

## **99.59.2082**

### **UCHWAŁA Nr 143/VIII/99 RADY GMINY WARSZAWA - CENTRUM**

z dnia 29 kwietnia 1999 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Grochowskiej na odcinku od ul. Lubelskiej do ul. Kaleńskiej i Modrzewiowej**

(Warszawa, dnia 12 lipca 1999 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74 z późn. zm.) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139), w wykonaniu uchwały Nr 103/XV/95 Rady Gminy Warszawa-Centrum z dnia 6 kwietnia 1995 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru po północnej i południowej stronie ulicy Grochowskiej na odcinku od ul. Lubelskiej do ul. Kaleńskiej i Modrzewiowej, Rada Gminy Warszawa--Centrum uchwała, co następuje:

#### **Dział I**

##### **Rozdział 1**

##### **Zakres obowiązywania planu**

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Grochowskiej na odcinku od ul. Lubelskiej do ul. Kaleńskiej i Modrzewiowej, zwany dalej "planem".

2. Granice położonego w Dzielnicy Praga Południe obszaru objętego planem są wyznaczone przez następujące linie:

- od północy - północno-zachodnia krawędź jezdni ul. Berka Joselewicza, oś ul. Bliskiej, oś ul. Kamionkowskiej, oś ul. Terespolskiej, północna granica działki Zakładu Weterynarii SGGW-AR, południowa granica działki osiedla TOR, oś ul. Kobielskiej,
- od wschodu oś ulicy Kaleńskiej i Modrzewiowej,
- od południa - oś ulicy Dobrowoja i Lubomira, oś łącznicy węzła komunikacyjnego ul. Grenadierów, oś ul. St. Augusta, wschodnia linia rozgraniczająca ul. Kinowej do przedłużenia ul. Zbaraskiej oraz północno-wschodni brzeg Kanału Wystawowego i północny brzeg Jeź. Kamionkowskiego,
- od zachodu oś ul. Lubelskiej .

**§ 2.** Granice planu są wyznaczone graficznie na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym integralną część planu i będącym załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3.** Plan zawiera ustalenia dotyczące:

1. przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
2. linii rozgraniczających tereny ulic, placów i ciągów pieszych,
3. terenów przeznaczonych dla realizacji celów publicznych oraz linii rozgraniczających te tereny,
4. zasad obsługi obszaru w zakresie komunikacji publicznej, kołowej, pieszej i rowerowej,
5. zasad obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej oraz linii rozgraniczające tereny tej infrastruktury,
6. lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, określone poprzez:
  - linie zabudowy,
  - gabaryty obiektów, w tym maksymalną wysokość zabudowy,
  - maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy,
  - minimalny procentowy wskaźnik terenów biologicznie czynnych,
7. zasad i warunków podziału terenu na działki budowlane,
8. szczególnych warunków zagospodarowania terenów wynikających z potrzeb środowiska przyrodniczego i kulturowego,
9. zasad i warunków rehabilitacji obszarów istniejącej zabudowy i infrastruktury oraz granice tych obszarów,
10. tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu.

**§ 4.** 1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do obszaru objętego granicami planu.

2. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu:

- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- linie wydzielające działek oraz linie ich wewnętrznych podziałów,
- obowiązujące linie zabudowy ciągłej i nieciągłej,
- nieprzekraczalne linie zabudowy,
- projektowany układ komunikacji publicznej, kołowej i pieszej, w tym wloty komunikacji kołowej oraz bezkolizyjne przejście pieszkie pod trasą Tysiąclecia,
- projektowane dominanty oraz specjalne opracowanie narożników budynków,

- projektowane szpalery drzew i zieleń parawanowa oraz miejsca widokowe,
- projektowane posadzki placów i ciągów pieszych,
- pomniki, rzeźby, schody terenowe, skarpy, kładki, mostki, pomosty,
- granica obszaru krajobrazu chronionego,
- granice ochrony prawnej i konserwatorskiej zespołów dziedzictwa kulturowego,
- granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury,
- budynki i obiekty wpisane w rejestr zabytków oraz pomnik przyrody wraz ze strefą ochronną -podlegające ochronie konserwatorskiej.

3. Odnosnie linii określających granice działek inwestycyjnych przewidzianych pod zabudowę, jako obowiązującą należy przyjmować zewnętrzną, w stosunku do wnętrza działki, krawędź linii.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne w zakresie kształtowania przestrzeni**

**§ 5.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru po północnej i południowej stronie ulicy Grochowskiej na odcinku od ulicy Lubelskiej do ulicy Kaleńskiej i Modrzewiowej.
- 2) obowiązujących liniach zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie usytuowania zewnętrznej, najbliższej do ulicy ściany budynku, bez uwzględniania balkonów, loggii i werand wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,0m, przy czym:
  - obowiązujące linie zabudowy ciągłej należy traktować jako usytuowanie zabudowy bez zachowania odstępów pomiędzy poszczególnymi budynkami,
  - obowiązujące linie zabudowy nieciągłej należy traktować jako usytuowanie zabudowy z zachowaniem odstępów pomiędzy poszczególnymi budynkami, przy czym minimalne odległości pomiędzy budynkami muszą zachowywać wymagania zawarte w obowiązujących przepisach,
- 3) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od ulicy, placu, ciągu pieszego, lub obszaru krajobrazu chronionego,
- 4) maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wymiar pionowy mierzony od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku, (nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych i technicznych) do górnej najwyższej krawędzi dachu,
- 5) maksymalnych wskaźników intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na działce do powierzchni całkowitej działki,
- 6) minimalnym procentowym wskaźniku terenów biologicznie czynnych - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni pokrytych roślinnością, w stosunku do powierzchni całkowitej działki, z czego jedynie 10% mogą stanowić wody powierzchniowe lub zieleń na dachach i tarasach (o grubości warstwy ziemi roślinnej min. 10cm ), a minimum 90% powierzchni pokrytej roślinnością musi stanowić zieleń na gruncie rodzimym,
- 7) głównych przestrzeniach publicznych - należy przez to rozumieć system przestrzeni ogólnodostępnych dla wszystkich użytkowników obszaru objętego planem,
- 8) terenach przeznaczonych na cele publiczne - należy przez to rozumieć te tereny, których zainwestowanie będzie finansowane ze środków publicznych w całości lub w części,
- 9) terenach rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury - należy przez to rozumieć tereny o zainwestowaniu zgodnym z funkcją wyznaczoną planem, lecz wymagające sanacji technicznej zabudowy i infrastruktury, porządkowania, modernizacji i uzupełnień zabudowy, zagospodarowania i obsługi parkingowej, wariantowego opracowania elewacji i wytworzenia ciągów usługowych w parterach budynków tworzących pierzeje ulicy Grochowskiej oraz urządzenia terenów zielonych wewnątrzblokowych w tym nad podziemnymi parkingami,
- 10) usługach - należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach głównych niż usługowe i urządzenia służące do działalności, której celem jest zaspakajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych,
- 11) Usługi dzieli się na:
  - nieuciążliwe tj. spełniające wymogi sanitarne właściwe dla głównej funkcji obiektu budowlanego lub wskazanego w planie obiektu przyległego i nie zaliczane do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska, w obiektach usługowych usług nieuciążliwych mogą być lokalizowane jednostki prowadzące działalność inną niż w/w pod warunkiem, że spełnione będą warunki dla usług nieuciążliwych,
  - uciążliwe tj. nie spełniające w/w wymogów lub mogących pogorszyć stan środowiska.

**§ 6.** Plan określa przeznaczenie terenów na poszczególne cele poprzez zdefiniowanie ich funkcji, odnosząc odpowiednio ustalenia w tym zakresie do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zwanych dalej działkami.

**§ 7.** Plan wyznacza:

1. Tereny wielofunkcyjnych centrów usługowych, położone w zachodniej części obszaru objętego planem, po północnej i południowej stronie ulicy Grochowskiej, do wprowadzenia (w miejsce istniejącego ekstensywnego, zużytego technicznie i niezgodnego z funkcją wyznaczoną planem zainwestowania) zespołów usług nie zaliczane do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska oraz mieszkalnictwo wielorodzinne jako funkcja uzupełniająca - określane dalej jako tereny CU,

2. Tereny usługowe zainwestowane podlegające ochronie dziedzictwa kulturowego, położone po południowej stronie ulicy Grochowskiej przy ulicy Lubelskiej oraz po północnej stronie ulicy Grochowskiej przy ulicy Terespolskiej - określane dalej jako tereny UK,

3. Tereny usługowe, położone po północnej stronie ulicy Grochowskiej pomiędzy rezerwą terenu na trasę Tysiąclecia i ulicą Goławską, a także pomiędzy ulicami Goławską, Rybną i Terespolską i następnie pomiędzy ulicami Podskarbińską i Siennicką, i przy ul. Kaleńskiejk oraz po południowej stronie ulicy Grochowskiej przy I.r. rezerwy na projektowaną trasę Tysiąclecia, a także w centralnej części obszaru objętego planem, zainwestowane, z możliwością przekształceń zagospodarowania, uzupełnień zabudowy i lokalizacji nowych inwestycji - oraz teren nowych lokalizacji na południe od ul. St. Augusta, przy ul. Kinowej - określane dalej jako tereny U,

4. Tereny usługowo - mieszkaniowe położone po północnej stronie ulicy Grochowskiej przy ulicy Goławskiej oraz między ulicami Rybną i Terespolską i po południowej stronie ulicy Grochowskiej przy ulicy Grenadierów, częściowo zainwestowane z możliwością uzupełnień zabudowy i lokalizacji nowych inwestycji - określane dalej jako tereny UM,

5. Tereny mieszkaniowo - usługowe położone po północnej stronie ulicy Grochowskiej w rejonie ulic: Mińskiej, Goławskiej i Siennickiej, po południowej stronie ulicy Grochowskiej i St. Augusta oraz fragment osiedla przy ulicy Kinowej, zainwestowane, z możliwością uzupełnień zabudowy. Tereny we wschodniej części obszaru objętego planem po północnej i południowej stronie ulicy Grochowskiej oraz w centralnej części obszaru po południowej stronie ulicy Grochowskiej, zainwestowane, wymagające rehabilitacji, sanacji technicznej zabudowy i infrastruktury, a także przekształceń i uzupełnień w zagospodarowaniu oraz tereny nowych lokalizacji na południe od ul. St. Augusta - określane dalej jako tereny MU,

6. Tereny zieleni urządzonej, położone po północnej stronie ulicy Grochowskiej: park przy ulicy Podskarbińskiej i zieleńce w kwartale ulic Podskarbińska - Siennicka oraz po południowej stronie ulicy Grochowskiej zieleńce w centralnej części obszaru objętego planem - określane dalej jako tereny ZU,

7. Tereny zieleni, położone nad Jez. Kamionkowskim i nad Kanałem Wystawowym na obszarze Kamionka w strefie krajobrazu chronionego - określane dalej jako tereny Z.

