



Urząd Miasta Stołecznego Warszawy
Urząd Dzielnicy Praga-Północ
Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Praga-Północ

Adres: 03-708 Warszawa, ul. Ks. Ignacego Kłopotowskiego 15,
telefon: 22 443 79 29, faks: 22 443 81 71,

www.praga-pn.waw.pl, ppn.wom@um.warszawa.pl, kmokrzanowska@um.warszawa.pl

UD-VII-WAB.6727.9.2019.MMO

Warszawa, 22.02.2019 r.

Towarzystwo Budownictwa Społecznego
Warszawa Południe Sp. z o.o.
ul. Mińska 52/54
06-828 Warszawa

Dotyczy: wypisu i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 5, 51/2, 51/5 z obręb 4-14-07, w rejonie ul. Markowskiej i Ząbkowskiej w Dzielnicy Praga-Północ m. st. Warszawy.

W odpowiedzi na wniosek złożony w dniu 15.02.2019 r., Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Praga-Północ przesyła w załączeniu wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru **Praga Centrum**, uchwalonego przez Radę miasta stołecznego Warszawy Uchwałą nr XCIII/2736/2010 z dnia 21.10.2010 r.

W wymienionym planie przedmiotowy teren znajduje się na obszarze oznaczonym jako: **e4.2MW/U**

Naczelnik
WYDZIAŁU ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA
dla Dzielnicy Praga Północ

Renata Rurczyńska

Wniesiono opłaty skarbowe. – zgodnie z ustawą z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204).

Załączniki:

Załącznik nr 1. wypis z m. p. z. p. obszaru PRAGA CENTRUM.
Załącznik nr 2. wyrys z m. p. z. p. obszaru PRAGA CENTRUM

Do wiadomości:

- WAB

WYPIS

Załącznik nr. 1

Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU PRAGA CENTRUM

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU

§22.4 Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu e3.4 MW/U::

2) Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu e4.2MW/U:

Symbol na rysunku	e4.2MW/U
Przeznaczenie terenu	– Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, zgodnie z par. 4 ust. 3.
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	– Maksymalna intensywność zabudowy dla działki budowlanej – 5,0. – Maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej – nie określa się. – Maksymalna wysokość zabudowy – 25 m. – Minimalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje. – Wysokość elewacji frontowej od strony miejsc i przestrzeni publicznych od 15 do 25 m. – Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego dla działki budowlanej – 0%. – Maksymalna długość elewacji frontowych poszczególnych
	budynków – nie określa się. – Geometria dachu – wg par. 11 ust. 2. – Ogrodzenia – wg par. 7 ust. 1 i 2. – Linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami par. 5 ust. 4; pierzeje usługowe, wg par. 5 ust. 5.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	– Zasady ochrony środowiska, wg par. 8 ust. 4. – Zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, szyldów, wg par. 6 ust. 1, 2, 6, 7. – Ustala się ochronę budynków zabytkowych: kamienicy czynszowej z oficyną przy ul. Ząbkowskiej 28, kamienicy czynszowej i oficyny przy ul. Ząbkowskiej 30, wg par. 9 ust. 21. – Obszar wymagający rehabilitacji wg par. 9 ust. 34. – Warunki zagospodarowania i ograniczenia w użytkowaniu terenów znajdujących się w strefie ochrony istotnych parametrów historycznego układu urbanistycznego KZ-B wg par. 9 ust. 25. – Zasady scalania i podziału nieruchomości, wg par. 12. Podział nieruchomości, wg par. 5 ust. 12. – Warunki zagospodarowania i ograniczenia w użytkowaniu dla terenów zlokalizowanych w strefie potencjalnego zagrożenia powodzią, wg par. 17 ust. 3.
Zasady obsługi terenu – infrastruktura techniczna	Warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów – wg par. 15.
Zasady obsługi terenu – komunikacja	– Obsługa komunikacyjna od strony ul. Ząbkowskiej 14KDZ lub ul. Markowskiej 18KDZ. – Zasady lokalizowania parkingów oraz wskaźniki miejsc parkingowych – wg par. 14 ust. 1 i 2.
Warunki tymczasowego zagospodarowania	– Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu.

Naczelnik
ARCHITEKTURA
Biuro Architekty Praga Centrum
Renata Burda

USTALENIA OGÓLNE

§2.1 Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

§2.1.1) *uchwale* – należy przez to rozumieć uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Pragi Centrum, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

§2.1.2) *obszarze planu* – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;

§2.1.3) *terenie* – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym oraz o określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

§2.1.4) *kwartale* – należy przez to rozumieć obszar wydzielony granicami w celach porządkowych i oznaczony symbolem literowym (od a do f) i cyfrowym;

§2.1.5) *działce budowlanej* – należy przez to rozumieć „działkę budowlaną”, o której mowa w art. 2, pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

§2.1.6) *przeznaczeniu podstawowym* – należy przez to rozumieć ustaloną w planie funkcję zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu przeważający na działce budowlanej, przy czym funkcja ta musi zajmować co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej; chyba że ustalenia planu stanowią inaczej;

§2.1.7) *przeznaczeniu dopuszczalnym* – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe dopuszczone w planie, przy czym dopuszczona funkcja zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu zajmuje co najwyżej 40 % powierzchni działki budowlanej, a w przypadku przeznaczenia dopuszczonego wyłącznie w formie lokali usługowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych ich sumaryczna powierzchnia użytkowa nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na terenie z wyłączeniem powierzchni użytkowej garaży; chyba że ustalenia planu stanowią inaczej;

§2.1.8) *wskaźniku maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej* – należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni całkowitej działki budowlanej;

§2.1.9) *powierzchni terenu biologicznie czynnego* – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² urządzonej jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację; w planie miejscowym nie stosuje się pojęcia „terenu biologicznie czynnego” wg rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

§2.1.10) *wskaźniku minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego* – należy przez to rozumieć najmniejszy procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej;

§2.1.11) *maksymalnej wysokości budynków* – należy przez to rozumieć największy, nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku (w metrach) mierzony od istniejącego poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu;

§2.1.12) *obowiązujących liniach zabudowy* – należy przez to rozumieć wyznaczone na terenie linie usytuowania zewnętrznej, najbliższej w stosunku do linii rozgraniczającej terenu ściany budynku, bez uwzględniania: balkonów, loggii, werand, wykuszy, okapów i nadwieszonych wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych i ramp przy wejściach do budynków;

§2.1.13) *nieprzekraczalnych liniach zabudowy* – należy przez to rozumieć, wyznaczone na terenie linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość, w jakiej może być usytuowany budynek w stosunku do linii rozgraniczającej ulicy, linii rozgraniczającej alei pieszej, linii rozgraniczającej placu, linii rozgraniczającej innego terenu, wnętrza podwórka lub innych obiektów i urządzeń; bez uwzględniania: balkonów, loggii, werand, wykuszy, okapów i nadwieszonych wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych i ramp przy wejściach do budynków;

§2.1.14) *maksymalnej długości elewacji frontowej budynku* – należy przez to rozumieć największy, nieprzekraczalny wymiar poziomy elewacji budynku wyrażony w metrach, mierzony między skrajnymi narożnikami budynku;

§2.1.15) maksymalnej liczbie kondygnacji – należy przez to rozumieć największą, nieprzekraczalną liczbę kondygnacji użytkowych, nadziemnych budynku;

§2.1.16) maksymalnej powierzchni zabudowy na działce budowlanej – należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni zajętej przez wszystkie budynki zlokalizowane na działce budowlanej w stanie wykończonym wraz z podcieniami i bramami, bez tarasów, bez schodów zewnętrznych, bez ramp i podjazdów, bez okapów, bez nadwieszów, oraz bez części podziemnych budynków niewystających ponad poziom terenu, do powierzchni działki budowlanej;

§2.1.17) miejscach i przestrzeniach publicznych – należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w ramach planu system przestrzeni ogólnodostępnych dla wszystkich użytkowników obszaru objętego planem;

§2.1.18) głównych miejscach i przestrzeniach publicznych – należy przez to rozumieć miejsca i przestrzenie publiczne wskazane w planie jako ważniejsze w strukturze przestrzennej obszaru i wymagające szczególnego opracowania posadzek, obiektów małej architektury, układu zieleni miejskiej oraz elewacji budynków tworzących ich pierzeje;

