



## Urząd Miasta Stołecznego Warszawy

Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Śródmieście  
ul. Nowogrodzka 43, 00-691 Warszawa, tel. 22 443 93 63, faks 22 443 94 98  
srodmiescie.wab@um.warszawa.pl, um.warszawa.pl, srodmiescie.um.warszawa.pl

Warszawa, 12 marca 2024 r.

Znak: UD-IX-WAB.6727.65.2024.KBU

RU-194/24

**Pan Andrzej Migasiuk**

Dotyczy: ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości zlokalizowanych w rejonie **ulic Przemysłowej, Rozbrat**, na działkach ew. nr **58, 59/1, 59/3, 62, 63, 78 i 79/3** w obrębie **5-06-09** w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy.

Odpowiadając na wniosek z dnia 26.02.2024 r. (data wpływu), Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Śródmieście przekazuje **wypis i wyrys** z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Powiśla Południowego - część I (zatwierdzonego uchwałą nr XC/2964/2023 Rady m.st. Warszawy z dnia 16 listopada 2023 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 27 listopada 2023 r. poz. 12743).

Ww. plan jest aktualnie obowiązującym (we wskazanym rejonie) dokumentem prawa miejscowego, który ustala priorytety przestrzenne, funkcje oraz zakres przekształceń terenów.

Na komplet dokumentów składają się wybrane fragmenty Tekstu Planu – Przepisy wstępne – Rozdziały 1-13, ustalenia szczegółowe dla terenów – fragment Rozdziału 14, skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości i ustalenia końcowe – Rozdziały 17 i 18 (razem 49 stron formatu A4), rysunku podstawowego (skala 1:1000) wraz z legendą (razem 2 strony formatu A3), Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr WNP-I.4131.253.2023 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 grudnia 2023 r. opublikowane w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 15 grudnia 2023 r., poz. 14526 (razem 2 strony formatu A4).

Wskazana nieruchomość znajduje się na terenach oznaczonych w planie jako **a1.1 U(MW)** (dz. ew. nr **78, 79/3** w obrębie **5-06-09**) oraz **a2.1 MW/U** i **a2.3 MW/U** (dz. ew. nr **58, 59/1, 59/3, 62, 63** w obrębie **5-06-09**).

Pobrano 90 zł tytułem opłaty skarbowej.

ZASTĘPCA NACZELNIKA  
WYDZIAŁU ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA  
DLA DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE  
*Zbigniew Wyganowski*  
Zbigniew Wyganowski

### Otrzymują:

1. Wnioskodawca – adres korespondencyjny: AMIGA Andrzej Migasiuk  
ul. Narutowicza 30 lok. 3, 21-500 Biała Podlaska
2. a/a WAB dla Dzielnicy Śródmieście



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 27 listopada 2023 r.

Poz. 12743

Podpisany przez:  
Sławomir Ryszard Parys  
Data: 2023-11-27 10:24:09

### UCHWAŁA Nr XC/2964/2023 RADY MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY

z 16 listopada 2023 r.

#### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Powiśla Południowego - część I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.<sup>1)</sup>), w związku z Uchwałą LXVI/2060/2009 z dnia 5 listopada 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Powiśla Południowego<sup>2)</sup>, Rada m.st. Warszawy stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy przyjętego Uchwałą Rady m.st. Warszawy Nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r.<sup>3)</sup> uchwała, co następuje:

#### Rozdział 1. Przepisy wstępne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Powiśla Południowego - część I, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar położony w Warszawie w dzielnicy Śródmieście ograniczony doliną Wisły, Wisłostradą, Trasą Łazienkowską, ul. Rozbrat, ul. Kruczkowskiego i linią kolei średnicowej, którego granice wyznaczają:

- 1) od północy: północno-zachodnia granica działki ewid. 18 z obrębu 5-04-08 i jej przedłużenia: w kierunku południowo-zachodnim do zachodniej granicy działki ewid. 103 z obrębu nr 5-04-07 oraz w kierunku północno-wschodnim do zachodniej granicy działki ewid. 106/2 z obrębu 5-04-08; zachodnia, północno-