**§ 8.** 1. Plan wprowadza funkcjonalny podział obszaru na dwie części:

- tereny położone na górnym nasypowym tarasie tzw. praskim,
- tereny położone na dolnym tarasie zalewowym.

2. Plan ustala wyznaczoną na rysunku planu granicę obszaru krajobrazu chronionego - jako granicę między terenami górnego i dolnego tarasu.

**§ 9.** 1. Plan przeznacza tereny położone na górnym tarasie pod inwestycje kubaturowe, komunikację i zespoły zieleni urządzonej.

2. Plan ustala przebieg linii granicy górnego tarasu jako granicę obszaru chronionego zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 10.** 1. Plan przeznacza tereny położone na dolnym tarasie pod zieleń z zachowaniem istniejących zadrzewień, z możliwością lokalizacji inwestycji niekubaturowych o charakterze rekreacyjnym.

2. Plan wyklucza lokalizowanie obiektów kubaturowych na terenie dolnego tarasu.

**§ 11.** 1. Plan ustala układ głównych przestrzeni publicznych:

- ulica Grochowska oznaczona na planie symbolem 1KDG wraz z położonymi po jej północnej i południowej stronie placami oznaczonymi w planie symbolami 34KP i 35KP oraz zieleńcami oznaczonymi symbolami ZU3 i ZU4,
- ulica St. Augusta ze ścieżką rowerową, oznaczona w planie symbolem 23KDD wraz z ulicą Międzyborską oznaczoną symbolem 6KDZ,
- ulica Podskarbińska ze ścieżką rowerową oznaczona w planie symbolem 4KDZ oraz ulica Terespolska oznaczona w planie symbolami 8KDL i 11KDL,
- ciągi piesze z dopuszczeniem ruchu kołowego po północnej stronie ulicy Grochowskiej oznaczone w planie symbolami 26KPd i 27KPd,
- ciągi piesze łączące południową stronę ulicy Grochowskiej z ulicą St. Augusta i dalej prowadzące na tereny zieleni rekreacyjnej na Kamionku, oznaczone w planie symbolami 28KP, 29KP, 30KP, 31KP,
- tereny zieleni urządzonej na górnym tarasie, położone po północnej stronie ulicy Grochowskiej - park i zieleńce - oznaczone w planie symbolami ZU1 i ZU2,
- teren zielony Bulwaru St. Augusta nad Kanałem Wystawowym w granicach obszaru krajobrazu chronionego oraz północny brzeg Jez. Kamionkowskiego wraz z pasem zieleni, ścieżką pieszą i rowerową, oznaczone w planie symbolami Z1 i Z2 - w całości.

**§ 12.** Plan ustala zachowanie rezerwy terenowej pod trasę Tysiąclecia.

**§ 13.** Plan wyznacza zasięg terenów przeznaczonych na cele publiczne:

- tereny położone w liniach rozgraniczających ulic, ciągów pieszych i placów oznaczonych w planie symbolami: 1KDG, 2KDG, 3KDZ, 4KDZ, 5KDZ, 6KDZ, 7KDL, 8KDL, 9KDL, 10KDL, 11KDL, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD, 23KDD, 24KDD, 25KPd, 26KPd, 27KP, 28KP, 29KP, 30KP, 33KP i 34KP,
- tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami: ZU1, ZU2, ZU3 i ZU4,
- tereny nad Jez. Kamionkowskim i na dolnym tarasie oznaczone symbolami Z1 i Z2.

**§ 14.** Plan określa zasady rozmieszczania reklam:

- plan wyklucza umieszczanie wszelkich reklam w liniach rozgraniczających ulic oznaczonych symbolami: 1KDG, 3KDZ, 4KDZ, 5KDZ, 6KDZ, 7KDL, 8KDL, 9KDL, 11KDL, 13KDD, 17KDD, 21KDD, 23KDD, 27KPd, 28KP, 29KP, 30KP, 31KP, 32KP, 33KP oraz w pasach terenu po obydwu stronach ulicy po 6,0m szerokości, licząc od linii rozgraniczających na zewnątrz osi drogi,

- plan wyklucza umieszczanie trwałych tablic reklamowych na terenach zieleni oznaczonych symbolami Z1 i Z2, zieleni urządzonej oznaczonej symbolami ZU1, ZU2, ZU3 i ZU4 oraz placów publicznych oznaczonych symbolami 34KP i 35KP.

**§ 15.** Plan wskazuje miejsca rozmieszczenia wolnostojących elementów Miejskiego Systemu Informacji:

- dla ulic 1KDG, 2KDGP, 3KDZ, 4KDZ, 5KDZ, 6KDZ, 7KDL, 8KDL, 9KDL, 11KDL, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 23KDD, w liniach rozgraniczających w odległości 2m od zewnętrznej krawędzi jezdni, przy czym w pasie jezdni należy lokalizować elementy Miejskiego Systemu Informacji ponad jezdnią z zachowaniem obowiązujących skrajni,
- dla pozostałych ulic w liniach rozgraniczających z wykluczeniem pasa jezdni, oraz ciągów pieszych z wykluczeniem chodnika.

**§ 16.** Plan wyznacza zasięg terenów podlegających ochronie:

- zespoły dziedzictwa kulturowego zgodnie z granicami ochrony prawnej i konserwatorskiej zespołów dziedzictwa kulturowego zawartymi w rysunku planu, jako tereny podlegające szczególnemu nadzorowi konserwatorskiemu Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- tereny parkowe Bulwaru St. Augusta położone na dolnym tarasie oraz północny brzeg Jeź. Kamionkowskiego zgodnie z granicą zawartą w rysunku planu.

**§ 17.** 1. Plan zakazuje wprowadzania ogrodzeń ograniczających dostępność do głównych przestrzeni publicznych.

2. Plan proponuje wprowadzenie żywopłotów o wysokości do 1m jako zalecaną formę ogrodzenia głównych przestrzeni publicznych.

**§ 18.** Plan wyklucza lokalizowanie obiektów technicznej obsługi komunikacji (takich jak: stacje paliw, stacje obsługi, myjnie samochodowe, autokomisy) z wyłączeniem łączonych z domami parkingowymi.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia ogólne w zakresie infrastruktury technicznej**

**§ 19.** W zakresie urządzeń inżynierskich w obszarze objętym planem, ustala się utrzymanie istniejących sieci magistralnych oraz dopuszcza przebudowę ich fragmentów na wyższe średnice.

**§ 20.** W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- zaopatrzenie w wodę obszaru objętego planem z miejskiej sieci wodociągowej zasilanej z istniejącego głównego przewodu magistralnego  $\varnothing$  300mm ułożonego w ulicy Grochowskiej i istniejących przewodów sieci rozdzielczej  $\varnothing$  150mm i  $\varnothing$  100mm po obu stronach jezdni ulicy Grochowskiej oraz we wszystkich bocznych i równoległych do niej ulicach w granicach obszaru objętego planem.

**§ 21.** W zakresie odprowadzenia ścieków i wód opadowych plan ustala:

1. Odprowadzenie ścieków i wód opadowych do istniejącej sieci kanalizacji ogólnospławnej ze wskazaniem jako odbiorników kanałów ogólnospławnych:

- I Klasy w ulicach: Grochowskiej, Kamionkowskiej, Terespolskiej, Podskarbińskiej i Kobielskiej oraz klasy IA w ulicach Kobielskiej i Stanisława Augusta,
- II Klasy w ulicach: Grochowskiej i Lubelskiej (odc. po północnej stronie ul. Grochowskiej),
- III Klasy w ulicach: Grochowskiej i Mińskiej,
- IV Klasy w ulicy Grochowskiej,
- oraz kanałów  $\varnothing$  40 cm i  $\varnothing$  30 cm w ulicach: Goławskiej, Siennickiej, Kaleńskiej, Kobielskiej, Modrzewiowej, Dobrowoja, Lubomira i Lubelskiej (odc. po południowej stronie ul. Grochowskiej).

2. Lokalizację projektowanych kanałów ściekowych w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszych oznaczonych symbolami 24KDD, 28KP, 30KP.

**§ 22.** W zakresie systemu ciepłowniczego plan ustala:

- zasilanie budownictwa usługowego i mieszkaniowego w energię cieplną z miejskiej sieci ciepłowniczej, której główne ciągi będą od północy w rejonie ulicy Stanisławowskiej, a od południa nad północnym brzegiem Jeź. Kamionkowskiego i dalej wzdłuż ulicy St. Augusta i są spięte między sobą magistralami przesyłowymi 2xDn500 w rejonie ulic: Siennickiej i Międzynarodowej, Rybnej oraz w ulicy Lubelskiej.
- dopuszczalność zaopatrzenia w ciepło z miejskiej sieci elektroenergetycznej lub z miejskiej sieci gazowej dla terenów oznaczonych symbolem UM i MU, pod warunkiem uzyskania przydziału od właściwej jednostki.

**§ 23.** W zakresie systemu gazyfikacji przewodowej plan ustala:

- zasilanie w gaz ziemny z przewodów miejskiej sieci gazowej niskoprężnej  $\varnothing$  300mm istniejącej w ulicach: Grochowskiej, Podskarbińskiej i Międzyborskiej oraz przewodów rozdzielczych  $\varnothing$  150mm i  $\varnothing$  100mm istniejących po obu stronach ulicy Grochowskiej, a także pozostałych ulicach bocznych i równoległych do ulicy Grochowskiej - w granicach objętych planem.

**§ 24.** W zakresie systemu elektroenergetycznego plan ustala:

- zasilanie w energię elektryczną z rozdzielni SN:RSM "Żupnicza" zachodniej części obszaru objętego planem do granicy rezerwy terenowej pod trasę Tysiąclecia oznaczoną symbolem 2KDGP,
- zasilanie w energię elektryczną z rozdzielni SN:RPZ "Wschodnia" pozostałego obszaru objętego planem,

- dopuszczalność modernizacji lub wymiany istniejących w ulicach linii kablowych SN 15kV na nowe o wyższym przekroju,
- obowiązek lokalizowania stacji transformatorowych na terenie działek własnych.

**§ 25.** W zakresie systemu telekomunikacyjnego plan ustala obsługę telekomunikacyjną obszaru w granicach planu z kablowej sieci magistralnej zasilanej z centrali CA "Brzeska".

**§ 26.** W zakresie systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów plan ustala selektywną zbiórkę odpadów w miejscu ich powstawania oraz ich wywozu przez obsługę miejską na warunkach obowiązujących w Gminie Warszawa-Centrum.

## **Rozdział 4**

### **Ustalenia ogólne w zakresie komunikacji**

**§ 27.** Plan wyznacza linie rozgraniczające terenów przeznaczonych pod komunikację oraz określa klasyfikację funkcjonalną układu drogowego, przebieg ulic i zasady obsługi komunikacyjnej działek, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 28.** 1. Plan ustala podstawowy, zewnętrzny układ komunikacji kołowej obsługujący teren objęty planem.