§2.1.19) dominancie przestrzennej – należy przez to rozumieć obiekt budowlany wyróżniający się w stosunku do otaczającej zabudowy lub zagospodarowania terenu eksponowanym usytuowaniem, gabarytami, jakością rozwiązań architektonicznych oraz detalu architektonicznego lub publiczną funkcją;

§2.1.20) usługach – należy przez to rozumieć działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, realizowaną w obiektach wolnostojących, lokalach użytkowych w budynkach lub na terenie, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²; przy czym prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym jest prowadzona ta działalność oraz powodować uciążliwości dla użytkowników sąsiednich lokali;

§2.1.21) usługach w parterach budynków – należy przez to rozumieć lokale usługowe zlokalizowane w parterze lub w dwóch najniższych nadziemnych kondygnacjach budynków, dostępne od ulicy, alei pieszej, placu lub drogi wewnętrznej;

§2.1.22) obiektach lub budynkach tymczasowych – należy przez to rozumieć obiekty budowlane przeznaczone do czasowego użytkowania w okresie krótszym od ich trwałości technicznej, przewidziane do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki, a także obiekty budowlane nie połączone trwale z gruntem, z wyjątkiem obiektów i budynków towarzyszących budowie lokalizowanych na czas nie dłuższy niż czas budowy;

§2.1.23) kiosku – należy przez to rozumieć obiekt budowlany tymczasowy o funkcji handlowej lub handlowo-usługowej, posiadający maksymalnie jedną kondygnację nadziemną, o wysokości nie większej niż 3,5 m i o powierzchni użytkowej nie większej niż 15 m²;

§2.1.24) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, w tym przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne, z wyłączeniem przyłączy do budynków;

§2.1.25) słupie ogłoszeniowym – należy przez to rozumieć słup w formie walca o średnicy od 120 do 150 cm, wysokości od 270 do 350 cm i powierzchni ekspozycyjnej do 8,4 m² służący do umieszczania materiałów promocyjno – informacyjnych o imprezach (wydarzeniach) kulturalnych, oświatowych lub edukacyjnych oraz o patronach i sponsorach imprezy;

§2.1.26) reklamie – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, umieszczony w polu widzenia użytkowników ulic, placów lub innych przestrzeni publicznych, nie będący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach, znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej ustawianym przez gminę oraz elementem Miejskiego Systemu Informacji; w szczególności reklamy obejmują:

a) tablice reklamowe – wydzielone na nośniku lub obiekcie płaszczyzny, na której są naklejane lub mocowane plakaty reklamowe,

b) reklamy remontowe – siatki okrywające rusztowanie budowlane, dopuszczone do stosowania

wyłącznie w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych;

§2.1.27) szyldzie – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, mogące zawierać: oznaczenie przedsiębiorcy – firmę lub nazwę przedsiębiorcy ze wskazaniem formy prawnej, a w wypadku osoby fizycznej – imię i nazwisko przedsiębiorcy oraz nazwę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą, oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej; w tym także:

a) szyldy semaforowe – szyldy zamocowany do ściany budynku z płaszczyzną umieszczaną pod kątem do płaszczyzny ściany budynku,

b) zwiastuny szyldów – zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, umieszczane poza nieruchomością, na której ta działalność jest wykonywana; zwiastun szyldu może zawierać informację kierującą do siedziby firmy i może być umieszczony poza miejscem prowadzenia działalności, ale nie dalej niż 100 m (liczone wzdłuż drogi dojazdu);

§2.1.28) osi widokowej – należy przez to rozumieć wyobrażalną prostą kierującą wzrok na charakterystyczne elementy zagospodarowania terenu lub terenów;

§2.1.29) osi kompozycyjnej – należy przez to rozumieć wyobrażalną prostą biegnącą przez środek jakiegoś układu elementów przestrzennych;

§2.1.30) pierzejach usługowych – należy przez to rozumieć obowiązek lokalizowania lokali użytkowych, w których prowadzona jest działalność usługowa, w parterach budynków, dostępnych od drogi publicznej, alei pieszej lub terenu drogi wewnętrznej;

§2.1.31) drogach lub ulicach dojazdowych o ruchu uspokojonym – należy przez to rozumieć wyznaczone w planie ulice, dla których należy zastosować organizację ruchu lub wprowadzić środków techniczne powodujące uspokojenie i spowolnienie ruchu kołowego;

§2.1.32) przepisach szczególnych lub odrębnych – należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

§2.1.33) elementach właściwych dla pierwowzoru (określonych w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków) – należy przez to rozumieć wyłącznie te elementy budynków i obiektów zabytkowych, które zostały ujęte w dokumentacji konserwatorskiej i wskazane do zachowania w zakresie uzgodnionym z właściwym konserwatorem zabytków;

§2.1.34) meblach ulicznych – należy przez to rozumieć stałe i niestałe elementy wyposażenia ulic, placów, alei pieszych, parków, skwerów, zieleńców i innych przestrzeni publicznych, takie jak np.: ławki, słupki, pacholki, stojaki na rowery, budki telefoniczne, ogródki gastronomiczne (w tym: parasole, ogrodzenia, stoliki, krzesła, lamy), infomaty, automaty do sprzedaży biletów, produktów spożywczych lub napojów, kosze na śmieci (w tym małe pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów), zautomatyzowane toalety publiczne, wiaty przystankowe, latarnie, zegary, maszty uliczne, słupy sygnalizacji świetlnej, słupy trakcji tramwajowej i inne;

§2.1.35) dominancie wysokościowej – należy przez to rozumieć budynek lub jego wyodrębniony fragment, wyróżniający się spośród otaczającej zabudowy wysokością, określoną w przepisach szczegółowych dla terenów;

§2.1.36) Miejskim Systemie Informacji (MSI) – należy przez to rozumieć tablice z nazwami ulic, z numerami adresowymi, wskazujące kierunki dojazdów do ważnych obiektów, informacje o obiektach zabytkowych, informujące o patronach ulic i placów, zawierające plany miasta lub jego rejonów.

§2.2 W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie ujętych w par. 2, ust.1, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

§ 4. 3. Ustala się przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, oznaczonych jako tereny MW/U:

§ 4. 3. 1) przeznaczenie podstawowe: mieszkalnictwo wielorodzinne i usługi z zakresu: handlu detalicznego (z wyjątkiem stacji paliw, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej), biur, administracji, usług, obsługi finansowej, rzemiosła (z wyjątkiem warsztatów samochodowych), kultury, turystyki, gastronomii, poczty i telekomunikacji, zamieszkania zbiorowego, z zakresu hoteli i

pensjonatów;

§ 4. 3. 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu oświaty, sportu i rekreacji, zdrowia (z wyjątkiem szpitali), zieleni urządzona;

§ 4. 3. 3) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2, za wyjątkiem funkcji związanych z przeznaczeniem podstawowym nie wymienionych w pkt. 2, które mogą stanowić nie więcej niż 5% powierzchni użytkowej budynku; zakazuje się lokalizowania obiektów i urządzeń, które mogą powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym są zlokalizowane; zakazuje się lokalizowania: stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, myjni, domów pogrzebowych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

§ 4. 3. 4) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny MW/U do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców.

§ 5. 1. Obszar objęty planem w całości stanowi tereny zabudowy śródmiejskiej.

§ 5.2. Określa się strukturę przestrzenną obszaru planu między innymi poprzez: wyznaczenie terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę – kwartały zabudowy miejskiej, wyznaczenie zasięgu i kształtu miejsc i przestrzeni publicznych, wyznaczenie terenów zieleni, wód powierzchniowych rzeki Wisły oraz szpalerów drzew na terenie ulic i placów oraz określenie zasady zagospodarowania dla poszczególnych terenów.

§ 5.3. Ustala się obowiązek uzupełniania i kształtowania zwartej zabudowy miejskiej, poprzez:

§ 5.3. 1) zachowanie i uzupełnienie kwartałów zabudowy – zabudowa od strony miejsc i przestrzeni publicznych powinna tworzyć pierzeje ciągłe;

§ 5.3. 2) lokalizowanie budynków bezpośrednio przy liniach rozgraniczających ulic lub placów miejskich oraz innych miejsc i przestrzeni publicznych, zgodnie z rysunkiem planu;

§ 5.3. 3) ograniczenie ruchu kołowego, preferencje dla obsługi terenu przez komunikację publiczną: metro, tramwaj, autobus oraz zwiększanie przestrzeni dla ruchu pieszego;

§ 5.3. 4) zachowanie istniejącej lokalizacji dworca kolejowego „Warszawa – Wileńska” oraz jego powiązanie z przystankami komunikacji publicznej i ze stacją metra.

