § 4 ust. 3 pkt 2.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu – ustala się obsługę od drogi 2.KD-L lub od terenu 1.1.KDW.

5. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu miejscowego – zgodnie z § 15.

§ 26. Dla terenu 21.ZP-U ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zieleń urządzonej, przy czym powierzchnia zieleni urządzonej nie może stanowić mniej niż 78 % powierzchni terenu;
- 2) uzupełniające – usługi z zakresu: gastronomii lub kultury, przy czym powierzchnia zabudowy budynku usługowego nie może stanowić więcej niż 22 % powierzchni terenu.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem ust. 3 pkt 1:

- 1) nakazuje się ukształtowanie układu kompozycyjnego zieleni urządzonej z zastosowaniem drzew, zieleni średniowysokiej i niskiej, w tym krzewów lub grup krzewów oraz trawników lub kwietników;
- 2) w układzie kompozycyjnym, o którym mowa w pkt 1 nakazuje się uwzględnienie budowli, o której mowa w pkt 10 lit. a oraz budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków objętego ochroną w planie, o którym mowa w ust. 3 pkt 1;
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu – 65 %;
- 4) ustala się obowiązujące linie zabudowy, nieprzekraczalną linię zabudowy oraz nieprzekraczalne linie zabudowy dla przekształcenia kondygnacji podziemnej w nadziemną, o którym mowa w ust. 3 pkt 1 lit. i – zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 0,15, przy czym w przypadku przekształcenia kondygnacji podziemnej w nadziemną, o którym mowa w ust. 3 pkt 1 lit. i – 0,36;
- 6) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 15 %, przy czym w przypadku przekształcenia kondygnacji podziemnej w nadziemną, o którym mowa w ust. 3 pkt 1 lit. i – 22 %;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 11,5 m, zgodnie ze stanem istniejącym, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 1 lit a, przy czym:
 - a) dla obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków objętego ochroną w planie, o którym

mowa w ust. 3 pkt 1 w przypadku przekształcenia kondygnacji podziemnej w nadziemną, o którym mowa w ust. 3 pkt 1 lit. i – 13,8 m,

b) dla budowli, o której mowa w pkt 10 lit. a – 11,5 m;

8) ustala się geometrię dachów – dachy płaskie o maksymalnym nachyleniu głównych połaci 12°, zgodnie ze stanem istniejącym, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 1 lit. a;

9) kolorystyka obiektów – zgodnie z ust. 3 pkt 1 lit. d, h, i oraz zgodnie z pkt 10 lit. a;

10) ustala się strefę lokalizacji budowli typu pergola wyznaczoną na rysunku planu, dla której:

a) ustala się lokalizację nieprzekrytej budowli mogącej wykorzystywać elementy konstrukcyjne hali dawnych Zakładów „Domu Słowa Polskiego” takie jak: ramy przeszł, słupy, dźwigary dachowe itp. lub ich części, z zachowaniem historycznych materiałów i kolorystyki,

b) ustala się maksymalną powierzchnię rzutu budowli – 3560 m²,

c) dopuszcza się realizację nie więcej niż trzech poziomów użytkowych budowli, przy czym ustala się maksymalną rzędną posadzki trzeciego poziomu użytkowego – 6,5 m,

d) ustala się realizację zieleni stanowiącej integralny element budowli,

e) dopuszcza się realizację komunikacji pionowej typu: windy, schody, pochylnie, zapewniające powiązanie pomiędzy poziomami użytkowymi budowli,

f) dopuszcza się połączenie funkcjonalne z obiektem ujętym w gminnej ewidencji zabytków objętym ochroną w planie, o którym mowa w ust. 3 pkt 1;

11) ustala się rejon lokalizacji powiązania pieszego wyznaczony na rysunku planu, dla którego:

a) zakazuje się przegradzania powiązania,

b) ustala się jego realizację w formie przejścia pieszego przez budowlę, o której mowa w pkt 10 lit. a, o minimalnej szerokości 5 m i wysokości co najmniej pierwszego poziomu użytkowego budowli;

12) zakazuje się lokalizacji parkingów, w tym naziemnych i podziemnych;

13) kształtowanie przestrzeni ogólnodostępnych – zgodnie z § 8.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