2. W skład podstawowego, zewnętrznego układu komunikacji kołowej wchodzi:

- ulica Grochowska, oznaczona symbolem 1KDG,
- ulica Lubelska, oznaczona symbolem 3KDZ wraz z położoną poza granicą planu projektowaną zbiorczą obszarową ulicą Żupniczą,
- ulica Podskarbińska, oznaczona symbolem 4KDZ oraz ciąg ulic Międzyborska i Grenadierów oznaczonych symbolami 5KDZ i 6KDZ,
- docelowo przewiduje się realizację trasy Tysiąclecia oznaczoną symbolem 2KDGP, dla której plan ustala zachowanie rezerwy terenowej.

**§ 29.** 1. Plan ustala podstawowy, wewnętrzny układ komunikacji kołowej obsługujący teren objęty opracowaniem.

2. W skład podstawowego, wewnętrznego układu komunikacji kołowej wchodzi:

- ulice lokalne oznaczone symbolami: 7KDL, 8KDL, 9KDL, 10KDL, 11KDL,
- ulice dojazdowe oznaczone symbolami: 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD, 23KDD oraz projektowana 24KDD, sklasyfikowana jako ulica dojazdowa zakładowa.

**§ 30.** Plan ustala podstawowy układ komunikacji pieszej, obejmujący:

- ciągi piesze oznaczone symbolami: 28KP, 29KP, 30KP, 31KP, 32KP,
- ciąg pieszo-rowerowy oznaczony symbolem 33KP/KR,
- ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolami 26KpD i 27KpD,
- projektowane place oznaczone symbolami 34KP i 35KP,
- sklasyfikowane jako wewnętrzne wskazane do zaprojektowania: KpD (łącząca 18KDD z 27KpD) oraz KP (łącząca 34KP z 13KDD).

**§ 31.** Plan ustala podstawowy układ komunikacji rowerowej obejmujący:

- wydzieloną z ciągu pieszo-rowerowego ścieżkę rowerową nad północnym brzegiem Jez. Kamionkowskiego oznaczoną symbolem 33KP/KR,
- obowiązek wykonania bezkolizyjnego przejścia przez trasę Tysiąclecia oznaczoną symbolem 2KDGP,
- obowiązek wprowadzenia wydzielonych ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających ulic: St. Augusta oznaczonej symbolem 23KDD (wzdłuż południowej linii rozgraniczającej ulicy), Międzyborskiej oznaczonej symbolem 6KDZ i Podskarbińskiej oznaczonej symbolem 4KDZ (wzdłuż parku ZU1),
- udostępnienie dla ruchu rowerowego Bulwaru St. Augusta na dolnym tarasie, oznaczonego symbolem Z2, poprzez dopuszczenie ruchu na terenach przeznaczonych dla komunikacji pieszej.

**§ 32.** Plan określa powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym (zgodnie z rysunkiem planu) poprzez skrzyżowania o pełnych relacjach ulicy głównej Grochowskiej oznaczonej symbolem 1KDG z:

- ulicą Lubelską oznaczoną symbolem 3KDZ,
- ulicą Podskarbińską oznaczoną symbolem 4KDZ, w kierunku północnym i ulicami Grenadierów i Międzyborską oznaczonymi symbolami 5KDZ i 6KDZ, w kierunku południowym,
- docelowo przewiduje się realizację węzła komunikacyjnego trasy Tysiąclecia oznaczonej symbolem 2KDGP, dla której plan zachowuje rezerwę terenową.

**§ 33.** Plan wyklucza:

- obsługę komunikacyjną z ulicy Grochowskiej za wyjątkiem oznaczonego na rysunku planu wjazdu między tereny oznaczone symbolami CU2 i U14,
- wprowadzenie komunikacji kołowej na tereny: dolnego tarasu oznaczonego symbolem Z2 oraz północnego brzegu Jez. Kamionkowskiego oznaczonego symbolem Z1, za wyjątkiem dojazdów związanych z obsługą tych terenów.

**§ 34.** 1. Plan ustala obsługę obszaru komunikacją masową:

- komunikacją tramwajową - trasą istniejącą wzdłuż ulicy Grochowskiej w oparciu o istniejące przystanki tramwajowe,
- komunikacją autobusową prowadzoną na kierunku W-Z ulicą Grochowską w oparciu o istniejące przystanki w rejonie: skrzyżowania z ul. Lubelską, rezerwy na trasę Tysiąclecia, wylotu 28KP, skrzyżowania z ul. Terespolską, skrzyżowania z ul. Podskarbińską - Grenadierów oraz projektowane przystanki: przy placu 35KP w kierunku wschodnim, a w kierunku zachodnim w rejonie skrzyżowania z ul. Podskarbińską i przy ul. Goćławskiej,
- komunikacją autobusową prowadzoną na kierunku N-S ciągiem ulic: Podskarbińską i Grenadierów - Międzyborską z przystankami projektowanymi: przy skwerze ZU2 - w kierunku północnym oraz za skrzyżowaniem z ulicą Grochowską przy ul. Międzyborskiej - w kierunku południowym.
  2. Plan ustala obowiązek urządzenia zatok autobusowych zgodnie z rysunkiem planu.
  3. Plan wyklucza wprowadzenie komunikacji autobusowej na terenie podstawowego, wewnętrznego układu komunikacji kołowej.

**§ 35.** 1. Plan ustala dla nowych inwestycji lokalizację miejsc parkingowych wyłącznie na terenie lokalizacji własnej w ilości wynikającej z przyjętych wskaźników.

2. Plan zaleca następujące wskaźniki parkingowe dla obszaru objętego planem:

- dla funkcji usługowych, biurowych, handlowych i podobnych - 30 miejsc parkingowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków,
  - dla szkół ponadpodstawowych - 30 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych,
  - dla szkół wyższych - 20 miejsc parkingowych na 100 studentów,
  - dla kościoła - 10 miejsc parkingowych na 1000 mieszkańców,
  - dla funkcji mieszkaniowych - 1,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie dla budynków wielorodzinnych,
  - dla terenów zieleni i terenów rekreacyjnych - 10 miejsc parkingowych na 100 użytkowników.
3. Dopuszcza się zmniejszenie wskaźników parkingowych o 20%.

**§ 36.** 1. Plan rezerwuje następujące cztery tereny na obrzeżach obszaru z obowiązkiem realizacji domów parkingowych:

- w zachodniej części obszaru po północnej stronie ulicy Grochowskiej przy ul. Lubelskiej oznaczony symbolem U1 oraz po południowej stronie ulicy Grochowskiej na terenie U14 zwiększona o około 400 mp. ilość miejsc parkingowych w stosunku do wynikających z przyjętych wskaźników (z zastrzeżeniem §35 p.3),
- we wschodniej części obszaru przy ulicy Kaleńskiej oznaczony symbolem U13,
- w południowej części obszaru przy ulicy Kinowej oznaczony symbolem U17.1.

2. Dopuszcza się uzupełnienie domów parkingowych funkcją usługową nie przekraczającą 30% powierzchni ogólnej budynku.

**§ 37.** 1. Plan ustala miejsca parkingowe wydzielone w ulicach:

- ul. Lubelskiej ozn. symb. 12KDD jako parking dla terenu UK2 (Kościół MBZw.),
- ul. Kinowej ozn. symb. 10KDL jako parking dla terenów zieleni Z2,
- ul. Terespolskiej ozn. symb. 8KDL (po stronie wschodniej) jako parking dla terenu UK1 (SGGW-AR),
- ul. Kamionkowskiej ozn. symb. 7KDL jako parking dla terenów MU4, UM2, U6,
- ul. Siennickiej ozn. symb. 17KDD jako parking dla terenów: U12 (szkoła ponadpodstawowa) oraz usług na terenie MU7,
- teren pomiędzy 5KDZ i 6KDZ a łącznicą, oraz 22KDD jako parkingi ogólnodostępne,
- parkingi przy Urzędzie Dzielnicy ozn. symb. U8.3 jako parkingi dostępne dla interesantów.

2. Plan ustala miejsca dla postoju taxi wydzielone w ulicach:

- ul. Terespolskiej ozn. symb. 8KDL (po stronie zachodniej),
- ul. Podskarbińskiej ozn. symb. 4KDZ (po stronie wschodniej),
- ulicach dojazdowych 17KDD i 21KDD.

## **Rozdział 5**

### **Ustalenia ogólne w zakresie ochrony środowiska**

**§ 38.** 1. Plan wyznacza zasięg terenów zieleni:

- na górnym tarasie tzw. praskim tereny zieleni urządzonej,
- tereny dolnego tarasu tzw. Bulwaru St. Augusta nad Kanałem Wystawowym i północny brzeg Jeź. Kamionkowskiego zawarte są w granicach strefy obszaru krajobrazu chronionego.

2. Na terenie górnego tarasu plan ustala zachowanie wartościowych drzew, porządkowanie oraz wprowadzenie nowych nasadzeń na wydzielonych terenach zieleni urządzonej:

- parku położonego po północnej stronie ulicy Grochowskiej przy skrzyżowaniu z ulicą Podskarbińską oznaczonego symbolem ZU1 oraz zieleńca oznaczonego symbolem ZU2,
- zieleńca stanowiącego otoczenie zabytkowego obelisku - pomnika budowniczym szosy brzeskiej oznaczonego symbolem ZU3,
- zieleńca po południowej stronie ulicy Grochowskiej oznaczonego symbolem ZU4.

3. Plan ustala zachowanie i ochronę cennych zespołów zieleni na terenach podlegających ochronie dziedzictwa kulturowego:

- na terenie oznaczonym symbolem UK1 - cennej zieleni o charakterze parkowym otaczającej Zakład Weterynarii SGGW-AR,
- na terenie oznaczonym symbolem UK2 - zieleni przykościelnej z zabytkowym cmentarzem, a szczególnie bardzo cennego starodrzewu z pomnikowymi okazami drzew, w tym 1 pomnikiem przyrody oznaczonym w rejestrze

Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody Nr 732, dla którego obowiązuje strefa ochronna  $r=15m$  z wykluczeniem w niej wszelkich robót budowlanych i ziemnych.

4. Plan ustala zachowanie oraz uzupełnienie szpalerów drzew wzdłuż ulic i ciągów pieszych :

- północnej strony ulicy Grochowskiej ozn. symb. 1KDG,
- północnej strony ulicy St. Augusta ozn. symb. 23KDD,
- ulicy Międzyborskiej ozn. symb. 6KDZ oraz ulicy Grenadierów ozn. symb. 5KDZ,
- ulicy Terespolskiej (na północ od ulicy Grochowskiej) ozn. symb. 8KDL,
- ulicy Siennickiej (na północ od ulicy Grochowskiej) ozn. symb. 17KDD,
- ciągu pieszego prowadzącego na Bulwar St. Augusta ozn. symb. 28KP,
- oraz placów położonych po północnej i południowej stronie ulicy Grochowskiej w zachodniej i wschodniej części obszaru ozn. symb. 34KP i 35KP.