§ 5.4. Określa się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy:

§ 5.4.1) budowę nowych obiektów budowlanych, odbudowę, rozbudowę należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, z uwzględnieniem pkt. 2;

§ 5.4.2) dopuszcza się zachowanie, remont, przebudowę oraz nadbudowę istniejących budynków usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy (wykraczających poza linię zabudowy), wg stanu istniejącego, przy czym nadbudowa nie powinna przekraczać wyznaczonych linii zabudowy;

§ 5.4.3) budynki z podcieniami w parterach:

a) przy obowiązujących liniach zabudowy należy lokalizować tak, aby zewnętrzna krawędź podcienia pokrywała się z obowiązującą linią zabudowy,

b) przy nieprzekraczalnych liniach zabudowy należy lokalizować tak, aby zewnętrzna krawędź podcienia nie wystawała poza nieprzekraczalną linię zabudowy;

§ 5.4.4) linie zabudowy nie odnoszą się do:

a) podziemnych części budynków, w tym parkingów podziemnych, które nie wystają ponad poziom terenu więcej niż 0,5 m,

b) innych budowli podziemnych, które nie wystają ponad poziom terenu; np. stacji metra, garaży podziemnych, przejść i pasaży podziemnych;

§ 5.4.5) balkony, loggie, werandy, wykusze, okapy i nadwieszania wystające poza obrys budynku nie mogą przekraczać 40 % powierzchni elewacji budynku zlokalizowanej w obowiązującej linii zabudowy;

§ 5.4.6) w pierzejach ulic ustala się realizację zabudowy zwartej o charakterze plombowym – lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi, za wyjątkiem sytuacji, w których koliduje to z istniejącą zabudową;

§ 5.4.7) jeżeli na rysunku planu nie wyznaczono linii zabudowy od strony ulic, placów lub alei pieszych należy lokalizować budynki w odległościach wynikających z prawa budowlanego, z uwzględnieniem pkt. 6.

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

§ 5.5.1) w parterach budynków ustala się lokalizację przede wszystkim lokali użytkowych dla usług oraz zachowanie, wymianę istniejących lokali usługowych użytkowych, w których prowadzona jest działalność usługowa; lokale użytkowe powinny być dostępne bezpośrednio od strony ulicy lub placu;

§ 5.5.2) elewacje budynków powinny być wykonane ze szlachetnych materiałów wykończeniowych np. kamienia naturalnego, tynków szlachetnych, cegły elewacyjnej;

§ 5.5.3) elewacje od strony ulic lub placów powinny mieć równą wysokość – linię gzymsu lub okapu dachu na jednakowej wysokości dla całej elewacji; ustalenie nie dotyczy wyznaczonych na rysunku planu dominant przestrzennych i wysokościowych oraz budynków istniejących;

§ 5.5.4) od strony ulic lub placów należy kształtować elewacje pełne – okna i przeszklenie nie powinny przekraczać 30% powierzchni elewacji; nie dotyczy to budynków, o których mowa w pkt. 5;

§ 5.5.5) dla nowych budynków dopuszcza się stosowanie elewacji szklanych; w przypadku realizacji elewacji szklanej powierzchnia przeszklenia nie powinno być mniejsze niż 60% powierzchni elewacji;

§ 5.5.6) ustalenia pkt. 1–5 nie dotyczą budynków zabytkowych i budynków objętych ochroną w planie, których forma i kolorystyka elewacji zostanie określona w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków.

§ 5. 12. W zakresie ograniczeń podziału nieruchomości:

§ 5. 12. 1) ustala się wydzielenie działek tak, aby ich granice od strony ulic, placów lub innych miejsc i przestrzeni publicznych były zgodne z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

§ 5. 12. 2) ustala się zakaz podziału nieruchomości na terenach:

a) zespołu zabudowań Szpitala Praskiego – kwartał b2,

b) zespołu zabudowań Katedry Praskiej – teren b6.3,

c) Domów Mieszkalnych Ministerstwa Komunikacji, mieszkania pracowników Centralnej Dyrekcji PKP przy ul. Targowej 70 – teren d1, które powinny stanowić jednolite zespoły, ustalenie nie dotyczy działek wydzielonych przed uchwaleniem planu, dopuszcza się scalenie terenów podzielonych;

§ 5. 12. 3) zakazuje się wydzielenia działek, które nie przylegają do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej; nie dotyczy to działek istniejących, do których zapewniona jest służebność dojazdu;

§ 5. 12. 4) zakazuje się wydzielenia jako samodzielnych działek terenów, które pełnią funkcję podwórek i dziedzińców przy zabudowie mieszkaniowej lub usługowej, nakazuje się połączenie już wydzielonych działek podwórek i dziedzińców z działkami zabudowanymi; ustalenie nie dotyczy podziału działki w celu lokalizacji nowej zabudowy;

§ 5. 12. 5) lokalizacja kiosków, reklam, elementów Miejskiego Systemu Informacji nie wymaga wydzielenia działek;

§ 5. 12. 6) na obszarze byłej Warszawskiej Wytwórni Wódek Koneser dopuszcza się wydzielenie samodzielnych działek dla realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy o innym przeznaczeniu w obrysie budynku, za zgodą właściwego konserwatora zabytków.

§ 6.1. Ze względu na zabytkowy charakter przestrzeni i zabudowy obszaru Starej Pragi wprowadza się ograniczenia w sytuowaniu reklam w przestrzeniach publicznych i na budynkach, w szczególności zakazuje się umieszczania reklam na budynkach zabytkowych oraz preferuje się stosowanie szyldów stylizowanych historycznie i nawiązujących do tradycji miejsca.

§ 6.2. Na terenie planu dopuszcza się lokalizowanie:

§ 6.2.1) słupów ogłoszeniowych;

§ 6.2.2) reklam o powierzchniach nie większych niż 3 m², w tym reklam dwustronnych o powierzchni każdej ze stron nie większej niż 3 m², wyłącznie na terenach: ulic (dróg publicznych), ulic (dróg publicznych) – placów miejskich i ulic (dróg publicznych) – alei pieszych, jak również na terenie działek przylegających do tych terenów;

§ 6.2.3) reklam kinowych umieszczanych na budynku kina, bez ograniczania ich powierzchni;

§ 6.2.4) szyldów o powierzchniach nie większych niż 3 m², w szczególności szyldów stylizowanych historycznie; ograniczenie wielkości szyldu nie dotyczy szyldów zabytkowych;

§ 6.2.5) znaków informacyjnych i innych obiektów Miejskiego Systemu Informacji oraz Płatnej Informacji Miejskiej MSI.

§ 6.3. Określa się zasady sytuowania reklam i słupów ogłoszeniowych w miejscach i przestrzeniach publicznych:

§ 6.3.1) ustala się następujące minimalne odległości reklam i słupów ogłoszeniowych od innych obiektów i elementów zagospodarowania:

Elementy zagospodarowania:	Reklamy o powierzchni nie większej niż 3 m	Słupy ogłoszeniowe
Reklamy	50 m	20 m
Słupy ogłoszeniowe	20 m	50 m
Znaki drogowe i wolnostojące znaki Miejskiego Systemu Informacji	10 m	10 m
Skrzyżowania ulic miejskich – krawędź jezdni przy skrzyżowaniu	20 m	10 m
Krawędź jezdni poza skrzyżowaniem	2,5 m	2,5 m
Przejście dla pieszych	10 m	5 m
Barierki oddzielające jezdnie, torowiska i przystanki	2,5 m	2,5 m
Kładki dla pieszych	2,5 m	2,5 m
Latarnie uliczne	2,5 m	2,5 m
Pień drzewa	3 m	3 m
Oś szpaleru drzew	3 m	3 m
Korona drzewa	0,5 m	0,5 m
Granica terenu zieleni urządzonej lub ogrodzenie parku, skweru, terenu zieleni	20 m	10 m
Pomniki przyrody	15 m	15 m
Wyznaczony w planie osie widokowe i osie kompozycyjne	15 m	15 m
Pomniki, miejsca pamięci,	50 m	20 m

zabytki i budynki objęte ochroną w planie		
---	--	--

§ 6.6. Określa się zasady sytuowania reklam na działkach budowlanych i na budynkach:

§ 6.6.1) reklamy umieszczane na elewacjach budynków i działkach budowlanych od strony miejsc i przestrzeni publicznych należy lokalizować z zachowaniem odległości określonych w tabeli ust. 3 pkt. 1;

§ 6.6.2) ustala się następujące minimalne odległości reklam umieszczanych na elewacjach od elementów elewacji budynków:

Elementy elewacji budynków:	Reklamy o powierzchni nie większej niż 3 m ²
Znaki Miejskiego Systemu Informacji na budynkach i obiektach	1,2 m
Balustrady ażurowych balkonów i tarasów	1,2 m
Okna	1,2 m

§ 6.6.3) wyklucza się umieszczania reklam na budynkach poza obrysem ścian;

§ 6.6.4) tymczasowe ogrodzenia placów budowy mogą być wykorzystywane do sytuowania reklam o powierzchni do 3 m², bez ograniczania odległości między reklamami, na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy.