<sup>1)</sup> Zmiany ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. nr 6 poz. 41, nr 141 poz. 1492; z 2005 r. nr 113 poz. 954, nr 130 poz. 1087; z 2006 r. nr 45 poz. 319, nr 225 poz. 1635; z 2007 r. Nr 127 poz. 880; z 2008 r. Nr 123 poz. 803, nr 199 poz. 1227, nr 201 poz. 1237, nr 220 poz. 1413; z 2010 r. nr 24 poz. 124, nr 75 poz. 474, nr 106 poz. 675, nr 119 poz. 804, nr 130 poz. 871, nr 149 poz. 996, nr 155 poz. 1043; z 2011 r. nr 32 poz. 159, nr 153 poz. 901; z 2012 r. poz. 951 i poz. 1445; z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238 i poz. 1446; z 2014 r. poz. 379, poz. 768, poz. 1133; z 2015 r. poz. 22, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830 i poz. 1890; z 2016 r. poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579; z 2017 r. poz. 730 i poz. 1566; z 2018 r. poz. 1496, poz. 1544; z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1696, poz. 1716, poz. 1815; z 2020 r. poz. 471, poz. 782, poz. 1086, poz. 1378, z 2021 r. poz. 11, poz. 784, poz. 922, poz. 1873, poz. 1986; z 2022 r. poz. 503, poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747; z 2023 r. poz. 553, poz. 977, poz. 1506, poz. 1597.

<sup>2)</sup> Zmieniona uchwałą Nr LXXIII/2069/2018 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 30 sierpnia 2018 r., uchwałą Nr LXIII/2036/2022 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z 7 kwietnia 2022 r. oraz uchwałą Nr LXXX/2614/2023 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z 20 kwietnia 2023 r.

<sup>3)</sup> Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy zostało zmienione uchwałą Rady m.st. Warszawy Nr L/1521/2009 z dnia 26 lutego 2009 roku, uchwałą Rady m.st. Warszawy Nr LIV/1631/2009 z dnia 28 kwietnia 2009 roku, uchwałą Rady m.st. Warszawy Nr XCII/2689/2010 z dnia 7 października 2010 roku, uchwałą Rady m.st. Warszawy Nr LXI/1669/2013 z dnia 11 lipca 2013 roku, uchwałą Rady m.st. Warszawy Nr XCII/2966/2014 z dnia 16 października 2014 roku, uchwałą Rady m.st. Warszawy Nr LXII/1667/2018 z dnia 1 marca 2018 roku oraz uchwałą Rady m.st. Warszawy Nr LIII/1611/2021 z dnia 26 sierpnia 2021 roku.



zachodnia i północno-wschodnia granica działki ewid. 106/2; część północno-zachodniej granicy działki ewid. 113/1 od północnego wierzchołka tej działki do przecięcia z przedłużeniem południowego odcinka północno-wschodniej granicy działki ewid. 116 w kierunku północnym; przedłużenie dłuższej części północno-wschodniej granicy działki ewid. 116, północno-wschodnia granica działki ewid. 116 i dalej część północno-wschodniej granicy działki ewid. 120 do punktu przecięcia z linią stanowiącą przedłużenie zachodniego odcinka południowo-wschodniej granicy działki ewid. 129; linia stanowiąca to przedłużenie; zachodni odcinek południowo-wschodniej granicy działki ewid. 129 i przedłużenie tego odcinka w linii prostej w kierunku północno-wschodnim do wschodniej granicy działki ewid. 133/5, wschodnia granica działki ewid. 133/5 do punktu o współrzędnych w państwowym układzie współrzędnych geodezyjnych PL-2000 strefa 7: 7502483,360 i 5789290,570, linia łącząca ten punkt z punktem o współrzędnych 7502481,040 i 5789293,840, ponownie wschodnia granica działki ewid. 133/5, wschodnia granica działki ewid. 134/1 do punktu o współrzędnych 7502436,940 i 5789355,810, linia łącząca ten punkt z punktem o współrzędnych 7502434,590 i 5789359,130, ponownie wschodnia granica działki ewid. 134/1 do przecięcia z przedłużeniem północno-zachodniej granicy działki ewid. 128 w kierunku północno-wschodnim, dalej od tego punktu w kierunku północno-wschodnim przedłużeniem północno-zachodniej granicy działki ewid. 128 do wschodniej granicy obrębu 5-04-08;