**§ 39.** Plan ustala procent powierzchni biologicznie czynnej dla działek inwestycyjnych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych działek.

**§ 40.** Na dolnym tarasie, terenach Z1 i Z2 zawartych w granicy strefy obszaru krajobrazu chronionego obowiązuje:

- ochrona krajobrazu, rzeźby terenu i zadrzewień oraz zakrzewień nadwodnych,
- utrzymanie minimum 80% powierzchni biologicznie czynnych,
- wprowadzenie nowych nasadzeń,
- zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych,
- nakaz traktowania wszelkich inwestycji jako mogących spowodować pogorszenie stanu środowiska.

**§ 41.** Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizowania inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska.

**§ 42.** Plan wprowadza nakaz uwzględniania uciążliwości komunikacyjnej ulicy Grochowskiej (związanej z brakiem możliwości jej ekranowania) w pasach 120m od skraju jezdni ulicy w kierunkach północnym i południowym :

- dla nowej zabudowy poprzez odpowiednie kształtowanie brył oraz projektowanie zabezpieczeń akustycznych,
- dla istniejących obiektów zaleca zmianę funkcji chronionych w parterach i pierwszych piętrach budynków oraz zwiększenie izolacyjności przegród zewnętrznych (np. wymianę stolarki okiennej, stworzenie dodatkowej przegrody izolacyjnej poprzez ocieplenie budynków i inne).

## **Rozdział 6**

### **Ustalenia ogólne w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego**

**§ 43.** Plan ustala ochronę zabytków dziedzictwa kulturowego podlegające nadzorowi prawnemu i konserwatorskiemu Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 44.** 1. Plan wskazuje zespoły zabytkowe objęte ochroną prawną i konserwatorską w granicach ustalonych na rysunku planu, do których należą:

- zespół kościelny pod wezwaniem Matki Boskiej Zwycięskiej wraz z dzwonnica, cmentarzem przykościelnym oraz cennym starodrzewem, wpisany do rejestru zabytków pod nr 983 z dn. 23.06.1979r., oznaczony na rysunku planu symbolem UK2,
- zespół zabytkowy Wydziału Weterynarii SGGW-AR wraz z cenną zielenią podlegający ochronie konserwatorskiej, oznaczony na rysunku planu symbolem UK1.

2. Obiekty zabytkowe, do których należą:

- obelisk upamiętniający budowę Szosy Brzeskiej wpisany do rejestru zabytków pod nr 166 z dn. 6.07.1965r. wraz z zieleniem stanowiącym jego otoczenie, oznaczony na rysunku planu symbolem ZU3,
- kamienica przy ul. Grochowskiej nr 342, zbudowana 1848r. wpisana do rejestru zabytków pod nr 879 z dn. 17.01.1975r.

3. Wartościowe obiekty dziedzictwa kulturowego, do których należą kamienice w pierzejach ul. Grochowskiej z początku XX w. będące świadectwem ciągłości historycznej i tworzące charakterystyczny dla praskiej strony klimat to jest: ul. Grochowska nr 302, nr 297, nr 299, nr 242, nr 231 oraz gmach "HIGIENY" przy ul. Grochowskiej nr 339 zbudowany w latach 30-tych XX w.

**§ 45.** 1. W stosunku do zespołów i obiektów wymienionych w § 44 p. 1 i 2 plan nakazuje uzgadnianie z Państwową Służbą Ochrony Zabytków:

- wszelkich zmian w zagospodarowaniu działki,
- wszelkich zmian bryły, gabarytu, wystroju elewacji, detalu i kolorystyki budynków,
- wszelkich zmian w otoczeniu obiektów.

2. W stosunku do budynków wymienionych w §44 p. 3 wymaga się uzgodnienia z Państwową Służbą Ochrony Zabytków w wypadku zmiany funkcji lub nadbudowy.

## **Dział II**

### **Rozdział 7**

#### **Ustalenia dla terenów CU**

**§ 46.** W skład terenów CU wchodzi działki inwestycyjne oznaczone na rysunku planu symbolami: CU1 i CU2.

**§ 47.** Na terenach CU plan:

- ustala rozwój usług z zakresu handlu, gastronomii, obsługi finansowej, rozrywki, kultury i turystyki - jako zwarty zespół obiektów i jako funkcję uzupełniającą mieszkalnictwo wielorodzinne,
- wyklucza lokalizowanie samodzielnej funkcji mieszkaniowej, obiektów przemysłowych, składów, magazynów, obiektów i urzędzeń uciążliwych oraz prowizoryczne formy zagospodarowania i użytkowania terenu.

**§ 48.** Na terenach CU plan nakazuje wydawanie decyzji administracyjnych dla pojedynczych obiektów wyłącznie w oparciu o wytyczne wynikające z koncepcji zagospodarowania i ukształtowania przestrzennego całego rejonu (przedstawionej przez inwestora) oraz zaleca uzyskiwania koncepcji poprzez organizowanie konkursów lub co najmniej opracowań wariantowych.

**§ 49.** Na terenach CU plan nakazuje dla nowych inwestycji:

- realizację potrzeb parkingowych na działkach własnych,
- uwzględnienie uciążliwości komunikacyjnej związanej z docelową realizacją trasy Tysiąclecia poprzez odpowiednie kształtowanie brył i zabezpieczenia akustyczne,
- nieprzekraczalną linię zabudowy od strony trasy Tysiąclecia oznaczoną na rysunku planu, przyjmować jako najmniejszą możliwą odległość budynku od skraju przyszłej jezdni projektowanej trasy.

**§ 50.** Na terenach CU plan zaleca systematyczne działania, mające na celu uwolnienie terenów zajętych przez zakłady produkcyjne, warsztaty, składy i magazyny, a także zużyte technicznie budynki biurowe, substandardowe budynki mieszkalne, oficyny i budynki gospodarcze oraz wykorzystywanie ich dla wprowadzania zabudowy usługowej o wysokim standardzie użytkowym, technicznym i materiałowym oraz dużych wartościach przestrzennych i plastycznych.

**§ 51.** Plan ustala dla działki CU1:

- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 3,0,
- maksymalna wysokość zabudowy dla przewidywanych dominant wysokościowych - 50m,
- ukształtowanie pierzei zabudowy od strony ulicy Grochowskiej oraz od strony północnej, zgodnie z rysunkiem planu,
- przeprowadzenie wewnętrznej ulicy obsługującej działkę, z wlotami z ulicy Berka Joselewicza oznaczonymi na rysunku planu symbolem 25KDD,
- zachowanie istniejącego szpaleru drzew na granicy z osiedlem mieszkaniowym spółdzielni Osiedle Młodych, oraz przeprowadzenie ciągu pieszego na plac miejski oznaczony na rysunku planu symbolem 34KP.

**§ 52.** Plan ustala dla działki CU2:

- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 2,5,
- maksymalna wysokość zabudowy - 28m,
- rozebranie substandardowej zabudowy południowej pierzei ul. Grochowskiej, dla poszerzenia południowej jezdni ulicy Grochowskiej do trzech pasów ruchu zgodnie z rysunkiem planu,
- ukształtowanie pierzei zabudowy od strony ulicy Grochowskiej, trasy Tysiąclecia oraz Jez. Kamionkowskiego, zgodnie z rysunkiem planu,
- przeprowadzenie wewnętrznej ulicy obsługującej działkę z wlotem z ulicy Grochowskiej oznaczonym na rysunku planu.

## **Rozdział 8**

### **Ustalenia dla terenów UK**

**§ 53.** W skład terenów UK wchodzi działki zabudowane zespołami zabytkowymi chronionymi jako dziedzictwo kulturowe, oznaczone na rysunku planu symbolami UK1 i UK2.

**§ 54.** 1. Na terenach UK plan ustala utrzymanie funkcji usług: nauki na działce UK1 oraz kultu religijnego na działce UK2.

2. Stopniową likwidację substandardowej zabudowy gospodarczej w północnej części działki SGGW AR oznaczonej na planie symbolem UK1.2 (z wykluczeniem remontów i modernizacji istniejącej zabudowy w okresie przejściowym),

3. Dopuszcza niewielkie uzupełnienia zagospodarowania i zabudowy pod warunkiem uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (z zastrzeżeniem § 54 p.2),

4. Wyklucza lokalizowanie nowych budynków i obiektów, zmianę funkcji budynków lub ich części, zmiany bryły, wystroju elewacji, otworów, detali oraz kolorystyki.

**§ 55.** Na terenach UK plan nakazuje :

1. utrzymanie i ochronę istniejącego układu urbanistycznego, budynków, obiektów oraz innych elementów zagospodarowania (z zastrzeżeniem § 54 p.2),
2. utrzymanie i ochronę istniejącego starodrzewu i wartościowej zieleni parkowej,
3. likwidację wjazdów na działki od ulicy Grochowskiej,
4. realizację potrzeb parkingowych na parkingach w przyległych ulicach zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 56.** Do terenów UK stosuje się odpowiednio ustalenia zawarte w § 43 i § 44 p.1 oraz § 45.p.1



## Rozdział 9

### Ustalenia dla terenów U

**§ 57.** W skład terenów U wchodzi działki inwestycyjne oznaczone na rysunku planu symbolami: U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7, U8, U9, U10, U11, U12, U13, U14, U15, U16, U17.

**§ 58.** 1. Na terenach U plan ustala utrzymanie i rozwój funkcji usługowych z zakresu administracji, obsługi finansowej, usług realizowanych w pomieszczeniach biurowych, sportu i rekreacji, handlu, gastronomii, oświaty i kultury oraz domów parkingowych,

2. Dopuszcza lokalizowanie innych funkcji usługowych nie kolidujących z funkcjami preferowanymi,

3. Wyklucza lokalizowanie samodzielnych funkcji mieszkaniowych, obiektów produkcyjnych, magazynów, składów, obiektów i urzędzeń uciążliwych oraz prowizoryczne formy zagospodarowania i użytkowania terenu.

**§ 59.** Na terenach U plan nakazuje dla nowej zabudowy:

- stosowanie materiałów elewacyjnych o wysokim standardzie,
- realizację potrzeb parkingowych na działkach własnych.

**§ 60.** Na terenach U plan zaleca systematyczne działania mające na celu uwolnienie terenów zajętych przez zakłady produkcyjne, warsztaty, składy i magazyny, zużyte technicznie budynki biurowe, substandardowe budynki mieszkalne, oficyny i budynki gospodarcze oraz wykorzystanie ich dla wprowadzenia zabudowy usługowej.