§ 6.7. Dopuszcza się umieszczanie zwiastunów szyldów lub grup zwiastunów szyldów o powierzchni nie przekraczającej łącznie 3 m² na terenie działki budowlanej, np. na ogrodzeniu, na ścianie budynku, przy wejściu na teren; na budynkach dopuszcza się umieszczanie szyldów, w tym szyldów semaforowych.

§ 7. 1. Określa się zasady lokalizowania ogrodzeń:

§ 7. 1.1) dopuszcza się realizację ogrodzeń poszczególnych działek budowlanych i terenów;

§ 7. 1.2) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń wewnętrznych na terenach ulic (dróg publicznych) KD, ulic (dróg publicznych) – placów miejskich KD-PM, ulic (dróg publicznych) – alei pieszych KD-P i dróg wewnętrznych KDw;

§ 7. 1.3) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń na terenach wód otwartych śródlądowych – Wisły oraz na terenach nadrzecznej zieleni naturalnej – tereny zalewowe;

§ 7. 1.4) nie uważa się za ogrodzenia elementów małej architektury takich jak pacholki, słupki, pojemniki z zielenią, okresowe ogródki kawiarniane.

§ 7. 2. Określa się warunki, jakie powinny spełniać ogrodzenia poszczególnych działek budowlanych i terenów, lokalizowane od strony ulic (dróg publicznych), ulic (dróg publicznych) – placów miejskich, ulic (dróg publicznych) – alei pieszych i dróg wewnętrznych, z wyjątkiem terenów zieleni urządzonej:

§ 7. 2.1) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 m od poziomu terenu; ograniczenie wysokości nie dotyczy ogrodzeń boisk sportowych;

§ 7. 2.2) ogrodzenie należy lokalizować w linii rozgraniczającej ulicy lub terenu, w granicy działki budowlanej lub w linii zabudowy, przy dopuszczalnym miejscowym wycofaniu ogrodzenia w głąb działki nie większym niż 1,5 m;

§ 7. 2.3) ustala się stosowanie ogrodzeń w formie:

a) ogrodzeń metalowych – ażurowych, co najmniej powyżej 0,6 m od poziomu terenu ulicy (drogi)

publicznej), ulicy (drogi publicznej) – placu miejskiego, ulicy (drogi publicznej) – alei pieszej lub drogi wewnętrznej; dopuszcza się przeszklenie ogrodzeń,

b) albo ogrodzeń pełnych, które od strony ulicy (drogi publicznej), ulicy (drogi publicznej) – placu miejskiego, ulicy (drogi publicznej) – alei pieszej lub drogi wewnętrznej będą posiadały wykończenie z płyt kamiennych, cegły elewacyjnej – licowane lub tynków szlachetnych;

§ 7. 2.4) ustalenia pkt. 1–3 nie dotyczą istniejących ogrodzeń obiektów zabytkowych;

§ 7. 2.5) zakazuje się groduzenia terenów istniejących osiedli mieszkaniowych.

§ 8.4. Dla terenów działek budowlanych ustala się:

§ 8.4.1) ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu, szczególnie na terenach zabudowy mieszkaniowej, usług oświaty i usług sportu i rekreacji; przy czym dopuszcza się możliwość wycinki drzew i krzewów kolidujących z zabudową; w przypadku wycinki drzew należy nasadzić nowe w ramach powierzchni biologicznie czynnej określonej dla działki budowlanej lub na terenach publicznych, w miejscach wyznaczonych przez organ gminy;

§ 8.4.2) obowiązek odprowadzania ścieków opadowych i roztopowych z placów parkingowych i innych powierzchni przewidzianych do ruchu kołowego do miejskiej sieci kanalizacyjnej; dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z pozostałych powierzchni, szczególnie z terenów biologicznie czynnych do ziemi;

§ 8.4.3) zakaz lokalizowania usług, których działalność może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym jest prowadzona ta działalność;

§ 8.4.4) nakaz stosowania urządzeń grzewczych zasilanych z miejskich sieci: ciepłej, elektroenergetycznej, gazowej lub ze źródeł niekonwencjonalnych i odnawialnych.

§ 9.21. Ustala się ochronę w planie budynków zabytkowych oznaczonych na rysunku planu:

– kamienicy przy ul. Floriańskiej 8 – teren b5.7 (zrealizowanej w latach 1911–1912);

– kamienicy czynszowej z oficyną przy ul. ks. Kłopotowskiego 20 – teren b1.1 (zrealizowanej w latach 1890

– 1954); – kamienicy czynszowej przy ul. ks. Kłopotowskiego 30 – teren b7.3 (zrealizowanej w 1890 r.);

– kamienicy mieszkalnej przy ul. Jagiellońskiej 30 – teren c1.2 (zrealizowanej w latach 1935–36);

– kamienicy czynszowej z oficyną przy ul. Białostockiej 6 – teren e1.4 (zrealizowanej w latach 1935–36);

– kamienicy czynszowej przy ul. Białostockiej 8 – teren e1.4 (zrealizowanej w latach 1935–36);

– kamienicy czynszowej z oficyną przy ul. Ząbkowskiej 28 – teren e4.2 (kamienica zrealizowana pod koniec XIX w. i w 1900 r., oficyna na początku XX w.);

– kamienicy czynszowej i oficyny przy ul. Ząbkowskiej 30 – teren e4.2 (kamienica zrealizowana w 1900 r., oficyna na początku XX w.);

– kamienicy czynszowej przy ul. Ząbkowskiej 36 – teren f4.4 (zrealizowanej w 1930 r.),

– kamienicy czynszowej przy ul. Ząbkowskiej 38 – teren f4.4 (zrealizowanej w 1930 r.),

– kamienicy czynszowej przy ul. Markowskiej 12 – teren f4.4 (zrealizowanej w 1931 r.),

– kamienicy czynszowej przy ul. Markowskiej 14 – teren f4.4 (zrealizowanej w 1930 r.),

– kamienicy czynszowej przy ul. Markowskiej 16 – teren f4.4 (zrealizowanej w 1930 r.),

– kamienicy czynszowej przy ul. Kawęczyńskiej 4 – teren f5.2 (zrealizowanej w 1913 r.),

– kamienicy z oficynami przy ul. Nieporęckiej 12 – teren f2.1 (zrealizowanej w latach 1926–29),

– oficyny dawnej kamienicy przy ul. Białostockiej 36 – teren f2.1 (zrealizowanej pod koniec XIX w.),

- kamienicy przy ul. Tarchomińskiej 6 – teren f3.5,
- kamienicy przy ul. Tarchomińskiej 8 – teren f3.5 (zrealizowanej w 1935 r.),
- kamienicy z oficynami przy ul. Tarchomińskiej 12 – teren f3.5 (zrealizowanej w 1913 r.), dla budynków i terenów określa się następujące ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu:

1) zakazuje się naruszania właściwych dla pierwowzoru (określonych w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków) bryły budynku, formy elewacji, układu i wystroju klatek schodowych lub przejazdów bramowych, otworów okiennych, kształtu stolarki okiennej i jej podziału;

2) zakazuje się docieplenia zewnętrznego ścian budynku, jeżeli naruszałoby to formę i wystrój elewacji budynku, ewentualny zakres docieplenia w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków;

3) zakazuje się nadbudowy istniejącego budynku; jeżeli nie można ustalić pierwotnego wyglądu budynków, brak jest dokumentacji określającej zabytkowy charakter obiektów i nie można jej odtworzyć, budynki zostały w znacznym stopniu przekształcone itp. dopuszcza się przebudowy, nadbudowy, rozbudowy budynku – z uwzględnieniem jego zachowanych elementów i charakteru, w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków;

4) dopuszcza się adaptację na cele użytkowe strychów i poddaszy, w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków;

5) ustala się ochronę elewacji frontowych budynków, oznaczonych na rysunku planu, jako elewacje budynków objęte ochroną do zachowania lub odtworzenia poprzez: zachowanie, remont, konserwację elewacji lub części elewacji zachowanych zgodnie z pierwowzorem lub przywrócenie wyglądu elewacji zgodnego z pierwowzorem.