- 2) od wschodu: wschodnia granica obrębu 5-04-08 od punktu na przedłużeniu północno-zachodniej granicy działki ewid. 128 w kierunku północno-wschodnim, wschodnia i południowa granica obrębu 5-06-03 do południowego narożnika działki ewid. 23/2, wschodnia granica działki ewid. 1 z obrębu 5-06-07 do punktu na przedłużeniu wschodniego odcinka północnej granicy działki ewid. 81/1 z obrębu 5-06-09 w kierunku wschodnim;
- 3) od południa: północna granica działki ewid. 81/1 z obrębu 5-06-09 i jej przedłużenie w kierunku wschodnim do wschodniej granicy działki ewid. 1 z obrębu 5-06-07, północne granice działek ewid. 81/1, 81/3 i ponownie 81/1 do południowego narożnika działki ewid. 30;
- 4) od zachodu: zachodnia granica działki ewid. 30 z obrębu 5-06-09 i jej przedłużenie do punktu o współrzędnych 7502346,610 i 5787934,430 na zachodniej granicy działki ew. 81 z obrębu 5-06-05, zachodnie granice działek 81 z obrębu 5-06-05 oraz 27/1, 27/2 i ponownie 27/1 z obrębu 5-06-01, linia łącząca zachodni narożnik działki ewid. 27/1 z obrębu 5-06-01 z południowo-zachodnim narożnikiem działki ewid. 4/2 z obrębu 5-06-02, zachodnie granice działek ewid. 4/2 i 4/1 z obrębu 5-06-02, linia łącząca północno-zachodni narożnik działki ewid. 4/1 z obrębu 5-06-02 z południowo-zachodnim narożnikiem działki ewid. 103 z obrębu 5-04-07, zachodnia granica działki ewid. 103 z obrębu 5-04-07 do przedłużenia północno-zachodniej granicy działki ewid. 18 z obrębu 5-04-08 w kierunku południowo-zachodnim;
- 5) z wyłączeniem następujących terenów:

- a) terenu ograniczonego: południową granicą działki ewid. 26 z obrębu 5-06-04 od punktu o współrzędnych 7502245,656 i 5788504,652 w kierunku wschodnim, północną i północno-wschodnią granicą działki ewid. 27 do granicy działki ewid. 18/3, zachodnią i północną granicą działki ewid. 18/3 do punktu o współrzędnych 7502479,422 i 5788550,144, linią łączącą ten punkt z punktem o współrzędnych 7502467,100 i 5788508,020, zachodnią granicą działki ewid. 34 do południowo-wschodniego wierzchołka działki ewid. 38, linią łączącą go z punktem o współrzędnych 7502408,287 i 5788369,918, a następnie z punktem o współrzędnych 7502400,980 i 5788376,170 położonym na granicy działki ewid. 37, północno-wschodnią granicą działki ewid. 37 do punktu o współrzędnych 7502245,093 i 5788485,368, linią łączącą ten punkt z punktem o współrzędnych 7502245,656 i 5788504,652,