**§ 61.** Plan ustala dla działki U1:

1. docelowo przeznaczają się teren na zespół parkingowo-usługowy z dopuszczeniem utrzymania produkcji piekarniczej,
2. nowa zabudowa winna być realizowana na podstawie koncepcji obejmującej cały teren oznaczony symbolem U1 i spełniać następujące warunki:
  - intensywność zabudowy 2,5 - 3,0,
  - powierzchnia parkingów ca 70% powierzchni ogólnej,
  - maksymalna wysokość zabudowy - 18m,
  - obsługa komunikacyjna zespołu (w tym wjazdy i wyjazdy z parkingu) z ul. ul. Lubelskiej i Berka Joselewicza.

**§ 62.** Plan ustala dla działki U2 uzależnienie docelowej funkcji i zagospodarowania od potrzeb terenowych centrum usługowego CU1.

**§ 63.** Plan ustala dla działki U3:

- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 3,0 ,
- maksymalną wysokość zabudowy - 28m,
- nieprzekraczalną linię zabudowy od strony trasy Tysiąclecia ozn. symb. 2KDGP zgodnie z rysunkiem planu,
- obsługę komunikacyjną wyłącznie z ulicy Kamionkowskiej,
- konieczność uwzględnienia uciążliwości związanej z docelową realizacją trasy Tysiąclecia,
- preferowana funkcja obsługi finansowej (bank).

**§ 64.** Plan ustala dla działki U4:

- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 2,0 ,
- maksymalną wysokość zabudowy - 18m,
- ukształtowanie zabudowy w pierzei ulicy Grochowskiej zgodnie z rysunkiem planu,
- obsługę komunikacyjną działki wyłącznie z ulicy Kamionkowskiej,
- dopuszcza utrzymanie funkcji produkcyjnej Polskich Zakładów Optycznych pod warunkiem, że uciążliwość zakładu nie wykróczy poza granice działki,
- docelowo preferowana funkcja usług realizowanych w pomieszczeniach biurowych.

**§ 65.** Plan ustala dla działki U5:

- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 2,0 ,
- maksymalną wysokość zabudowy - 18m,
- ukształtowanie zabudowy w pierzei ulicy Grochowskiej zgodnie z rysunkiem planu,
- obsługę komunikacyjną działki z ulic przyległych z wykluczeniem ulicy Grochowskiej,
- docelowo preferowana funkcja usług realizowanych w pomieszczeniach biurowych.

**§ 66.** Plan ustala dla działki U6:

- utrzymanie i rozwój funkcji oświaty (szkoła),
- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,5,
- maksymalną wysokość zabudowy - 14m,
- przyłączenie działek nr 76 i 78 z obrębu 3-02-06 oznaczonych na rysunku planu symbolami U6.2 i U6.3,
- uzupełnienie programu sportowo-rekreacyjnego w zagospodarowaniu działki,
- obsługę komunikacyjną działki z ulic przyległych z wykluczeniem ulicy Grochowskiej.

**§ 67.** Plan ustala dla działki U7:

- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 1,5 ,
- maksymalną wysokość zabudowy - 20m,

- strefę ochronną ciepłociągu miejskiego w granicach działki zgodnie z rysunkiem planu,
- obsługę komunikacyjną działki wyłącznie z ulicy Kamionkowskiej.

**§ 68.** Plan ustala dla działki U8:

- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 1,0 ,
- maksymalną wysokość zabudowy - 20m,
- utrzymanie funkcji administracji samorządowej,
- utrzymanie publicznego charakteru części działki przyległej do ul. Grochowskiej oznaczonej na planie symbolem U8.2,
- zwiększenie stanowisk parkingowych na części działki oznaczonej na planie symbolem U8.3.

**§ 69.** Plan ustala dla działki U9:

- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,5 ,
- maksymalną wysokość zabudowy - 7m,
- nakaz wariantowego opracowania bryły budynku w tym szczególnie narożnika
- ul. Grochowskiej r/ ul. Podskarbińskiej,
- nakaz lokalizacji funkcji usług gastronomii (kawiarnia, ciastkarnia).

**§ 70.** Plan ustala dla działki U10:

- utrzymanie i rozwój funkcji obsługi finansowej,
- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 1,0 ,
- maksymalną wysokość zabudowy - 15m,
- ukształtowanie pierzei zabudowy od strony ulicy Grochowskiej zgodnie z rysunkiem planu,
- nakaz wariantowego opracowania narożnika ul. Grochowskiej /r ul. Podskarbińskiej.

**§ 71.** Plan ustala dla działki U11:

- utrzymanie i rozwój funkcji usług kultury masowej (wielofunkcyjne centrum rozrywki),
- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 1,5 ,
- maksymalną wysokość zabudowy - 15m,
- ukształtowanie pierzei zabudowy od strony ulicy Podskarbińskiej zgodnie z rysunkiem planu,
- przyłączenie działek nr 55/3 i cz.55/1 z obrębu 3-04-06 ozn. na rysunku planu symbolami U11.2 i U11.3,
- nakaz obsługi komunikacyjnej wyłącznie z ulicy Kobielskiej.

**§ 72.** Plan ustala dla działki U12:

- utrzymanie i rozwój funkcji usług oświaty,
- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,5 ,
- maksymalną wysokość zabudowy od strony zieleńca oznaczonego symbolem ZU3 - 7m, ukształtowaną zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy wrysowaną na rysunku planu,
- nakaz nasadzenia drzew iglastych tworzących parawan przy granicy działki z zieleńcem oznaczonym symbolem ZU3, wrysowanym na rysunku planu.

**§ 73.** Plan ustala dla działki U13:

- przeznaczenie na dom parkingowy z uzupełniającym programem handlowym nie przekraczającym 30% powierzchni całkowitej obiektu,
- współczynnik maksymalnej intensywności zabudowy - 4,5 ,
- maksymalną wysokość zabudowy - 18m,
- nakaz realizacji wewnętrznej, zakładowej ulicy łączącej ul. Kickiego z ul. Kaleńską do obsługi działki jak oznaczono na rysunku planu.

**§ 74.** Plan ustala dla działki U14:

- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 4,0 ,
- maksymalną wysokość zabudowy 24m od ulicy Grochowskiej oraz 15m od strony Jeż. Kamionkowskiego,
- ukształtowanie pierzei zabudowy od strony ulicy Grochowskiej zgodnie z rysunkiem planu,
- nieprzekraczalną linię zabudowy oraz ukształtowanie pierzei zabudowy od strony Jeż. Kamionkowskiego, zgodnie z rysunkiem planu,
- nakaz obsługi komunikacyjnej działki wyłącznie z wewnętrznej ulicy dojazdowej,
- nakaz zapewnienia zwiększonej o ok. 400 m.p. ilości miejsc parkingowych - jako dom parkingowy pod całym terenem,
- zalecenie lokalizacji banku przy ul. Grochowskiej oraz zespołu hotelowego od strony Jeż. Kamionkowskiego,
- zaleca się wariantowe opracowania elewacji w pierzei ulicy Grochowskiej oraz bryły budynku od strony Jeż. Kamionkowskiego (różnicując wysokości i stosując pokryte roślinnością tarasy, balkony i dachy).

**§ 75.** Plan ustala dla działki U15:

- utrzymanie funkcji usług zdrowia,
- nakaz uzgodnienia wszelkich zmian bryły lub zmiany funkcji budynku z Państwową Służbą Ochrony Zabytków,
- nakaz ochrony wartościowych drzew istniejących na działce,
- nakaz obsługi komunikacyjnej działki z ulicy osiedlowej, położonej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MU8.1.

**§ 76.** Plan ustala dla działki U16:

- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 1,5 ,
- maksymalną wysokość zabudowy w pierzei ulicy Grochowskiej - 20m oraz w pierzei ulicy St. Augusta - 15m,

- ukształtowanie zabudowy od strony ulicy Grochowskiej oraz ulicy St. Augusta zgodnie z rysunkiem planu,
- ukształtowanie zabudowy na wydzielonej działce U16.2 zgodnie z rysunkiem planu,
- obsługę komunikacyjną działki wyłącznie od ulicy St. Augusta,
- docelowe przeznaczenie na zespół usługowy o charakterze ogólnomiejskim.

**§ 77.** Plan ustala dla działki U17:

1. na części działki oznaczonej na rysunku planu symbolem U17.1 wprowadzenie domu parkingowego uzupełnionego funkcją usługową w wielkości nie przekraczającej 30% powierzchni ogólnej obiektu:
  - wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 3,0 ,
  - maksymalną wysokość zabudowy - 24m,
2. na części działki oznaczonej na rysunku symbolem U17.2 wprowadzenie funkcji usług sportowych (basen kryty z zapleczem rekreacyjnym):
  - wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,7 ,
  - maksymalną wysokość zabudowy - 15m,
  - minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 30%,
3. ukształtowanie pierzei zabudowy od strony St. Augusta oraz terenu zieleni Z2, zgodnie z rysunkiem planu,
4. obowiązek przedstawienia przez inwestora projektu zagospodarowania lub co najmniej koncepcji programowo-przestrzennej, dla całego obszaru zawartego w granicach: południowej strony ul. St. Augusta, zachodniej strony alei pieszej oznaczonej w planie symbolem 29KP, północnego brzegu Kanału Wystawowego i północno-zachodniej granicy osiedla mieszkaniowego przy ul. Kinowej,
5. obowiązek ochrony drzew istniejących w północno-zachodniej granicy działki U17.2

## **Rozdział 10**

### **Ustalenia dla terenów UM**

**§ 78.** W skład terenów UM wchodzi działki inwestycyjne oznaczone na rysunku planu symbolami: UM1, UM2, UM3, UM4, UM5.

**§ 79.** 1. Na terenach UM plan ustala rozwój funkcji usługowych z zakresu: administracji, obsługi finansowej, lecznictwa otwartego, oświaty, kultury, rekreacji oraz usług realizowanych w pomieszczeniach biurowych,

2. Mieszkalnictwo wielorodzinne w tym apartamentowe, jako funkcja uzupełniająca, nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej wszystkich budynków na terenie działki inwestycyjnej,

3. Dopuszcza lokalizowanie innych funkcji usługowych niż wymienione w punkcie 1, w szczególności handlu i gastronomii,

4. Wyklucza lokalizowanie obiektów produkcyjnych, magazynów i składów a także obiektów i urządzeń uciążliwych oraz prowizoryczne formy zagospodarowania i użytkowania terenu.

**§ 80.** Na terenach UM plan nakazuje realizację potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych na działkach własnych.