§ 9.25. Wyznacza się granice stref ochrony istotnych parametrów historycznego układu urbanistycznego (KZ–B) obejmujące: tereny Starej Pragi – część Wschodnia, w skład której wchodzi obszary i tereny: e1, e2, e3, e4, e5, f4 wraz z miejscami i przestrzeniami publicznymi oraz tereny Starej Pragi – część Zachodnia, w skład której wchodzi obszary i tereny: b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, c1, c2 wraz z miejscami i przestrzeniami publicznymi, zgodnie z rysunkiem planu; dla terenów objętych strefami określa się następujące ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu:

§ 9.25. 1) ustala się ochronę ukształtowanego historycznie układu urbanistycznego: rozplanowania kwartałów zwartej zabudowy śródmiejskiej i gęstej sieci przestrzeni publicznych, przebiegu i ukształtowania ulic, placów, dróg wewnętrznych, skwerów i terenów zieleni urządzonej, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi;

§ 9.25. 2) ochrona budynków i obiektów zabytkowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz ustaleniami dla budynków i obiektów;

§ 9.25. 3) realizacja nowej zabudowy lub przekształcenia zabudowy istniejącej, powinna być dostosowana do zasady utrzymania lub odtworzenia kwartałów zwartej zabudowy o charakterze śródmiejskim zwarte pierzeje – zabudowa powinna tworzyć ciągłe pierzeje, z zachowaniem charakterystycznych podziałów budynków odpowiadających frontom działek;

§ 9.25. 4) ustala się zachowanie gabarytów istniejącej zabytkowej zabudowy kształtującej pierzeje miejsc i przestrzeni publicznych: szerokości działek od strony ulicy, szerokości elewacji frontowych budynków położonych przy ulicach, położenia gzymsu oraz wysokości elewacji frontowej, przy uwzględnieniu dopuszczonych w planie przebudów, nadbudów i uzupełnień istniejącej zabudowy;

§ 9.25. 5) ustala się zachowanie, uzupełnienie lub przywrócenie zieleni miejskiej i przyulicznej właściwej dla pierwowzoru (określonych w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków) XIX wiecznego lub międzywojennego, a w szczególności szpalerów drzew.

§ 9.34. Wyznacza się granice obszaru wymagającego rehabilitacji – układu urbanistycznego miasta tradycyjnego wraz z kwartałami XIX wiecznej i międzywojennej zabudowy Starej Pragi, zgodnie z rysunkiem planu; dla obszaru wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

§ 9.34.1) tereny wymagające rehabilitacji powinny zostać objęte kompleksowymi programami rewitalizacji zabudowy i przestrzeni publicznej, mającymi na celu zahamowanie i przeciwdziałanie

degradacji, ożywienie społeczno – gospodarcze, poprawę jakości życia i bezpieczeństwa mieszkańców, podnoszenie jakości i estetyki przestrzeni publicznych oraz przywracania budynkom, obiektom i przestrzeniom zabytkowym utraconych wartości, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz obiektów;

§ 9.34.2) ustala się zachowanie zaznaczonej na rysunku planu ukształtowanej historycznie struktury przestrzennej obszaru pierzejowej zabudowy wyznaczonej poprzez kwartały zwartej zabudowy, miejsca i przestrzenie publiczne oraz tereny zieleni, zachowanie charakteru zabytkowego terenów przemysłowych, z wprowadzeniem na ich teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz funkcji centrotwórczych, mających na celu zahamowanie i przeciwdziałanie degradacji, ożywienie społeczno – gospodarcze, poprawę jakości życia i bezpieczeństwa mieszkańców, podnoszenie jakości i estetyki przestrzeni publicznych oraz przywracania budynkom, obiektom i przestrzeniom zabytkowym utraconych wartości;

§ 9.34.3) ustala się rehabilitację przestrzeni ul. Brzeskiej oraz terenów sąsiadujących, w szczególności przez remont i odnowę elewacji budynku oraz aktywizację programową parterów budynków przez lokalizację np.: galerii sztuki, ekspozycji lub innych obiektów kultury w obszarze;

§ 9.34.4) ustala się rehabilitację przestrzeni pozostałych ulic z zabudową zabytkową oraz terenów sąsiadujących z tymi ulicami, w tym: ul. Ząbkowskiej, ul. Jagiellońskiej, ul. Okrzei, ul. ks. Kłopotowskiego, ul. Sierakowskiego;

§ 9.34.5) ustala się rehabilitację terenu byłej Warszawskiej Wytwórni Wódek „Koneser” w powiązaniu z terenami sąsiadującymi, w szczególności poprzez wprowadzanie do obiektów historycznych nowych funkcji usługowych, biurowych, handlowych, kulturalnych i mieszkaniowych oraz uzupełnianie zabudowy o nowe obiekty usługowe, biurowe, handlowe i mieszkaniowe oraz poprzez zagospodarowanie wnętrza urbanistycznych zespołu z poszanowaniem przemysłowego charakteru przestrzeni.

§ 11.2. Ustala się zasady kształtowania geometrii dachu:

§ 11.2.1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zamieszkania zbiorowego i zabudowy usługowej dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i stropodachów oraz dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych do 30° lub zgodnie ze stanem istniejącym;

§ 11.2.2) dla obiektów usługowych o wysokości nie przekraczającej 2 kondygnacji i powierzchni nie większej niż 15 m², w tym kiosków, dopuszcza się stosowanie dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 40°;

§ 11.2.3) zakazuje się zmiany geometrii dachu budynków zabytkowych, wpisanych do rejestru zabytków lub objętych ochroną w planie, dla których nie dopuszcza się w planie nadbudowy; ustalenie nie dotyczy prac mających na celu przywrócenie pierwotnego wyglądu budynku lub prac zmieniających geometrię dachu w związku ze zmianą sposobu użytkowania poddasza, w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków.

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

§ 11.4 W zakresie likwidowania barier architektonicznych oraz dostępności publicznych budynków i obiektów usługowych dla osób niepełnosprawnych ustala się kształtowanie: wejść do budynków i terenów oraz wnętrza budynków:

§ 11.4.1) główne wejścia do budynków należy sytuować w poziomie terenu przed wejściem bez progów i stopni tak, aby było ono dostępne dla osób poruszających się na wózkach, przy wejściach usytuowanych poniżej lub powyżej poziomu terenu należy stosować rampy, a jeżeli nie jest to możliwe windy lub podnośniki, dostosowane do potrzeb osób poruszających się na wózkach; jeżeli główne wejście do budynku istniejącego nie jest możliwe do przystosowania dla osób niepełnosprawnych dopuszcza się dostosowanie innego wejścia, pod warunkiem jego czytelnego oznakowania;

§ 11.4.2) drzwi powinny otwierać się automatycznie, być wyposażone w urządzenia ułatwiające otwieranie lub być wyposażone w wygodne uchwyty; urządzenia, takie jak: domofon, dzwonek, klamka, uchwyt powinny znajdować się na wysokości umożliwiającej użytkowanie przez osoby poruszające się na wózkach;

§ 11.4.3) budynki i tereny publiczne powinny być projektowane i realizowane w sposób zapewniający dostępność dla osób niepełnosprawnych, w szczególności poprzez: wprowadzanie wind łączących

wszystkie kondygnacje budynku, zachowanie odpowiednich szerokości korytarzy, drzwi oraz zachowanie przestrzeni manewrowych, lokalizację toalet dostosowanych do potrzeb osób poruszających się na wózkach;

§ 11.4.4) w czasie przebudowy lub remontu istniejących budynków należy dostosować je w miarę możliwości do potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 12. 1. Nie wyznacza się obszarów obowiązkowego scalenia i podziału nieruchomości.