1) dla obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków objętego ochroną w planie, określonego w § 7 ust. 1 pkt 1:

a) zakazuje się nadbudowy oraz zmiany geometrii dachu,

b) zakazuje się zmiany historycznego układu i podziałów otworów okiennych i drzwiowych w elewacji wschodniej, północnej i południowej, z zastrzeżeniem lit. i,

c) nakazuje się zachowanie elementów konstrukcyjnych – słupów kielichowych oraz wewnętrznej klatki schodowej,

d) nakazuje się zachowanie i ochronę historycznych: materiałów, kolorystyki i detalu elewacji wschodniej, północnej i południowej, z zastrzeżeniem lit. i,

e) nakazuje się zachowanie rozmieszczenia, formy i gabarytów świetlików dachowych,

f) zakazuje się termomodernizacji polegającej na stosowaniu zewnętrznych okładzin termomodernizacyjnych na elewacji wschodniej, północnej i południowej, z zastrzeżeniem lit. i,

- g) nakazuje się zachowanie na wschodniej elewacji tablicy pamiątkowej tzw. „Kongresu Obrońców Pokoju”,
 - h) dopuszcza się zmiany w elewacji zachodniej z zastosowaniem materiałów i kolorystyki nawiązujących do historycznych materiałów i kolorystyki, stosowanych na pozostałych elewacjach,
 - i) dopuszcza się przekształcenie polegające na zmianie kondygnacji podziemnej w nadziemną kondygnację użytkową, w tym: wyeksponowanie tej kondygnacji, obniżenie przyległego poziomu terenu, realizację w niej otworów okiennych i drzwiowych, z zastosowaniem materiałów i kolorystyki nawiązujących do historycznych materiałów i kolorystyki,
 - j) dopuszcza się zmianę układu i geometrii schodów wejściowych,
 - k) dopuszcza się połączenie funkcjonalne obiektu z budowlą, o której mowa w ust. 2 pkt 10 lit. a oraz z terenem 20.ZP;
- 2) strefa ochrony konserwatorskiej – KZ-G – zgodnie z § 7 ust. 2;
 - 3) zasięg powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych w rejonie Lotniska Chopina w Warszawie – zgodnie z § 11 ust. 2.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- 1) ustala się obsługę od terenu 1.4.KDW, 1.5.KDW lub 1.1.KDW;
 - 2) nie ustala się liczby miejsc do parkowania.
5. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu miejscowego – zgodnie z § 15.

§ 27. Dla terenu 1.1.KDW ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny drogi;
 - 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu – 30 %;
 - 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – 17,5 m;
 - 4) ustala się nawierzchnię wymagającą szczególnego opracowania wyznaczoną na rysunku planu, dla której:
 - a) na posadzce nakazuje się stosowanie materiałów takich jak: kamień, drewno, nawierzchnie mineralne i mineralno-żywiczne, beton architektoniczny, lastryko lub beton z wierzchnią warstwą wykonaną z kruszywa lub ceramika, w tym dopuszcza się wykorzystanie historycznej nawierzchni stosowanej w zespole dawnych Zakładów Graficznych „Dom Słowa Polskiego”,
 - b) na nieutwardzonych częściach nawierzchni nakazuje się realizację zieleni komponowanej, z uwzględnieniem rzędu drzew wyznaczonego na rysunku planu,
 - c) nakazuje się stosowanie wzorów, rysunku i kolorystyki posadzki spójnych z posadzkami w terenach: 1.4.KDW, 1.5.KDW, 2.KPW i 3.KPW;
- 5) kształtowanie przestrzeni ogólnodostępnych – zgodnie z § 8.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, a także zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) rejon lokalizacji rzędu drzew – zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 3;
- 2) strefa ochrony konserwatorskiej – KZ-G – zgodnie z § 7 ust. 2.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu – ustala się zjazd na teren z drogi 2.KD-L.

5. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu miejscowego – zgodnie z § 15.

§ 28. Dla terenu 1.2.KDW ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny drogi;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu – 10 %;
- 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – 17,5 m;
- 4) kształtowanie przestrzeni ogólnodostępnych – zgodnie z § 8.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) rejon lokalizacji rzędu drzew – zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 3;
- 2) strefa ochrony konserwatorskiej – KZ-G – zgodnie z § 7 ust. 2;
- 3) zasięg powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych w rejonie Lotniska Chopina w Warszawie – zgodnie z § 11 ust. 2.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się zjazd na teren z drogi 4.KD-D;
- 2) dopuszcza się zjazd na teren z drogi 1.KD-GP.

5. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu miejscowego – zgodnie z § 15.