**§ 81.** Plan ustala dla działki UM1:

- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 3,5,
- maksymalną wysokość zabudowy - 24m,
- ukształtowanie narożnika ul. Grochowska /r. ul. Gocławskiej oraz pierzei zabudowy ulicy Grochowskiej, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 82.** Plan ustala dla działki UM2:

- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 1,5,
- maksymalną wysokość zabudowy - 18m,
- ukształtowanie pierzei zabudowy ulicy Grochowskiej, zgodnie z rysunkiem planu,
- nakaz wytworzenia ciągu handlowo-usługowego w parterach i na pierwszych piętrach budynków w pierzei ul. Grochowskiej,
- nakaz obsługi komunikacyjnej dla zespołu istniejącej i projektowanej zabudowy z ulic Kamionkowskiej i Rybnej oraz wykluczenie obsługi komunikacyjnej z ulicy Grochowskiej.

**§ 83.** Plan ustala dla działki UM3:

- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 1,5,
- maksymalną wysokość zabudowy - 18m,
- ukształtowanie pierzei zabudowy ulicy Grochowskiej zgodnie z rysunkiem planu,
- nakaz wytworzenia ciągu handlowo-usługowego w parterach i na pierwszych piętrach budynków w pierzei ul. Grochowskiej,
- nakaz obsługi komunikacyjnej dla zespołu istniejącej i projektowanej zabudowy z ulicy Kamionkowskiej.

**§ 84.** Plan ustala dla działki UM4:

- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 3,0 ,
- maksymalną wysokość zabudowy - 24m,
- ukształtowanie narożnika od strony ulicy Grochowskiej i terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U8.2 zgodnie z rysunkiem planu,
- nakaz obsługi komunikacyjnej z ulicy Kamionkowskiej.

**§ 85.** Plan ustala dla działki UM5:

- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 2,0,
- maksymalną wysokość nowej zabudowy usługowej - 7m,
- ukształtowanie pierzei zabudowy od strony ulicy Grochowskiej oraz placu miejskiego oznaczonego na rysunku planu symbolem 35KP, zgodnie z rysunkiem planu,
- nakaz obsługi komunikacyjnej z ulicy Lubomira,

## **Rozdział 11**

### **Ustalenia dla terenów MU**

**§ 86.** W skład terenów MU wchodzi działki oznaczone na rysunku planu symbolami: MU1, MU2, MU3, MU4, MU5, MU6, MU7, MU8, MU9, MU10, MU11, MU12, MU13, MU14, MU15, MU16 i MU17.

**§ 87.** 1. Na terenach MU plan ustala utrzymanie i rozwój funkcji mieszkaniowych w wielkości minimum 75% powierzchni całkowitej wszystkich budynków na tych terenach oraz funkcji usługowych z zakresu handlu, gastronomii i usług realizowanych w pomieszczeniach biurowych w wielkości nie przekraczającej 25% powierzchni całkowitej wszystkich budynków na tych terenach.

2. Wyklucza lokalizowanie obiektów przemysłowych, składów, magazynów a także obiektów i urządzeń uciążliwych, których uciążliwość wykracza poza granice lokalizacji oraz prowizoryczne formy zagospodarowania i użytkowania terenu.

**§ 88.** 1. Na terenach MU plan nakazuje rehabilitację istniejącej zabudowy i infrastruktury, w granicach wrysowanych na rysunku planu linii rozgraniczających działek oznaczonych symbolami: MU7, MU11, MU12 i MU14,

2. Dla nowej zabudowy realizację potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych na działkach własnych.

**§ 89.** 1. Na terenach MU plan zaleca systematyczne działania mające na celu uwolnienie terenów zajętych przez uciążliwe zakłady, tymczasowe bazy, składy i magazyny a także całkowicie zużyte technicznie budynki mieszkalne, oficyny i budynki gospodarcze oraz wykorzystanie ich dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej o wysokim standardzie użytkowym.

2. Przekształcanie parterów i pierwszych pięter budynków w pierzei ulicy Grochowskiej na ciągi usługowo-handlowe.

3. Wydawanie decyzji administracyjnych dla nowych lokalizacji poprzedzić projektem przekształceń i rehabilitacji zabudowy całego kwartału w granicach otaczających ulic, lub przynajmniej studium programowo-przestrzennym z ustalonymi zasadami etapowania.

4. Nowe realizacje kubaturowe w obrębie kwartałów uzależnić od równoległej realizacji parkingów podziemnych dla zaspokojenia potrzeb parkingowych występujących w kwartale, w ilości wynikającej z przyjętych wskaźników.

**§ 90.** Plan ustala dla działki MU1:

- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 1,5,
- maksymalną wysokość zabudowy - 14m,
- konieczność uwzględnienia uciążliwości związanej z docelową realizacją trasy Tysiąclecia,
- przez część działki ozn. symb. MU1.3 przeprowadzić ulicę dojazdową od ulicy Mińskiej.

**§ 91.** Plan ustala dla działki MU2:

- utrzymanie i rewaloryzację zabytkowego budynku,
- obowiązują odpowiednio ustalenia §44 p.2 oraz § 45 p.1 i 2.

**§ 92.** Plan ustala dla działki MU3:

- utrzymanie budynku 11 kondygnacyjnego w narożniku ul. Grochowskiej i placu miejskiego ozn. symb. 34KP,
- docelowe przeznaczenie części działki oznaczonej na rysunku planu symbolem MU3.2 pod plac parkingowy.

**§ 93.** Plan ustala dla działki MU4:

- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 1,5 ,
- maksymalną wysokość zabudowy - 18m,
- docelowo połączenie z działką U4.

**§ 94.** Plan ustala dla działki MU5:

- docelowo połączenie z działką U4.

**§ 95.** Plan ustala dla działki MU6:

- utrzymanie funkcji mieszkaniowej,
- rewaloryzację budynku i likwidację oficyn.

**§ 96.** Plan ustala dla działki MU7:

- utrzymanie i rozwój funkcji mieszkaniowej z uzupełnieniem funkcją usługową,
- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 1,5,
- maksymalną wysokość zabudowy - 24m,
- rehabilitację istniejącej zabudowy, infrastruktury technicznej oraz zagospodarowania,

- wprowadzenie podziemnych parkingów dla potrzeb istniejącej i projektowanej zabudowy w wewnętrznych przestrzeniach międzyblokowych części działki oznaczonych na rysunku planu symbolami M7.1, M7.2, M7.3 i M7.4 oraz urządzenie terenów zielonych w przestrzeniach międzyblokowych (w tym nad parkingami podziemnymi),
- podniesienie budynków w pierzei ulicy Grochowskiej do 7 kondygnacji, przy czym obowiązuje kompleksowe i jednolite opracowanie pod względem architektonicznym, plastycznym i materiałowym całej elewacji pierzei ulicy Grochowskiej (na odcinku od zieleńca oznaczonego symbolem ZU3 do ul. Kaleńskiej) oraz przekształcenie parterów i pierwszych pięter na ciąg handlowo-usługowy z pozostawieniem przejścia z ciągu pieszego ulicy Kickiego na ulicę Grochowską,
- opracowanie plastyczne narożnika ul. Grochowskiej i zieleńca ZU3.

**§ 97.** Plan ustala dla działki MU8:

- utrzymanie i rozwój funkcji mieszkaniowej z uzupełniającą funkcją usługową,
- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 1,5,
- maksymalną wysokość zabudowy - 24m,
- projektowany pasaż handlowo-usługowy dzieli działkę na 2 części oznaczone na rysunku planu symbolami MU8.1 i MU8.2 i dla każdej z nich należy uzupełnić zagospodarowanie terenu, przede wszystkim poprzez likwidację odgródzenia terenu spółdzielczego i komunalnego oraz przeprowadzenie wewnętrznej ulicy obsługującej teren osiedlowy z wlotem z ulicy St. Augusta oznaczonym na rysunku planu,
- wykluczenie obsługi komunikacyjnej działki MU8 (MU8.1 i MU8.2) z ulicy Grochowskiej oraz z terenu rezerwy na projektowaną trasę Tysiąclecia,
- przekształcenie parterów budynków w pierzei ul. Grochowskiej na ciągi handlowe,
- wprowadzenie funkcji usług gastronomii i handlu w pasażu handlowym po obu stronach ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem 30KP (w wielkości nieprzekraczającej 500m<sup>2</sup> powierzchni ogólnej dla gastronomii i 160m<sup>2</sup> dla handlu) oraz maksymalnej wysokości - 7m,
- nakaz plastycznego opracowania posadzki i schodów ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem 30KP.

**§ 98.** Plan ustala dla działki MU9:

- utrzymanie funkcji mieszkalnictwa wielorodzinnego z uzupełniającą funkcją usługową,
- uzupełnienie zagospodarowania i infrastruktury technicznej ,
- przeprowadzenie wewnętrznej ulicy z wlotem z ulicy St. Augusta oznaczonym na rysunku planu obsługującej teren osiedlowy (części działki oznaczonej na rysunku planu symbolami MU9.1, MU9.2, MU9.3 i MU9.4),
- wykluczenie obsługi komunikacyjnej działki z ulicy Grochowskiej,
- wprowadzenie podziemnych parkingów w przestrzenie międzyblokowe oraz urządzenie terenów zielonych, w tym nad parkingami podziemnymi,
- dopuszczenie nadbudowy budynków w wielkości nie przekraczającej 20% powierzchni ogólnej istniejącej zabudowy na działce oraz 20m wysokości.

**§ 99.** Plan ustala dla działki MU10:

- lokalizację funkcji mieszkalnictwa wielorodzinnego,
- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 1,5,
- maksymalną wysokość zabudowy - 18m,
- wykluczenie zabudowy pasa terenu szerokości 9m przy wschodniej granicy działki, przeznaczonego na ulicę wewnętrzną z wlotem z ulicy St. Augusta, oznaczonym na rysunku planu, do obsługi komunikacyjnej działki MU9 (części działki oznaczone na rysunku planu symbolami MU9.1, MU9.2, MU9.3 i MU9.4),
- ukształtowanie pierzei zabudowy od strony ul. St. Augusta, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 100.** Plan ustala dla działki MU11:

- utrzymanie i rozwój funkcji mieszkalnictwa wielorodzinnego,
- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 1,5,
- maksymalną wysokość zabudowy: 20m w pierzei ul. Grochowskiej oraz 18m na pozostałej części działki,
- rehabilitację istniejącej zabudowy, infrastruktury technicznej oraz zagospodarowania z możliwością podniesienia budynków w pierzei ul. Grochowskiej, nakaz wprowadzenia zabudowy w przestrzeń międzyblokową wyłącznie pod warunkiem równoległej realizacji podziemnych parkingów dla potrzeb istniejącej i projektowanej zabudowy, urządzenia terenów zielonych wewnątrzblokowych, w tym nad podziemnymi parkingami oraz ukształtowanie projektowanej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- obsługę komunikacyjną działki poprzez przeprowadzenie ulic wewnętrznych z wlotami z ulicy Terespolskiej oznaczonymi na rysunku planu.