§ 12. 2. Ustala się zasady scalania i podziału nieruchomości:

§ 12. 2.1) ustala się wydzielenie działek tak, aby ich granice od strony ulic, placów lub innych miejsc i przestrzeni publicznych były zgodne z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

§ 12. 2. 2) dopuszcza się połączenie istniejących działek oraz ponowny podział na działki budowlane;

§ 12. 2. 3) w przypadku wydzielenia nowych działek, za wyjątkiem działek przeznaczonych pod komunikację, elementy infrastruktury i tereny zieleni, należy spełnić następujące warunki:

a) kąt granicy działki w stosunku do ulicy powinien wynosić 90° z dopuszczalnym odchyleniem o 10°; ustalenie nie dotyczy działek narożnych,

b) fronty działek od strony ulic (dróg publicznych), ulic (dróg publicznych) – placów miejskich lub ulic (dróg publicznych) – alei pieszych nie powinien być mniejszy niż 25 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.

§ 14. 1. Ustala się zasady lokalizowania parkingów i miejsc parkingowych:

§ 14. 1.1) ustala się lokalizację miejsc parkingowych na terenie działek własnych poszczególnych inwestycji (tj. na działkach budowlanych oraz na terenie dróg publicznych i dróg wewnętrznych, jeżeli inwestycja je obejmuje) w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w ust. 2; ustalenia nie dotyczą budynków istniejących oraz przebudowy i nadbudowy budynków istniejących, w tym adaptacji strychów i poddaszy oraz działań zmierzających do ograniczenia parkowania na terenie małych, zabytkowych podwórek – studni;

§ 14. 1.2) dopuszcza się zachowanie lub realizację miejsc parkingowych na terenach ulic: zbiorczych (KDZ), lokalnych (KDL) i dojazdowych (KDD i KDD(d)), terenach dróg wewnętrznych (KDw); chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

§ 14. 1.3) dopuszcza się lokalizację parkingów podziemnych na działkach budowlanych oraz w liniach rozgraniczających ulic: zbiorczych (KDZ), lokalnych (KDL) i dojazdowych (KDD) oraz dróg wewnętrznych (KDw);

§ 14. 1.4) zakazuje się lokalizowania miejsc parkingowych na wyznaczonych w planie terenach zieleni urządzonej (ZP);

§ 14. 1.5) zakazuje się lokalizowania miejsc parkingowych na wyznaczonych w planie terenach zieleni urządzonej osiedlowej (ZPo), za wyjątkiem parkingów podziemnych.

§ 14. 2. Ustala się następujące wskaźniki parkingowe dla samochodów osobowych i rowerów:

§ 14. 2.1) dla budynków i lokali użytkowych dla usług z zakresu: biur, administracji, obsługi finansowej – nie więcej niż 10 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków oraz nie mniej niż 5 miejsc parkingowych dla rowerów na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków;

§ 14. 2.2) dla budynków i lokali użytkowych dla usług z zakresu: handlu detalicznego – nie więcej niż 15 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych oraz nie mniej niż 10 miejsc parkingowych dla rowerów na 1000 m² powierzchni sprzedażowej budynków, nie mniej jednak niż 2 miejsca parkingowe dla rowerów;

§ 14. 2.3) dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – nie więcej niż 10 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych oraz nie mniej niż 10 miejsc parkingowych dla rowerów na 1000 m² powierzchni sprzedażowej budynków, nie mniej jednak niż 35 miejsc parkingowych dla rowerów;

§ 14. 2.4) dla budynków i lokali użytkowych dla usług z zakresu: rzemiosła, kultury, rozrywki, gastronomii, poczty i łączności albo innych niewymienionych w pkt. 1, 2, 3 i 5 – nie więcej niż 15 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków lub lokali oraz nie mniej niż 10

miejsc parkingowych dla rowerów na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków;

§ 14. 2.5) dla budynków i pomieszczeń usługowych z zakresu sportu, rekreacji, oświaty, zdrowia – nie więcej niż 10 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków lub pomieszczeń;

§ 14. 2.6) dla budynków i pomieszczeń mieszkalnictwa zbiorowego lub turystyki z zakresu: hoteli, internatów, domów studenckich, domów opieki społecznej – nie więcej niż 3 miejsca parkingowe oraz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 10 łózek; przy czym dla internatów, domów studenckich nie mniej niż 5 miejsc parkingowych dla rowerów na 10 łózek;

§ 14. 2.7) dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych i pomieszczeń mieszkalnych – nie więcej niż 1 miejsce parkingowe na mieszkanie oraz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla rowerów na lokal mieszkalny.

§ 15. 1. Określa się następujące zasady przebudowy, rozbudowy lub budowy systemów infrastruktury na obszarze objętym opracowaniem:

§ 15. 1.1) ustala się zachowanie i rozbudowę istniejących sieci; dopuszcza się przebudowę sieci magistralnych, rozbiorczych i przyłączy kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu;

§ 15. 1.2) ustala się utrzymanie rezerwy terenu w liniach rozgraniczających ulic, dróg wewnętrznych, alei pieszych oraz placów dla istniejących, remontowanych, przebudowywanych i budowanych sieci uzbrojenia terenu; dopuszcza się lokalizowanie urządzeń inżynierskich na terenach działek budowlanych;

§ 15. 1.3) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci uzbrojenia podziemnego.

§ 15.3. W zakresie odprowadzania ścieków i sieci kanalizacyjnej:

§ 15.3.1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej, z uwzględnieniem pkt. 4;

§ 15.3.2) ustala się odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych z terenów ulic i parkingów do miejskiej sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej, a po ewentualnym zrealizowaniu kanalizacji deszczowej, w systemie kanalizacji rozdzielczej, do kanalizacji deszczowej; zaleca się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z pozostałych terenów, a w szczególności z terenów zieleni, do ziemi; 3) dla nowej zabudowy nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki budowlanej, nie dotyczy to zabudowy plombowej;

§ 15.3.4) zaleca się realizację systemu rozdzielczego kanalizacji: kanalizacja sanitarna i kanalizacja deszczowa, na obszarze objętym planem;

§ 15.3.5) ustala się rezerwy terenu dla realizacji przyłączy do budynków i obiektów przewidzianych w planie, na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic (dróg publicznych) (KD), ulic (dróg publicznych) – alei pieszych (KD-P), ulic (dróg publicznych) – placów miejskich (KD-PM) i terenów dróg wewnętrznych (KDw);

§ 15.3.6) wyklucza się realizację i stosowanie indywidualnych kanalizacji sanitarnych oraz zbiorników bezodpływowych.

§ 15.4. W zakresie zaopatrzenia w ciepło i sieci ciepłowniczej:

§ 15.4.1) ustala się zaopatrzenie w ciepło istniejących i nowych budynków i obiektów na terenie planu z miejskiej sieci ciepłej, z uwzględnieniem pkt. 2;

§ 15.4.2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło nowych budynków i obiektów realizowanych na terenie planu w oparciu o urządzenia zasilane z miejskiej sieci gazowej lub z miejskiej sieci elektroenergetycznej;

§ 15.4.3) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło istniejących i nowych budynków z odnawialnych źródeł energii, w szczególności kolektorów słonecznych montowanych na dachach budynków oraz z pomp ciepła, z wykorzystaniem kogeneracji rozproszonej;

§ 15.4.4) zakazuje się zaopatrzenie istniejącej zabudowy w ciepło z indywidualnych kotłów opalanych paliwem stałym;

§ 15.4.5) ustala się rezerwy terenu dla realizacji sieci ciepłowniczej na terenach położonych w liniach rozgraniczających: ulic (dróg publicznych) (KD), ulic (dróg publicznych) – alei pieszych (KD-P), ulic (dróg publicznych) – placów miejskich (KD-PM) i terenów dróg wewnętrznych (KDw).

§ 15.5. W zakresie zaopatrzenia w gaz i sieci gazowej:

§ 15.5.1) ustala się zaopatrzenie w gaz zabudowy na terenie planu z miejskiej sieci gazowej;

§ 15.5.2) ustala się rezerwy terenu dla sieci gazowej na terenach położonych w liniach rozgraniczających: ulic (dróg publicznych) (KD), ulic (dróg publicznych) – alei pieszych (KD-P), ulic (dróg publicznych) – placów miejskich (KD-PM) i terenów dróg wewnętrznych (KDw);

§ 15.5.3) dopuszcza się zachowanie, przebudowę lub wymianę istniejącej stacji redukcyjnej gazu na terenie oznaczonym symbolem f1.6;

§ 15.5.4) sieci i urządzenia gazowe powinny być realizowane zgodnie z warunkami określonymi w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe; w szczególności szafki gazowe umieszczane w linii ogrodzenia lub na ścianie budynku i otwierane od strony ulicy, należy montować jako wbudowane w ogrodzenie lub wbudowane w ścianę budynku, tak, aby ich ścianki i drzwiczki nie wystawały poza obrys ogrodzenia lub obrys ściany od strony ulicy, alei pieszej lub placu.