- b) terenu ograniczonego: południowo-zachodnią granicą działki ewid. 1 z obrębu 5-06-04 w kierunku południowo-wschodnim od punktu o współrzędnych 7502599,915 i 5788758,110 do punktu przecięcia z południowo-wschodnią granicą działki ewid. 13/44, południowo-wschodnią granicą działki ewid. 13/44 do punktu o współrzędnych 7502666,245 i 5788670,759, linią łączącą ten punkt z północnym wierzchołkiem działki ewid. 11/3, północno-zachodnią i południowo-zachodnią granicą działki ewid. 11/3 do granicy działki ewid. 13/19, północno-zachodnimi granicami działek ewid. 13/19 i 13/18, południowo-zachodnią granicą działki ewid. 13/18, północno-zachodnią i południowo-zachodnią granicą działki ewid. 22 do styku z północno-zachodnią granicą działki ewid. 44, północno-zachodnią granicą tej działki do punktu o współrzędnych 7502599,543 i 5788465,983, następnie w kierunku północno-zachodnim linią łączącą ten punkt kolejno z punktami o współrzędnych 7502584,806 i 5788484,534 oraz 7502556,624 i 5788493,313, i z południowym wierzchołkiem działki ewid. 13/6, południowo-zachodnią granicą tej działki do wschodniej granicy działki ewid. 34, wschodnią granicą działki ewid. 34 w kierunku północnym do jej styku z południową granicą działki ewid. 13/13, linią łączącą ten punkt z punktem o współrzędnych 7502519,556 i 5788575,357 położonym na południowo-wschodniej granicy działki ewid. 13/13, południowo-wschodnimi granicami działek ewid. 13/13, 13/12 i 13/11, południowo-wschodnią i północno-wschodnią granicą działki ewid. 13/7, wschodnią i północno-wschodnią granicą działki ewid. 13/43 do punktu o współrzędnych 7502578,741 i 5788729,803, linią łączącą ten punkt z punktem o współrzędnych 7502599,915 i 5788758,110,
- c) terenu ograniczonego: południową granicą działki ewid. 21/3 z obrębu 5-06-06 od zachodniego wierzchołka działki ewid. 26 w kierunku wschodnim, południowo-zachodnią granicą działek ewid. 17/3, 53/8, 17/3, 53/9 i ponownie 17/3, do wschodniego wierzchołka działki ewid. 53/21, wschodnią granicą tej działki, następnie w kierunku zachodnim północną granicą działki ewid. 106 z obrębu 5-06-06 do południowo-wschodniego wierzchołka działki ewid. 56, wschodnią granicą działki ewid. 56 do zachodniego wierzchołka działki ewid. 26,
- d) terenu ograniczonego: południową granicą działki ewid. 1/3 z obrębu 5-06-09 od północno-zachodniego wierzchołka działki ewid. 86/21, i jej przedłużeniem w kierunku wschodnim do punktu o współrzędnych 7502776,755 i 5788014,484, linią łączącą ten punkt z punktem o współrzędnych 7502780,349 i 5788010,600, i dalej w kierunku wschodnim południową granicą działki ewid. 1/3 do punktu o współrzędnych 7502805,779 i 5788016,325, stamtąd prostą do punktu o współrzędnych 7502802,938 i 5788003,835, linią łączącą ten punkt z punktem o współrzędnych 7502869,313 i 5787932,020 położonym na północno-zachodniej granicy działki ewid. 81/1, granicą działki ewid. 81/1 do punktu o współrzędnych 7502861,306 i 5787923,004, linią łączącą ten punkt z południowo-wschodnim wierzchołkiem działki ewid. 86/12, północną granicą działki ewid. 50 do punktu o współrzędnych 7502829,722 i 5787927,988, linią łączącą ten punkt z punktem o współrzędnych 7502822,518 i 5787919,984, a następnie z punktem o współrzędnych 7502801,080 i 5787916,060 położonym na północnej granicy działki ewid. 50, dalej północną granicą działki ewid. 50 w kierunku zachodnim do południowego wierzchołka działki ewid. 44/2, na północny zachód granicą tej działki do punktu o współrzędnych 7502558,866 i 5787877,297, a następnie linią łączącą ten punkt z punktem o współrzędnych 7502544,252 i 5787958,407 położonym na północno-zachodniej granicy działki ewid. 86/1, północno-zachodnią granicą tej działki do północno-zachodniego wierzchołka działki ewid. 86/21;
2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1 pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Załącznikami do uchwały są:
- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik Nr 1;
  - 2) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2;
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3;
  - 4) dane przestrzenne obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o planie oraz część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych - zapisane w formie elektronicznej, stanowiące załącznik Nr 4.

2024-03-12

BIURO MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY  
URZĄD DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE  
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA  
DŁA DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE  
ul. Nowogrodzka 43, 00-691 Warszawa  
tel. 22 443 93 63, faks 22 443 94 98



4. Plan zawiera ustalenia merytoryczne dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej powierzchni działek budowlanych, liczby miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawek procentowych służących naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości;
- 13) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 14) granic terenów zamkniętych;
- 15) zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń.

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

- 1) 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, przy czym liniami rozgraniczającymi jest też granica planu;
- 2) przeznaczeniu terenu lub obiektu - należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu, które są dopuszczone na danym terenie lub w obiekcie; w planie określa się przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie dopuszczalne;
- 3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na terenie działki budowlanej albo na terenie bez prawa zabudowy; przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej (z wyłączeniem powierzchni użytkowej garaży), chyba że ustalenia planu stanowią inaczej;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na terenie działki budowlanej albo na terenie bez prawa zabudowy na warunkach określonych planem; przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej (z wyłączeniem powierzchni użytkowej garaży), chyba że ustalenia planu stanowią inaczej;
- 5) 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 nadwieszów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m, schodów zewnętrznych i ramp przy wejściach do budynków oraz podziemnych części budynku, z uwzględnieniem zapisów § 5 ust. 4; wyłączenie nie dotyczy linii zabudowy pokrywających się z granicą planu; obowiązujące linie zabudowy dotyczą wyłącznie zabudowy w pierwszej linii, od strony przestrzeni publicznej;