**§ 101.** Plan ustala dla działki MU12:

- utrzymanie i rozwój funkcji mieszkalnictwa wielorodzinnego oraz usług nieuciążliwych,
- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 1,5,
- maksymalną wysokość zabudowy: 20m w pierzei ulicy Grochowskiej, oraz 18m na pozostałej części działki,
- rehabilitację istniejącej zabudowy, infrastruktury technicznej oraz zagospodarowania z możliwością podniesienia budynków w pierzei ul. Grochowskiej,
- obsługę komunikacyjną działki poprzez przeprowadzenie ulic wewnętrznych z wlotami z ulicy St. Augusta oznaczonymi na rysunku planu,
- nakaz wprowadzania zabudowy w przestrzeń międzyblokową, wyłącznie pod warunkiem równoległej realizacji podziemnych parkingów dla potrzeb istniejącej i projektowanej zabudowy oraz ukształtowanie projektowanej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

- zaleca się przekształcenie parterów i pierwszych pięter budynków w pierzei ul. Grochowskiej na ciąg usługowo-handlowe.

**§ 102.** Plan ustala dla działki MU13:

- utrzymanie i rozwój funkcji mieszkalnictwa wielorodzinnego oraz usług nieuciążliwych,
- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 1,5 ,
- maksymalną wysokość zabudowy : 20m w pierzei ulicy Grochowskiej, oraz 18m na pozostałej części działki,
- obsługę komunikacyjną działki poprzez przeprowadzenie ulicy wewnętrznej z wlotem z ulicy Lubomira, oznaczonym na rysunku planu,
- nakaz wprowadzenia zabudowy w przestrzeń międzyblokową, wyłącznie pod warunkiem równoległej realizacji podziemnych parkingów dla potrzeb istniejącej i projektowanej zabudowy, urządzenia terenów zielonych wewnątrzblokowych, w tym nad podziemnymi parkingami oraz ukształtowanie projektowanej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- zaleca się przekształcenie parterów i pierwszych pięter budynków w pierzei ulicy Grochowskiej na ciąg usługowo-handlowy.

**§ 103.** Plan ustala dla działki MU14:

- utrzymanie funkcji mieszkaniowej,
- rehabilitację istniejącej zabudowy, infrastruktury technicznej oraz zagospodarowania przestrzeni międzyblokowej, w tym realizację parkingów podziemnych dla potrzeb istniejącej zabudowy oraz urządzenia terenów zielonych wewnątrzblokowych, w tym nad podziemnymi parkingami,
- obsługę komunikacyjną działki poprzez przeprowadzenie ulic wewnętrznych, z wlotami z ulicy Dobrowoja oznaczonymi na rysunku planu,
- zaleca się przekształcenie parterów i pierwszych pięter budynków w pierzei ul. Grochowskiej na ciąg usługowo-handlowy.

**§ 104.** Plan ustala dla działki MU15:

- utrzymanie istniejącej zabudowy, jej wysokości oraz funkcji mieszkalnictwa wielorodzinnego i usług z zakresu oświaty i zdrowia na działce ozn. na rys. planu symb. 15.2 (przedszkole, żłobek),
- nakaz uzupełnienia zagospodarowania działki ozn. na rys. planu symb. 15.1 przede wszystkim w zakresie realizacji potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych, w ilości wynikającej z przyjętych wskaźników oraz urządzenia terenów zielonych, w tym nad podziemnym parkingiem,
- nakaz obsługi komunikacyjnej działki ulicą wewnętrzną z wlotem z ulicy St. Augusta oznaczonym na rysunku planu,
- dopuszczenie możliwości uzupełnienia zabudowy w wielkości nie przekraczającej 30% ogólnej powierzchni zabudowy istniejącej na działce, oraz nie przekroczenia 15m wysokości.

**§ 105.** Plan ustala dla działki MU16:

- lokalizację funkcji mieszkalnictwa wielorodzinnego, w tym apartamentowego, z ciągiem usługowym o charakterze rekreacyjno-sportowym w parterach,
- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 1,5 ,
- maksymalną wysokość zabudowy do 20m w pierzei ulicy St. Augusta oraz do 15m przy południowej granicy działki,
- ukształtowanie pierzei zabudowy od strony ul. St. Augusta zgodnie z rysunkiem planu oraz zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w południowej granicy działki,
- zaleca się kształtowanie architektury kameralnej, nawiązującej do architektury budynków istniejących w północnej pierzei ul. St. Augusta (w kierunku wschodnim od narożnika ul. Terespolskiej).

**§ 106.** Plan ustala dla działki MU17 (część spółdzielczego osiedla mieszkaniowego):

- zachowanie funkcji mieszkalnictwa wielorodzinnego i istniejącej zabudowy oraz uzupełnienia zagospodarowania w zakresie realizacji potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych, w ilości wynikającej z przyjętych wskaźników poprzez nadbudowy następnych poziomów nad istniejącym zagłębionym parkingiem.

## **Rozdział 12**

### **Ustalenia dla terenów ZU**

**§ 107.** Plan wyznacza granice terenów zieleni urządzonej, zlokalizowanych na górnym tarasie, oznaczonych na rysunku planu symbolami ZU1, ZU2, ZU3 i ZU4.

**§ 108.** Dla terenów ZU plan:

- nakazuje zachowanie minimum 80% powierzchni jako terenów biologicznie czynnych oraz istniejącego wartościowego drzewostanu.
- zakazuje lokalizowania zabudowy (z wykluczeniem urządzeń sanitarnych na terenie ZU1).

**§ 109.** Dla terenu ZU1 - parku, położonego przy skrzyżowaniu ulic Grochowskiej z Podskarbińską, plan wprowadza następujące ustalenia:

- przywrócenie historycznego układu alei parkowych, nowe nasadzenia i wymianę części drzewostanu oraz zagospodarowanie parku małą architekturą, urządzeniami sanitarnymi i placem zabaw dla dzieci,
- dopuszczenie ogrodzenia parku z warunkiem nieprzekroczenia linii rozgraniczających, wrysowanych na rysunku planu oraz zastrzeżeniem zastosowania indywidualnie projektowanego ogrodzenia ażurowego o wysokich walorach plastycznych i inspiracji historycznej.

**§ 110.** Dla terenu ZU2 - położonego pomiędzy terenami inwestycyjnymi U10 i U11 oraz terenu ZU4 - położonego pomiędzy terenami MU9 i U16, plan wprowadza następujące ustalenia:

- nakaz uzupełnienia istniejącego zadrzewienia nowymi nasadzeniami oraz zagospodarowania zieleńców małą architekturą.

**§ 111.** Dla terenu ZU3 - zieleńca, stanowiącego otoczenie wpisanego do rejestru zabytków pod nr 166 obelisku upamiętniającego budowę Szosy Brzeskiej, podlegającego nadzorowi prawnemu i konserwatorskiemu Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, plan wprowadza następujące ustalenia:

- nakaz urządzenia posadzki o wysokich walorach plastycznych w bezpośrednim otoczeniu obelisku, oraz zagospodarowania zielenią i małą architekturą terenu zieleńca w liniach rozgraniczających działki wrysowanych na rysunku planu, według projektu uzgodnionego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (obowiązują odpowiednio ustalenia §43, §44 oraz §45 p.1.),
- zakaz ogradzania terenu od ulicy Grochowskiej oraz zalecanie stosowania żywopłotu do wysokości maks. 1m.

## Rozdział 13

### Ustalenia dla terenów Z

**§ 112.** Plan wyznacza granice terenów zieleni zawartych w granicach strefy obszaru krajobrazu chronionego obejmujące północny brzeg Jeż. Kamionkowskiego oraz fragment tzw. Bulwaru St. Augusta na dolnym tarasie, oznaczone na rysunku planu symbolami Z1 i Z2.

**§ 113.** Na terenach Z plan wprowadza następujące ustalenia (obowiązują odpowiednie ustalenia § 40):

- obowiązek wzmoczonej ochrony krajobrazu, rzeźby terenu, zadrzewień oraz zakrzewień nadwodnych,
- zachowanie i ochronę istniejących zadrzewień, w tym szczególnie cennych zespołów zieleni oraz szpalerów drzew wzdłuż północnego brzegu Jeż. Kamionkowskiego i alei nad Kanałem Wystawowym oraz ich uzupełnienia nowymi nasadzeniami,
- utrzymanie, rewitalizację i uzupełnienie istniejącego zagospodarowania rekreacyjnego na terenie dolnego tarasu tzw. Bulwaru St. Augusta,
- przeprowadzenie ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego na rysunku planu symbolem 33KP/KR nad północnym brzegiem Jeż. Kamionkowskiego oraz podsypianie skarpy w zachodniej części terenu zgodnie z rysunkiem planu,
- przeprowadzenie alei pieszych na terenie Z2 oznaczonych na rysunku planu symbolami 29KP i 31KP, uzupełnienie chodnika oraz obsadzenia istniejącej alei pieszej nad Kanałem Wystawowym, oznaczonej na rysunku planu symbolem 32KP,
- dosadzenie szpalerów drzew, wprowadzenie schodów terenowych, kładek, mostków i pomostów oraz urządzenie miejsc widokowych, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

**§ 114.** Na terenach Z plan zakazuje:

- lokalizowania zabudowy oraz nakazuje traktować wszystkie inwestycje jako mogące spowodować pogorszenie stanu środowiska,
- wprowadzania komunikacji kołowej, z wyjątkiem komunikacji służącej do bezpośredniej obsługi terenu.
- przekształcania brzegów Jeż. Kamionkowskiego i brzegów Kanału Wystawowego z dopuszczeniem umocnienia fragmentu brzegu Kanału Wystawowego (na odcinku około 30m w kierunku wschodnim od zakończenia alei pieszej oznaczonej na rysunku planu symbolem 29KP), zgodnie z rysunkiem planu oraz zastrzeżeniem stosowania do realizacji tych prac materiałów naturalnych.

## Rozdział 14

### Ustalenia dla komunikacji

**§ 115.** Plan wprowadza następujące ustalenia dla budowli komunikacji kołowej:

Szerokość							
Pkt	Symbol	Nazwa obiektu	Położenie	Funkcja	w liniach rozgranicz. (m)	jezdni (m)	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7	8
1)	1KDG	ul.Grochowska	oś komunikacyjna w kierunku W-Z	ulica główna	zmienna 44,0-59,5	2x9,0-10,5	Wyklucza się wjazdy i obsługę komunikacyjną przyległych terenów z ulicy. Komunikacja publiczna: linia tramwajowa wzdłuż całej ulicy, torowisko w pasie dzielącym jezdnie szer. 7,75-12,30 m, przystanki T na wysepkach, autobus wzdłuż całej ulicy. Ustalenia obowiązują w granicach planu.
2)	2KDG P	trasa Tysiąclecia	zachodnia część obszaru, po śladzie ulic: Białej i Międzynarodowej	ulica główna ruchu przyspieszonego	80,0 średnio	wg przyszłego projektu trasy	Rezerwa terenu zgodnie z miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy zatwierdzonym uchwałą Rady M. St. W-wy dn. 28.09.1999r.
3)	3KDZ	ul. Lubelska	zachodnia granica obszaru, po północnej stronie ul.	ulica zbiorcza	do osi 20,0	do osi 9,0	Ustalenia obowiązują w granicach planu (do osi ulicy).