§ 29. Dla terenu 1.3.KDW ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny drogi;
- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu – 10 %;
- 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – 17,5 m;
- 4) kształtowanie przestrzeni ogólnodostępnych – zgodnie z § 8.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) rejon lokalizacji rzędu drzew – zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 3;
- 2) strefa ochrony konserwatorskiej – KZ-G – zgodnie z § 7 ust. 2;
- 3) zasięg powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych w rejonie Lotniska Chopina w Warszawie – zgodnie z § 11 ust. 2.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu – ustala się zjazd na teren z drogi 4.KD-D.
5. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu miejscowego – zgodnie z § 15.

§ 30. Dla terenu 1.4.KDW ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny drogi;
 - 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu – 10 %;
 - 3) ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających – 11,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) ustala się nawierzchnię wymagającą szczególnego opracowania wyznaczoną na rysunku planu, dla której:
 - a) na posadzce nakazuje się stosowanie materiałów takich jak: kamień, drewno, nawierzchnie mineralne i mineralno-żywiczne, beton architektoniczny, lastryko lub beton z wierzchnią warstwą wykonaną z kruszywa lub ceramika, w tym dopuszcza się wykorzystanie historycznej nawierzchni stosowanej w zespole dawnych Zakładów Graficznych „Dom Słowa Polskiego”,
 - b) na nieutwardzonych częściach nawierzchni nakazuje się realizację zieleni komponowanej, z uwzględnieniem rzędu drzew wyznaczonego na rysunku planu,
 - c) nakazuje się stosowanie wzorów, rysunku i kolorystyki posadzki spójnych z posadzkami w terenach: 1.5.KDW, 1.1.KDW, 2.KPW i 3.KPW;
 - 5) kształtowanie przestrzeni ogólnodostępnych – zgodnie z § 8.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, a także zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) rejon lokalizacji rzędu drzew – zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 3;
 - 2) strefa ochrony konserwatorskiej – KZ-G – zgodnie z § 7 ust. 2.
 4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu – ustala się zjazd na teren z drogi 4.KD-D.
 5. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu miejscowego – zgodnie z § 15.

§ 31. Dla terenu 1.5.KDW ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny drogi;

- 2) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu – 10 %;
 - 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – 17,5 m;
 - 4) ustala się nawierzchnię wymagającą szczególnego opracowania wyznaczoną na rysunku planu, dla której:
 - a) na posadzce nakazuje się stosowanie materiałów takich jak: kamień, drewno, nawierzchnie mineralne i mineralno-żywiczne, beton architektoniczny, lastryko lub beton z wierzchnią warstwą wykonaną z kruszywa lub ceramika, w tym dopuszcza się wykorzystanie historycznej nawierzchni stosowanej w zespole dawnych Zakładów Graficznych „Dom Słowa Polskiego”,
 - b) na nieutwardzonych częściach nawierzchni nakazuje się realizację zieleni komponowanej, z uwzględnieniem rzędu drzew wyznaczonego na rysunku planu,
 - c) nakazuje się stosowanie wzorów, rysunku i kolorystyki posadzki spójnych z posadzkami w terenach: 1.4.KDW, 1.1.KDW, 2.KPW i 3.KPW;
 - 5) kształtowanie przestrzeni ogólnodostępnych – zgodnie z § 8.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
- 1) rejon lokalizacji rzędu drzew – zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 3;
 - 2) strefa ochrony konserwatorskiej – KZ-G – zgodnie z § 7 ust. 2;
 - 3) zasięg powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych w rejonie Lotniska Chopina w Warszawie – zgodnie z § 11 ust. 2.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu – ustala się zjazd na teren z terenu 4.KD-D.
5. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu miejscowego – zgodnie z § 15.

§ 32. Dla terenu 2.KPW ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – komunikacja piesza wewnętrzna.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu – 10 %;
 - 2) ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających – 5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) ustala się nawierzchnię wymagającą szczególnego opracowania wyznaczoną na rysunku planu, dla której:
 - a) na posadzce nakazuje się stosowanie materiałów takich jak: kamień, drewno, nawierzchnie mineralne i mineralno-żywiczne, beton architektoniczny, lastryko lub beton z wierzchnią warstwą wykonaną z kruszywa lub ceramika, w tym dopuszcza się wykorzystanie historycznej nawierzchni stosowanej w zespole dawnych Zakładów Graficznych „Dom Słowa Polskiego”,

- b) na nieutwardzonych częściach nawierzchni nakazuje się realizację zieleni komponowanej,
- c) nakazuje się stosowanie wzorów, rysunku i kolorystyki posadzki spójnych z posadzką w terenach: 1.4.KDW, 1.5.KDW, 1.1.KDW i 3.KPW;
- 4) zakazuje się lokalizacji parkingów, w tym naziemnych i podziemnych;
- 5) kształtowanie przestrzeni ogólnodostępnych – zgodnie z § 8.
- 3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – strefa ochrony konserwatorskiej – KZ-G – zgodnie z § 7 ust. 2.
- 4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu – ustala się obsługę od drogi 2.KD-L.
- 5. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu miejscowego – zgodnie z § 15.