- 6) 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 nadwieszów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m, schodów zewnętrznych i ramp przy wejściach do budynków oraz podziemnych części budynku, z uwzględnieniem zapisów § 5 ust. 4; wyłączenie nie dotyczy linii zabudowy pokrywających się z granicą planu;
- 7) maksymalnej długości elewacji frontowej budynku - należy przez to rozumieć największy, nieprzekraczalny wymiar poziomy elewacji budynku wyrażony w metrach, mierzony między skrajnymi narożnikami budynku;
- 8) maksymalnej liczbie kondygnacji - należy przez to rozumieć największą, nieprzekraczalną liczbę kondygnacji użytkowych nadziemnych budynku;
- 9) maksymalnej powierzchni zabudowy na działce - należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni zajętej przez wszystkie budynki zlokalizowane na działce w stanie wykończonym, bez tarasów, bez schodów zewnętrznych, bez ramp i podjazdów, oraz bez części podziemnych budynków niewystających ponad poziom terenu, do całkowitej powierzchni działki;
- 10) miejscach i przestrzeniach publicznych - należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w ramach planu system przestrzeni ogólnodostępnych dla wszystkich użytkowników obszaru objętego planem;
- 11) 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, mebli ulicznych, układu zieleni miejskiej oraz elewacji budynków tworzących ich pierzeje;
- 12) dominancie przestrzennej - należy przez to rozumieć obiekt budowlany wyróżniający się w stosunku do otaczającej zabudowy lub zagospodarowania terenu eksponowaniem usytuowaniem, gabarytami, jakością rozwiązań architektonicznych oraz detalu architektonicznego lub publiczną funkcją; dominanty przestrzennej nie mogą stanowić reklamy;
- 13) dominancie wysokościowej - należy przez to rozumieć budynek lub jego wyodrębniony fragment, wyróżniający się spośród otaczającej zabudowy wysokością, określoną w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 14) osi kompozycyjnej lub historycznej osi kompozycyjnej - należy przez to rozumieć wyobraźną prostą biegnącą przez środek układu elementów przestrzennych; w odniesieniu, do której powinno się zachować istniejące i kształtować nowe elementy zagospodarowania;
- 15) usługach - należy przez to rozumieć działalność w lokalach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>; przy czym prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów, jakości środowiska poza terenem, na którym jest prowadzona ta działalność lub poza lokalem, jeśli sąsiaduje on z lokalami mieszkalnymi;
- 16) usługach w parterach budynków - należy przez to rozumieć lokale usługowe zlokalizowane w parterze lub w dwóch najniższych położonych nadziemnych kondygnacjach budynków, dostępne od ulicy, ciągu pieszego, ciągu pieszo-jezdnego lub terenu drogi wewnętrznej;
- 17) Miejskim Systemie Informacji (MSI) - należy przez to rozumieć tablice z nazwami ulic, z numerami adresowymi, wskazujące kierunki dojść i dojazdów do ważnych obiektów, informacje o obiektach zabytkowych, informujące o patronach ulic i placów, zawierające plany miasta lub jego rejonów, elementy MSI nie są reklamami;
- 18) 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, pachołki, stojaki na rowery, budki telefoniczne, ogródki gastronomiczne (w tym: parasole, ogrodzenia, stoliki, krzesła, lady), 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;

- 19) sieciach miejskich - należy przez to rozumieć ogólnodostępne przewody i rurociągi infrastruktury technicznej zlokalizowane na terenie miasta;
- 20) zabezpieczenia przeciwpowodziowe - należy przez to rozumieć ukształtowanie terenu, budowle, urządzenia lub inne bariery zabezpieczające przed zalaniem terenów zabudowanych wodami powodziowymi;
- 21) NCS (Natural Colour System) - należy przez to rozumieć system opisu barwy polegający na nadaniu jej notacji określającej procentową zawartość podstawowych kolorów: żółci, czerwieni, błękitu i zieleni oraz stopnia szernienia i chromatyczności; dwie pierwsze cyfry z numerycznego zapisu barwy świadczą o procentowej zawartości czerni, dwie kolejne o stopniu chromatyczności, również wyrażonym w procentach; końcowa część zapisu podaje odcień barwy przez określenie podobieństwa do odpowiednich kolorów podstawowych: żółci - Y, czerwieni - R, błękitu - B i zieleni - G, lub N w przypadku kolorów achromatycznych;
- 22) lokalnych urządzeniach kogeneracyjnych - należy przez to rozumieć urządzenia kogeneracyjne wytwarzające energię na potrzeby własne z nadwyżkami nieprzekraczającymi 30% mocy ponad potrzeby własne.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nieuwjętych w § 2, ust. 1, należy stosować definicję zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) granice stref ochrony konserwatorskiej:
  - a) KZ-A - strefa ochrony wszystkich parametrów historycznego układu urbanistycznego,
  - b) KZ-PH - obszar uznany za pomnik historii,
  - c) KZ-C - strefa ochrony wybranych parametrów historycznego układu urbanistycznego,
  - d) KZ-E - strefa ochrony otoczenia i ekspozycji zabytku;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) miejsce zmiany typu linii zabudowy;
- 7) linie zabudowy parterów: obowiązujące i nieprzekraczalne;
- 8) tereny oznaczone symbolem literowo-cyfrowym oraz przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym;
- 9) osie kompozycyjne i widokowe;
- 10) historyczne osie kompozycyjne;
- 11) dominanty wysokościowe oraz strefy dopuszczalnej lokalizacji dominanty wysokościowej;
- 12) dominanty przestrzenne;
- 13) pomniki, miejsca pamięci, rzeźby, kapliczki, krzyże istniejące do zachowania oraz projektowane;
- 14) przejścia bramowe istniejące do zachowania;
- 15) przejścia piesze w poziomie parteru;
- 16) wejścia główne do obiektów;
- 17) wejścia główne do parków;
- 18) pierzeje zabudowy kształtujące przestrzeń publiczną;