§ 15.6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i sieci elektroenergetycznych:

§ 15.6.1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów na terenie objętym opracowaniem z miejskiej sieci elektroenergetycznej;

§ 15.6.2) dopuszcza się zachowanie istniejących stacji transformatorowych; dopuszcza się lokalizację nowych wbudowanych stacji transformatorowych, w tym stacji podziemnych;

§ 15.6.3) ustala się rezerwy terenu dla sieci elektroenergetycznych na terenach położonych w liniach rozgraniczających: ulic (dróg publicznych) (KD), ulic (dróg publicznych) – alei pieszych (KD-P), ulic (dróg publicznych) – placów miejskich (KD-PM) i terenów dróg wewnętrznych (KDw);

§ 15.6.4) zabrania się lokalizowania na terenie objętym opracowaniem napowietrznych linii elektroenergetycznych.

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

§ 15.7.1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną obiektów na terenie objętym opracowaniem z istniejącej sieci telekomunikacyjnej lub z innych sieci telekomunikacyjnych;

§ 15.7.2) ustala się rezerwy terenu dla sieci teletechnicznych na terenach położonych w liniach rozgraniczających: ulic (dróg publicznych) (KD), ulic (dróg publicznych) – alei pieszych (KD-P), ulic (dróg publicznych) – placów miejskich (KD-PM) i terenów dróg wewnętrznych (KDw);

§ 15.7.3) zabrania się lokalizowania na terenie objętym opracowaniem napowietrznych linii telekomunikacyjnych.

§ 15.8. W zakresie usuwania odpadów:

§ 15.8.1) ustala się obowiązek wyposażania zabudowanych nieruchomości w odpowiednie urządzenia i miejsca służące do zbierania odpadów, w tym urządzenia do selektywnej zbiórki odpadów;

§ 15.8.2) dopuszcza się zachowanie i przebudowę istniejących śmietników obsługujących kilka budynków, o ile administrowane są one przez jednego zarządcę;

§ 15.8.3) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń do zbierania odpadów lub selektywnej zbiórki odpadów – kosze, pojemniki, na terenach ulic (dróg publicznych), ulic (dróg publicznych) – alei pieszych, ulic (dróg publicznych) – placów miejskich placów, dróg wewnętrznych oraz na terenach

zieleni.

§ 15.9. W zakresie sieci radiokomunikacyjnych:

§ 15.9.1) dopuszcza się zachowanie istniejących urządzeń sieci radiokomunikacyjnych;

§ 15.9.2) dopuszcza się instalację urządzeń sieci radiokomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, przy zachowaniu następujących warunków:

a) nie dopuszcza się urządzeń w formie wolnostojących budynków i budowli,

b) dopuszcza się sytuowanie urządzeń o wysokości nie przekraczającej 3 metrów wyłącznie na dachach budynków o wysokości nie mniejszej niż 20 m w sposób nie ograniczający zgodnego z ustaleniami planu zagospodarowania terenów sąsiednich i z obowiązkiem lokalizacji stacji obsługiwanych przez różnych operatorów na jednej konstrukcji nośnej, w taki sposób, aby urządzenia te były niewidoczne z poziomu ulicy, przy której budynek jest usytuowany.

§ 17.3. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w użytkowaniu dla terenów zlokalizowanych w strefie potencjalnego zagrożenia powodzią:


§ 17.3.1) zakazuje się lokalizowania lub rozbudowy obiektów i zakładów wykorzystujących lub magazynujących substancje niebezpieczne, w szczególności substancje mogące zanieczyszczać wodę lub glebę;

§ 17.3.2) zakazuje się lokalizowania składowisk odpadów;

§ 17.3.3) zakazuje się lokalizowania inwestycji związanych z prowadzeniem odzysku lub unieszkodliwiania odpadów;

§ 17.3.4) zakazuje się lokalizowania cmentarzy;

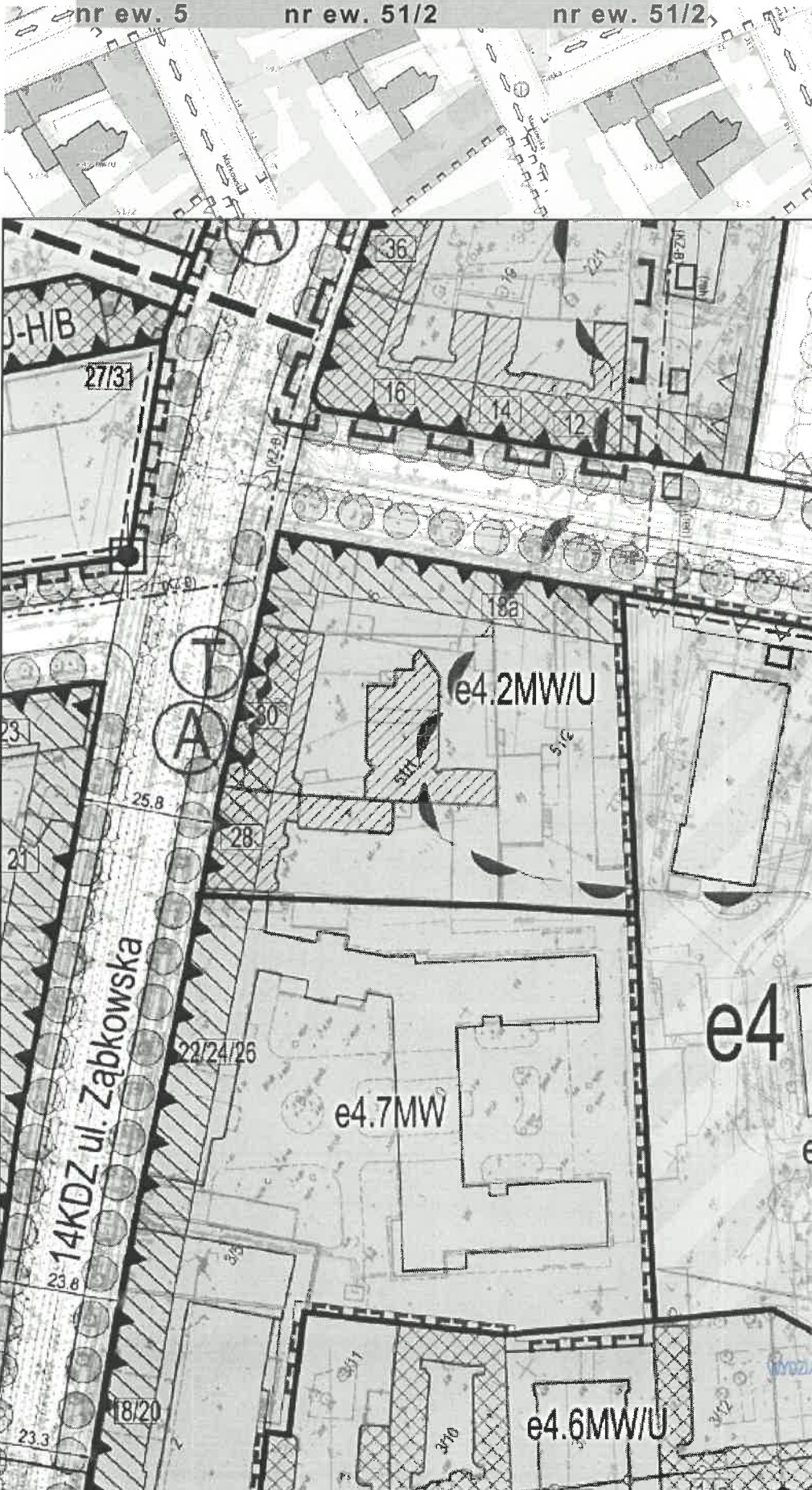
§ 17.3.5) zakazuje się lokalizowania obiektów, w których przechowuje się ruchome zabytki kultury, chyba, że obiekty te i przechowywane zbiory będą zabezpieczone przed skutkami powodzi.