§ 33. Dla terenu 3.KPW ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenu – komunikacja piesza wewnętrzna.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu – 10 %;
- 2) ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających – 5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się nawierzchnię wymagającą szczególnego opracowania wyznaczoną na rysunku planu, dla której:
 - a) na posadzce nakazuje się stosowanie materiałów takich jak: kamień, drewno, nawierzchnie mineralne i mineralno-żywiczne, beton architektoniczny, lastryko lub beton z wierzchnią warstwą wykonaną z kruszywa lub ceramika, w tym dopuszcza się wykorzystanie historycznej nawierzchni stosowanej w zespole dawnych Zakładów Graficznych „Dom Słowa Polskiego”,
 - b) na nieutwardzonych częściach nawierzchni nakazuje się realizację zieleni komponowanej,
 - c) nakazuje się stosowanie wzorów, rysunku i kolorystyki posadzki spójnych z posadzkami w terenach: 1.4.KDW, 1.5.KDW, 1.1.KDW i 2.KPW;
- 4) zakazuje się lokalizacji parkingów, w tym naziemnych i podziemnych;
- 5) kształtowanie przestrzeni ogólnodostępnych – zgodnie z § 8.
- 3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
- 1) strefa ochrony konserwatorskiej – KZ-G – zgodnie z § 7 ust. 2;
- 2) zasięg powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych w rejonie Lotniska Chopina w Warszawie – zgodnie z § 11 ust. 2.
- 4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu – ustala się obsługę od drogi 3.KD-L, od terenu 1.5.KDW lub od terenu 1.1.KDW.
- 5. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu miejscowego – zgodnie z § 15.

§ 34. Dla terenu 1.KD-GP – ul. Towarowa ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki

zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się wschodnią granicę pasa drogowego wyznaczonego linią rozgraniczającą – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się powiązania z drogą 3.KD-L;
- 3) ustala się prowadzenie trasy tramwajowej, przy czym ustala się obsadzenie torowiska tramwajowego roślinnością z wyjątkiem miejsc wymagających powierzchni utwardzonej ze względów technicznych;
- 4) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu – 10 %;
- 5) kształtowanie przestrzeni publicznych – zgodnie z § 8.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) rejony lokalizacji rzędów drzew – zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 3;
 - 2) ochrona przed hałasem – zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 3;
 - 3) strefa ochrony konserwatorskiej – KZ-G – zgodnie z § 7 ust. 2;
 - 4) zasięg powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych w rejonie Lotniska Chopina w Warszawie – zgodnie z § 11 ust. 2;
 - 5) teren stanowi teren inwestycji celu publicznego, o którym mowa w § 4 ust. 4.
4. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu miejscowego – zgodnie z § 15.

§ 35. Dla terenu 2.KD-L – ul. Miedziana ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki

zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi – nie mniej niż 22,8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się powiązania z drogą 3.KD-L;
- 3) ustala się powiązania z ul. Sienną – drogą poza obszarem planu;
- 4) ustala się powiązania z ul. Pańską – drogą poza obszarem planu;
- 5) dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny drogi;
- 6) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu – 10 %;
- 7) kształtowanie przestrzeni publicznych – zgodnie z § 8.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) rejon lokalizacji rzędów drzew – zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 3;
- 2) ochrona przed hałasem – zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 3;
- 3) strefa ochrony konserwatorskiej – KZ-G – zgodnie z § 7 ust. 2;
- 4) teren stanowi teren inwestycji celu publicznego, o którym mowa w § 4 ust. 3 pkt 1.

4. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu miejscowego – zgodnie z § 15.