- 19) pierzeje usługowe;
- 20) place i miejsca wymagające specjalnego opracowania posadzki;
- 21) fragment odsłoniętego bruku w Al. 3 Maja do zachowania;
- 22) wloty komunikacji kołowej;
- 23) windy osobowo-rowerowe łączące wiadukt Al. Jerozolimskich z poziomem terenu;
- 24) wiadukty i mosty;
- 25) szpalery drzew istniejące i projektowane;
- 26) granice zieleni wysokiej;
- 27) pojedyncze istniejące drzewa o dużych walorach przyrodniczo-krajobrazowych;
- 28) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
- 29) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
- 30) granica Systemu Przyrodniczego Warszawy;
- 31) budynki objęte ochroną w planie;
- 32) wymiarowanie terenów ulic;
- 33) granice terenów zamkniętych.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny; w szczególności są to:

- 1) opis wybranych istniejących obiektów podanych w celach orientacyjnych;
- 2) granice i numery obrębów i działek ewidencyjnych;
- 3) oznaczenia kwartałów;
- 4) istniejąca zabudowa;
- 5) numery adresowe budynków;
- 6) liczba kondygnacji - budynki istniejące;
- 7) istniejące fontanny, oczka wodne;
- 8) istniejące lub proponowane krawędzie jezdni;
- 9) linia tramwajowa (do ewentualnego przekształcenia w pas tramwajowo-autobusowy);
- 10) przystanki autobusowe;
- 11) przystanki tramwajowe, przystanki tramwaju wodnego;
- 12) przebieg III linii metra oraz proponowana lokalizacja stacji metra;
- 13) przebieg komunikacji rowerowej;
- 14) istniejące i proponowane aleje parkowe i osiedlowe;
- 15) kładki piesze;
- 16) przejścia podziemne;
- 17) przejścia w poziomie terenu przez Wisłostradę;
- 18) budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 19) obszary ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 20) budynki wpisane do rejestru zabytków;

2024 -03- 1 2

URZĄD MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY  
URZĄD DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE  
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA  
DLA DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE  
ul. Nowogrodzka 43, 00-691 Warszawa  
tel. 22 443 93 63 (faks 22 443 94 98)



- 21) granica obiektu wpisanego do rejestru zabytków - most i wiadukt księcia Józefa Poniatowskiego;
- 22) granica terenów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków (ochrona otoczenie obiektów zabytkowych lub ochrona obszarowa);
- 23) granica obszarów archeologicznych Nr 45, 47 i 48 wpisanych do rejestru zabytków;
- 24) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 25) granica obszaru Natura 2000 - Doliny Wisły;
- 26) linia brzegowa Wisły;
- 27) granica obszaru obejmującego tereny narażone na zalania (w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego);
- 28) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
- 29) pomosty pływające na Wiśle;
- 30) istniejąca linia energetyczna kablowa 110kV.

## **Rozdział 2.**

### **Przeznaczenie terenu**

§ 4. 1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania dla fragmentów obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, zwanych dalej terenami.