			Grochowskiej				
4)	4KDZ	ul. Podskarbińska	wschodnia część obszaru po północnej stronie ul. Grochowskiej	ulica zbiorcza	37,0	12,0	Projektowana wydzielona ścieżka rowerowa po zachodniej stronie ulicy i wsch. granicy parku ozn. symb. ZU1, komunikacja autobusowa. Ustalenia obowiązują w granicach planu.
5)	5KDZ	ul. Grenadierów	wschodnia część obszaru po południowej stronie ul. Grochowskiej	ulica zbiorcza	20,0	9,0	Ruch jednostronny w kierunku północnym, komunikacja autobusowa. Ustalenia obowiązują w granicach planu.
6)	6KDZ	ul. Międzyborska	wschodnia część obszaru po południowej stronie ul. Grochowskiej	ulica zbiorcza	23,0	7,0	Ruch jednostronny w kierunku południowym, autobus po zachodniej stronie ulicy, projektowana wydzielona ścieżka rowerowa. Ustalenia obowiązują w granicach planu.
7)	7KDL	ul. Kamionkowska	centralna część obszaru, północna granica obszaru	ulica lokalna	12,0-17,0	7,0	Poszerzenie istn. jezdni oraz przedłużenie od ul. Goławskiej w kierunku zachodnim.
8)	8KDL	ul. Terespolska	centralna część obszaru, odc. po północnej stronie ul. Grochowskiej	ulica lokalna miejska	30,0	10,5	Miejsca parkingowe, szpalery drzew. Ustalenia obowiązują w granicach planu.
9)	9KDL	ul. Kobielska	wschodnia część obszaru, północna granica obszaru	ulica lokalna	17,0	6,0	
10)	10KDL	ul. Kinowa	centralna część obszaru, odc. na południe od ul. St. Augusta	ulica lokalna	25,0	7,0	Miejsca parkingowe po obu stronach ulicy, ustalenia obowiązują w granicach planu
11)	11KDL	ul. Terespolska	centralna część obszaru, odc. po południowej stronie ul. Grochowskiej	ulica lokalna	17,0	6,0	
12)	12KDD	ul. Lubelska	zachodnia granica obszaru, odc. po południowej stronie ul. Grochowskiej	ulica dojazdowa	25,0	7,0	Miejsca parkingowe po obu stronach ulicy, ustalenia obowiązują w granicach planu
13)	13KDD	ul. Berka Joselewicza	północna - zachodnia granica obszaru	ulica dojazdowa	10,0	5,5	Ulica odbarzeniowa zbiorczej obszarowej ul. Żupniczej projektowanej poza granicą planu
14)	14KDD	ul. Goławska	w centralnej części obszaru po północnej stronie ul. Grochowskiej	ulica dojazdowa	15,0-16,0	5,5	Zawrotka 12x20m i słupki na linii rozgr. ul. Grochowskiej.
15)	15 KDD	ul. Kobielska	po północnej granicy Parku H. Sawickiej	ulica dojazdowa			Zawrotka 12,0x20,0 przy działce SGGW-AR, miejsca parkingowe między drzewami przy granicy z osiedlem TOR.
16)	16KDD	projektowana ulica dojazdowa	północna granica działki SGGW - AR	ulica dojazdowa - rezerwa terenowa na przedłużeniu 15KDD do ul. Terespolskiej	12,0-17,0	6,0	Miejsca parkingowe przy północnej granicy działki na SGGW-AR.
17)	17KDD	ul. Siennicka	odc. ulicy na północ od ul. Grochowskiej	ulica dojazdowa	20,0-22,0	6,0	Miejsca parkingowe po wschodniej stronie ulicy, placyk parkingowy i zawrotka oraz słupki na granicy z zieleńcem oznaczonym w planie symbolem ZU3, po stronie zachodniej ulicy szpalery drzew.
18)	18KDD	ul. Kaleńska	wschodnia granica obszaru na południe od ul. Grochowskiej	ulica dojazdowa	20,0	7,0	Granica planu po osi ulicy, słupki na linii rozgraniczającej ul. Grochowskiej.
19)	19KDD	ul. Modrzewiowa	wschodnia granica obszaru na południe od ul. Grochowskiej	ulica dojazdowa	18,0	6,0	Granica planu po osi ulic, słupki na linii rozgraniczającej ul. Grochowskiej.
20)	20KDD	ul. Dobrowoja	południowa granica we wschodniej części obszaru	ulica dojazdowa	zmienna średnio ok. 17,0	7,0	Granica planu po osi jezdni
21)	21KDD	ul. Lubomira	we wschodniej części obszaru, południowa granica	ulica dojazdowa	zmienna średnio ok. 16,0	6,0	Granica planu po osi jezdni, miejsca parkingowe, "zawrotka" 12,0x20,0m oraz słupki na linii rozgr. ul. Grenadierów
22)	22KDD	ul. Siennicka	we wschodniej części obszaru, po południowej stronie ul. Grochowskiej	ulica dojazdowa	30,0	6,0	Miejsca parkingowe po obu stronach, "zawrotka" 12,0x20,0m oraz słupki na linii rozgraniczającej ul. Grochowskiej.
23)	23KDD	ul. St. Augusta	w południowej części obszaru, równoległa do ul. Grochowskiej	ulica dojazdowa	20,0	6,0	Wydzielona ścieżka rowerowa po południowej stronie jezdni, "zawrotka" 12,0x20,0m w rejonie ul. Międzynarodowej.
24)	24KDD	ulica projektowana	od zbiegu ul. Kinowej i St. Augusta	ulica dojazdowa (zakładowa)	10,0	6,0	Zawrotka 12,0x12,0m oraz słupki na granicy z obszarem zieleni chronionej Z2.
25)	25KDD	ulica projektowana	północno-zachodnia część obszaru	ulica dojazdowa (zakładowa)	10,0	6,0	zgodnie z projektem centrum CU1

**§ 116.** Plan wprowadza następujące ustalenia dla komunikacji pieszej:



Szerokość						
Pkt	Symbol	Nazwa obiektu	Położenie	Funkcja	w liniach rozgranicz. (m)	Uwagi
1	2	3	4	5	6	8
1)	26Kpd	ul. Rybna	w centralnej części obszaru, łącząca północną stroną ulicy Grochowskiej z ul. Kamionkowską	ciąg pieszy z ograniczonym ruchem kołowym	8,0 (12,0x20,0 poszerzenie na "zawrotkę")	Utwardzony, zakończony "zawrotką" i słupkami na granicy z chodnikiem ul. Grochowskiej, wjazd od ul. Kamionowskiej.
2)	27Kpd	ul. Kickiego	we wschodniej części obszaru łącząca północną stroną ul. Grochowskiej z ul. Kobielską wewnątrz kwartału zabudowanego	ciąg pieszy z ograniczonym ruchem kołowym	12,0 - 20,0	Utwardzony ze specjalnym opracowaniem posadzki i elementami małej architektury, wjazd od ul. Kobielskiej.
3)	28 KP	projektowany ciąg pieszy	w centralnej części obszaru łącząca połudn. stroną ul. Grochowskiej z ul. St. Augusta	ciąg pieszy	10,0	Częściowo utwardzony, ze szpalerem drzew w granicy zachodniej.
4)	29KP	projektowany ciąg pieszy	ciąg dalszy 28KP łączący ul. St. Augusta z terenem zieleni Z2	ciąg pieszy	10,0	Częściowo utwardzony, ze szpalerem drzew w granicy zachodniej.
5)	30KP	projektowany ciąg pieszy	w zachodniej części obszaru łącząca połudn. stroną ul. Grochowskiej z ul. St. Augusta	ciąg pieszy	12,0 - 20,0	Utwardzony, ze specjalnym opracowaniem posadzki i elementami małej architektury.
6)	31KP	projektowany ciąg pieszy	ciąg dalszy 30KP łączący ul. St. Augusta z terenem zieleni Z2	ciąg pieszy	min. 4,0 m chodnik	Częściowo utwardzony w szpalerach drzew.
7)	32KP	aleja piesza na terenie zieleni nad Kanałem Wystawowym	przy południowej granicy obszaru na terenie zieleni Z2	aleja piesza	min. 3,5 m chodnik	Istniejąca aleja częściowo utwardzona, do uzupełnienia szpalery drzew.
8)	33KP/ KR	aleja piesza ze ścieżką rowerową na Jeż. Kamionkowskim	na skarpie nad północnym brzegiem Jeż. Kamionkowskie-go	aleja piesza ze ścieżką rowerową	7,0 - 14,0	Istniejąca ścieżka na skarpie do poszerzenia, podsypywanie skarpy na zachodnim odcinku i wydzielenie żywopłotem ścieżki rowerowej.
9)	34KP	projektowany plac	zachodnia część obszaru, przy likwidowanym skrzyżowaniu ul. Mińskiej z ul. Grochowską	plac miejski	35,0 x 65,0	Plac częściowo utwardzony, ze specjalnym opracowaniem posadzki, fontanną i elementami małej architektury.
10)	34KP	projektowany plac	wschodnia część obszaru, wlot ul. Grenadierów	plac miejski	r = 35,0	Oś widokowa na zabytkowy obelisk upamiętniający budowniczych szosy brzeskiej, plac częściowo utwardzony ze specjalnym opracowaniem posadzki, fontanną i elementami małej architektury.

## Rozdział 15

### Skutki prawne w zakresie wartości nieruchomości

**§ 117.** 1. Określa się, że w wyniku uchwalenia planu wzrośnie wartość terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami CU, UM i U.

2. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty związanej z tym wzrostem wartości nieruchomości, określa się na poziomie 30% dla terenów CU i UM oraz 25% dla terenów U.

3. Dla pozostałych terenów wysokość stawki określa się na poziomie 0%.

## Dział III

## Rozdział 16

### Przepisy przejściowe

**§ 118.** Plan ustala tymczasowe formy zagospodarowania terenów znajdujących się w rezerwie terenowej pod trasę Tysiąclecia, wyznaczonej zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 119.** Plan ustala możliwość tymczasowego użytkowania wskazanych zgodnie z rysunkiem planu terenów - do czasu realizacji projektowanej trasy Tysiąclecia ozn. symb. 2KDGP - na dotychczasowych zasadach, bez zmiany funkcji i sposobu użytkowania oraz z możliwością przeznaczenia ulicy Międzynarodowej na plac parkingowy, z wjazdem od ulicy St. Augusta ozn. symb. 23KDD.

## Rozdział 17

### Przepisy końcowe

**§ 120.** Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

**§ 121.** Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Warszawa-Centrum.

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

**ZAŁĄCZNIK Nr 1**