§ 36. Dla terenu 3.KD-L ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi – nie mniej niż 18 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się powiązania z ul. Wronią – drogą poza obszarem planu;
- 3) ustala się powiązania z 4.KD-D;
- 4) powiązania z drogami 1.KD-GP i 2.KD-L – zgodnie z ustaleniami dla tych terenów;
- 5) dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny drogi;
- 6) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu – 10 %;
- 7) kształtowanie przestrzeni publicznych – zgodnie z § 8.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) rejon lokalizacji rzędów drzew – zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 3;
- 2) ochrona przed hałasem – zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 3;
- 3) strefa ochrony konserwatorskiej – KZ-G – zgodnie z § 7 ust. 2;
- 4) zasięg powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych w rejonie Lotniska Chopina w Warszawie – zgodnie z § 11 ust. 2;
- 5) teren stanowi teren inwestycji celu publicznego, o którym mowa w § 4 ust. 3 pkt 1.

4. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu miejscowego – zgodnie z § 15.

§ 37. Dla terenu 4.KD-D ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi – 21 m;

- 2) ustala się powiązania z ul. Pańską – drogą poza obszarem planu;
- 3) powiązania z drogą 3.KD-L – zgodnie z ustaleniami dla tego terenu;
- 4) dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny drogi;
- 5) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu – 10 %;
- 6) ustala się nawierzchnię wymagającą szczególnego opracowania wyznaczoną na rysunku planu, dla której:
 - a) na posadzce nakazuje się stosowanie materiałów takich jak: kamień, drewno, nawierzchnie mineralne i mineralno-żywiczone, lastryko, beton architektoniczny, beton z wierzchnią warstwą wykonaną z kruszywa lub ceramika, w tym dopuszcza się wykorzystanie historycznej nawierzchni stosowanej w zespole dawnych Zakładów Graficznych „Dom Słowa Polskiego”,
 - b) nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych inspirowanych historyczną ul. Wronią,
 - c) na nieutwardzonych częściach nawierzchni nakazuje się realizację zieleni komponowanej, z uwzględnieniem rzędów drzew wyznaczonych na rysunku planu;
- 7) kształtowanie przestrzeni publicznych – zgodnie z § 8.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) rejon lokalizacji rzędów drzew – zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 3;
- 2) ochrona przed hałasem – zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 3;
- 3) strefa ochrony konserwatorskiej – KZ-G – zgodnie z § 7 ust. 2;
- 4) zasięg powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami lub obiektami budowlanymi oraz obiektów naturalnych w rejonie Lotniska Chopina w Warszawie – zgodnie z § 11 ust. 2;
- 5) teren stanowi teren inwestycji celu publicznego, o którym mowa w § 4 ust. 3 pkt 1.

4. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu miejscowego – zgodnie z § 15.

Rozdział 3

Ustalenia końcowe

§ 38. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stołecznego Warszawy.

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

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

**Wiceprzewodnicząca
Rady m.st. Warszawy**

Melania Łuczak

Załącznik nr 3
do uchwały nr VII/131/2024
Rady Miasta Stołecznego Warszawy
z 4 lipca 2024 r.

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

I. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Inwestycje służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym – zadania własne Miasta Stołecznego Warszawy.
2. Inwestycjami służącymi zaspokojeniu potrzeb zbiorowych mieszkańców zapisanymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, będą inwestycje związane z realizacją sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej.
3. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa w kompetencji których leży rozwój sieci.
4. Inwestycje realizowane będą na podstawie przepisów odrębnych.

II. Finansowanie inwestycji należących do zadań własnych Miasta Stołecznego Warszawy, odbywać się będzie zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 z późn. zm.), w oparciu o:

1. Wydatki inwestycyjne z budżetu miasta, zgodnie z uchwałami budżetowymi;
2. Współfinansowanie środkami zewnętrznymi poprzez budżet miasta, w ramach między innymi:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów, pożyczek bankowych,
 - e) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
 - f) innych środków zewnętrznych;

3. Wydatki majątkowe miasta określone odrębnymi uchwałami rady miasta.

Koszty przewidziane na realizację zadań, powinny być przewidziane w Wieloletniej Prognozie Finansowej m.st. Warszawy, a także w nowych uchwałach budżetowych Rady m.st. Warszawy.

III. Finansowanie inwestycji, należących do zadań własnych Miasta Stołecznego Warszawy, wynikających z planu, przebiegać będzie w oparciu o określenie terminu przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalonych według celowości oraz oszczędności, z zachowaniem zasady

uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów oraz w sposób umożliwiający terminową realizację zadań.

**Wiceprzewodnicząca
Rady m.st. Warszawy**

Melania Łuczak