Naczelnik
WYDZIAŁU ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA
dla Dzielnicy Praga Północ

Renata Burczyńska

WYRYS

Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU PRAGA CENTRUM

Załącznik nr. 2



LEGENDA

LEGENDA		USTALENIA PLANU:	
GRANICE:		ELEMENTY KOMPOZYCJI PRZESTRZENNEJ:	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM		OSIE KOMPozyTYCZNE
	GRANICA OBSZARU WYMAGAJĄCEGO REHABILITACJI		DOMINANTY WYSOKOŚCI
	GRANICA OBSZARU WYMAGAJĄCEGO PRZESTRZALCEN		DOMINANTY PRZESTRZEN
	LINIA WYZNACZAJĄCA GRANICE SYSTEMU PRZYRODZICZEGO MIASTA		DOMINANTY MIEJSCA PAMIĘĆ
	GRANICA STREFY POTENCJALNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ		WŁOŚCIA GŁÓWNE DO BUI LUB ZESPÓŁÓW ZABUDÓW
	LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY RÓŻNYCH PRZEZNACZEŃ LUB LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA		OGRODZENIA TRWAŁE KS. PRZESTRZEN PUBLICZNA
	PODZIAŁY WEWNĄTRZNE TERENÓW KOMUNIKACYJNYCH		PRZEJŚCIA BRAWOWE
	LINE ZABUDOWY		PASAZE PIESZE
	OBOWIĄZUJĄCE LINE ZABUDOWY		WYDZIELONE SIECZKI ROV
	NIEMOŻLIWE LINE ZABUDOWY		WŁOŚCIE KOMUNIKACYJNE NA TERENY WYBRANYCH
	B5.1 MW OZNACZENIA LITEROWO-CYFROWE TERENÓW, W TYM PRZEZNACZENIE TERENÓW		PRZEJŚCIA I PASAZE POD
PRZEZNACZENIE TERENÓW:			PRZEBIEG LINE METRA OR. LOKALIZACJA PRZYSTANKI
MW	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ	OCHRONA ZABYTEKÓW:	
MWU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI		BUDYNKI ZABYTEKÓW, USĘTE OCHRONA W PLAN
U(M)	TERENY USŁUG Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIE. (RODZINNEJ)		GRANICA TERENU OBJĘTEGO OCHRONĄ KONSERWATOR W PLANIE
U-C	TERENY USŁUG HANDLU O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M ²		ELEWACJE BUDYNKÓW OB OCHRONA DO ZACHOWANIA LUB ODTWORZENIA
U-H/B	TERENY USŁUG HANDLU I BUR		NAWIERZCHNIE BRUKOWE DO ZACHOWANIA
U-O	TERENY USŁUG OSWATY		NAWIERZCHNIE BRUKOWE DO ODTWORZENIA
U-Z	TERENY USŁUG ZDROWIA		PODWOJKA I LEDZIANICE OBJĘTE OCHRONĄ
U-Z/KO	TERENY USŁUG ZDROWIA, KULTURY, OSWATY		GRANICA STREFY OCHRON STACJON PARAMETRÓW HISTORYCZNEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO (KZ-B)
U-A	TERENY USŁUG ADMINISTRACJI		GRANICA STREFY OCHRON OTOCZENIA I SPÓŁCZNI ZABYTEKÓW (KZ-E)
U-L	TERENY USŁUG ŁĄCZNOŚCI		SZRALERY DRZEWE ISTNIĄCE I PROJEKTOWE
U-K	TERENY USŁUG KULTURY		LOKALIZACJA USŁUG W PAI BUDYNKÓW, PIERZCIE USŁ
U-Ks	TERENY OBIEKTÓW SAKRALNYCH		PLACE I MIEJSCA WYMAGA SPECJALNEGO OPRAWOWA POSADZU
U-P	TERENY USŁUG OPIEKI SPOŁECZNEJ I SOCJALNEJ		STREFY DOPUSZCZALNEJ SYTUACJA WIDOKÓW
KD-GU)	TERENY GARAZÓW WIELOPOZIOMOWYCH Z DOPUSZCZENIEM USŁUG	INFORMACJE:	
ZP	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ		PROFONDMANE PROZJALNY WEWNĄTRZNE TERENÓW
ZPo	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ OSIEDLI DWEJ		OSZAR BAZARU ROŻYŃSKI
ZZ-ZR	TERENY NADZECZNEJ ZIELENI NATURALNEJ		LINE WYZNACZAJĄCA OR. WARSZAWSKIEGO OBSZAR CHRONIENIA GOSKWAJORA - OBSZARU NATURA 2000 - WYRYS
WS	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH		ISTNIĄCE LUB PROPOZOWY KRAWEDZIE JEZDNI
I-GS	TERENY STACJI REDUKCJI CIĘGI GAZU		LINE TRAMWAJOWE - ISTNIĄCE I PROJEKTOWE
KKd	TERENY DWORCÓW KOLEJOWYCH		PRZYSTANKI AUTOBUSOWY
KDw	TERENY DRÓG WEWNĄTRZNYCH		PRZYSTANKI TRAMWAJOWE
KD	TERENY ULIC (DRÓG PUBLICZNYCH)		PARKINGI ULICZNE
KD-PM	TERENY ULIC (DRÓG PUBLICZNYCH) - PLACÓW MIEJSKICH		MOSTY, ESTAKADY DRÓG
KD-P	TERENY ULIC (DRÓG PUBLICZNYCH) - ALJE PIESZYZKI		TUNELE
KLASYFIKACJA ULIC:			LINE KOLEJOWE
KDG	- DROGI GŁÓWNE		ISTNIĄCA ZABUDOWA
KDZ	- DROGI ZBIORCZE		NUMERY ADRESOWE BUDY
KDL	- DROGI LOKALNE		BUDYNKI WPISANE DO REJE ZABYTEKÓW
KDD	- DROGI DOJAZDOWE		GRANICA OBSZARU ARCHEOLOGICZNEGO WPIIS DO REJESTRU ZABYTEKÓW
KDD(d)	- DROGI DOJAZDOWE O RUCHU USPOKOJONYM		STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - TER WPISANY DO REJESTRU ZA
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KRYTERIÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO M.ST. WARSZAWY			GRANICE TERENÓW ZAKR. KOLEJOWYCH
			OZNACZENIA KWARTAŁÓW
			PIERZCIE ZIELENI
			OGRODZENIA TRWAŁE WŁCZ

WYDZIAŁ ARCHITECTURY I BUDOWNICTWA
 Dział Urbanistyki i Zagospodarowania Terenu
 ul. Długa 15, 00-610 Warszawa
 tel. 22 629 40 00, 22 629 40 01, 22 629 40 02, 22 629 40 03, 22 629 40 04, 22 629 40 05, 22 629 40 06, 22 629 40 07, 22 629 40 08, 22 629 40 09, 22 629 40 10, 22 629 40 11, 22 629 40 12, 22 629 40 13, 22 629 40 14, 22 629 40 15, 22 629 40 16, 22 629 40 17, 22 629 40 18, 22 629 40 19, 22 629 40 20, 22 629 40 21, 22 629 40 22, 22 629 40 23, 22 629 40 24, 22 629 40 25, 22 629 40 26, 22 629 40 27, 22 629 40 28, 22 629 40 29, 22 629 40 30, 22 629 40 31, 22 629 40 32, 22 629 40 33, 22 629 40 34, 22 629 40 35, 22 629 40 36, 22 629 40 37, 22 629 40 38, 22 629 40 39, 22 629 40 40, 22 629 40 41, 22 629 40 42, 22 629 40 43, 22 629 40 44, 22 629 40 45, 22 629 40 46, 22 629 40 47, 22 629 40 48, 22 629 40 49, 22 629 40 50, 22 629 40 51, 22 629 40 52, 22 629 40 53, 22 629 40 54, 22 629 40 55, 22 629 40 56, 22 629 40 57, 22 629 40 58, 22 629 40 59, 22 629 40 60, 22 629 40 61, 22 629 40 62, 22 629 40 63, 22 629 40 64, 22 629 40 65, 22 629 40 66, 22 629 40 67, 22 629 40 68, 22 629 40 69, 22 629 40 70, 22 629 40 71, 22 629 40 72, 22 629 40 73, 22 629 40 74, 22 629 40 75, 22 629 40 76, 22 629 40 77, 22 629 40 78, 22 629 40 79, 22 629 40 80, 22 629 40 81, 22 629 40 82, 22 629 40 83, 22 629 40 84, 22 629 40 85, 22 629 40 86, 22 629 40 87, 22 629 40 88, 22 629 40 89, 22 629 40 90, 22 629 40 91, 22 629 40 92, 22 629 40 93, 22 629 40 94, 22 629 40 95, 22 629 40 96, 22 629 40 97, 22 629 40 98, 22 629 40 99, 22 629 40 100

Naczelnik
Renata Burzyńska