2. Ustala się przeznaczenie dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolem MW:

- 1) przeznaczenie podstawowe: mieszkalnictwo wielorodzinne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: funkcje usługowe z zakresu handlu detalicznego (z wyjątkiem stacji paliw), biur, rzemiosła (z wyjątkiem warsztatów samochodowych), kultury, turystyki, gastronomii, zdrowia (z wyjątkiem szpitali), oświaty, poczty i telekomunikacji, wyłącznie w formie lokali usługowych wydzielonych w budynkach mieszkaniowych np. w parterach budynków;
- 3) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2, z wyjątkiem funkcji związanych z przeznaczeniem podstawowym nie wymienionych w pkt. 2, które mogą stanowić nie więcej niż 5% powierzchni użytkowej budynku;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny MW do „terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców”, z wyłączeniem usług oświaty, przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt dzieci i młodzież;
- 5) usługi oświaty, o których mowa w pkt. 4, w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się do „terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) mieszkalnictwo wielorodzinne,
  - b) funkcje usługowe z zakresu: biur, obsługi finansowej, handlu detalicznego (z wyjątkiem stacji paliw), zdrowia (z wyjątkiem szpitali), oświaty, kultury, nauki, usług, poczty i telekomunikacji, turystyki,
  - c) mieszkalnictwo zbiorowe z zakresu hoteli, pensjonatów lub domów studenckich;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu rzemiosła (z wyjątkiem warsztatów samochodowych), gastronomii, administracji publicznej;
- 3) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2, z wyjątkiem funkcji związanych z przeznaczeniem podstawowym niewymienionych, w pkt. 2, które mogą stanowić nie więcej niż 5% powierzchni użytkowej budynku;



4) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny MW/U do „terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców”, z wyłączeniem usług oświaty, przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt dzieci i młodzieży;

5) usługi oświaty, o których mowa w pkt. 4, w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się do „terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”.

4. Ustala się przeznaczenie dla terenów usług oznaczonych symbolem U:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) usługi z zakresu: kultury, biur, wystawiennictwa, turystyki,
- b) mieszkalnictwo zbiorowe z zakresu hoteli lub pensjonatów;

2) przeznaczenie dopuszczalne: funkcje usługowe z zakresu handlu detalicznego (z wyjątkiem stacji paliw), gastronomii, rozrywki, sportu i rekreacji, obsługi finansowej, administracji publicznej, usług;

3) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2, z wyjątkiem funkcji związanych z przeznaczeniem podstawowym niewymienionych w pkt. 2, które mogą stanowić nie więcej niż 5% powierzchni użytkowej budynku;

4) terenów U nie zalicza się do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałas.

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

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) funkcje usługowe z zakresu: biur, obsługi finansowej, handlu detalicznego (z wyjątkiem stacji paliw), zdrowia (z wyjątkiem szpitali), oświaty, kultury, nauki, usług, poczty i telekomunikacji, turystyki,
- b) mieszkalnictwo zbiorowe z zakresu hoteli i pensjonatów,
- c) istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu rzemiosła (z wyjątkiem warsztatów samochodowych), gastronomii, administracji publicznej;

3) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2, z wyjątkiem funkcji związanych z przeznaczeniem podstawowym nie wymienionych w pkt. 2, które mogą stanowić nie więcej niż 5% powierzchni użytkowej budynku;

4) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny U(MW) do „terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców”, z wyłączeniem usług oświaty, przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt dzieci i młodzieży;

5) usługi oświaty, o których mowa w pkt. 4, w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się do „terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”.

6. Ustala się przeznaczenie dla terenów usług handlu oznaczonych symbolem UH:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi z zakresu: handlu detalicznego (z wyjątkiem stacji paliw), gastronomii, kultury, wystawiennictwa;

2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu biur, administracji publicznej, obsługi finansowej, rzemiosła (z wyjątkiem warsztatów samochodowych), zdrowia (z wyjątkiem szpitali), rozrywki, sportu i rekreacji;

3) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2, z wyjątkiem funkcji związanych z przeznaczeniem podstawowym nie wymienionych w pkt. 2, które mogą stanowić nie więcej niż 5% powierzchni użytkowej budynku;

4) terenów UH nie zalicza się do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałas.

7. Ustala się przeznaczenie dla terenów usług handlu i biur oznaczonych symbolem UHB:

1) przeznaczenie podstawowe:

2024 -03- 1 2

URZĄD MIASTA STOLICZNEGO WARSZAWY  
URZĄD DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE  
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA  
DLA DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE  
ul. Nowogrodzka 43, 00-691 Warszawa  
tel. 22 443 93 63, faks 22 443 94 98



- a) funkcje usługowe z zakresu biur, obsługi finansowej, handlu detalicznego (z wyjątkiem stacji paliw, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej), zdrowia (z wyjątkiem szpitali), kultury, kultu religijnego, nauki, poczty i telekomunikacji, turystyki, wystawiennictwa,
  - b) mieszkalnictwo zbiorowe z zakresu hoteli i pensjonatów;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu rzemiosła (z wyjątkiem warsztatów samochodowych), gastronomii, administracji publicznej, usług, rozrywki, sportu rekreacji;
  - 3) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2, z wyjątkiem funkcji związanych z przeznaczeniem podstawowym nie wymienionych w pkt. 2, które mogą stanowić nie więcej niż 5% powierzchni użytkowej budynku;
  - 4) zakazuje się możliwości lokalizacji zabudowy oraz działalności usługowej związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
  - 5) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny UHB do „terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców”.

8. Ustala się przeznaczenie dla terenów usług oświaty oznaczonych symbolem UO:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi z zakresu oświaty - szkoły i przedszkola;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) funkcje usługowe z zakresu sportu i rekreacji, kultury, nauki, wystawiennictwa, administracji publicznej, gastronomii,
  - b) mieszkalnictwo zbiorowe z zakresu internatów i burs szkolnych,
  - c) zieleń urządzona;
- 3) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2, z wyjątkiem funkcji związanych z przeznaczeniem podstawowym nie wymienionych w pkt. 2, które mogą stanowić nie więcej niż 5% powierzchni użytkowej budynku;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny UO do „terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”.

9. Ustala się przeznaczenie dla terenów usług oświaty lub kultury oznaczonych symbolem UO/K:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi z zakresu oświaty lub kultury;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) funkcje usługowe z zakresu nauki, wystawiennictwa, administracji publicznej, gastronomii,
  - b) zieleń urządzona;
- 3) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2, z wyjątkiem funkcji związanych z przeznaczeniem podstawowym nie wymienionych w pkt. 2, które mogą stanowić nie więcej niż 5% powierzchni użytkowej budynku;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny UO/K do „terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”.

10. Ustala się przeznaczenie dla terenów usług zdrowia oznaczonych symbolem UZ:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi z zakresu zdrowia, w szczególności przychodnie i szpitale;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) funkcje usługowe z zakresu biur, administracji publicznej, gastronomii, nauki,
  - b) zieleń urządzona;
- 3) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2, z wyjątkiem funkcji związanych z przeznaczeniem podstawowym nie wymienionych w pkt. 2, które mogą stanowić nie więcej niż 5% powierzchni użytkowej budynku;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny UZ do „terenów przeznaczonych pod szpitale”.



11. Ustala się przeznaczenie dla terenów usług administracji oznaczonych symbolem UA:

- 1) przeznaczenie podstawowe: funkcje usługowe z zakresu administracji publicznej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: funkcje usługowe z zakresu kultury, gastronomii, wystawiennictwa, biur;
- 3) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2, z wyjątkiem funkcji związanych z przeznaczeniem podstawowym nie wymienionych w pkt. 2, które mogą stanowić nie więcej niż 5% powierzchni użytkowej budynku;
- 4) terenów UA nie zalicza się do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu.

12. Ustala się przeznaczenie dla terenów usług kultury oznaczonych symbolem UK:

- 1) przeznaczenie podstawowe: funkcje usługowe z zakresu kultury, nauki;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: funkcje usługowe z zakresu wystawiennictwa, biur, gastronomii, rozrywki;
- 3) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2, z wyjątkiem funkcji związanych z przeznaczeniem podstawowym nie wymienionych w pkt. 2, które mogą stanowić nie więcej niż 5% powierzchni użytkowej budynku;
- 4) zakazuje się możliwości lokalizacji zabudowy oraz działalności usługowej związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 5) terenów UK nie zalicza się do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu.

13. Ustala się przeznaczenie dla terenów zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług oświaty oznaczonych symbolem ZP(UO):

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zieleń urządzona, zieleń parkowa,
  - b) istniejące funkcje usługowe z zakresu oświaty oraz sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu kultury, nauki, wystawiennictwa, administracji publicznej, gastronomii, zdrowia (z wyjątkiem szpitali);
- 3) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2, z wyjątkiem funkcji związanych z przeznaczeniem podstawowym nie wymienionych w pkt. 2, które mogą stanowić nie więcej niż 5% powierzchni użytkowej budynku;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny ZP(UO) do „terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”.

14. Ustala się przeznaczenie dla terenów obiektów sakralnych oznaczonych symbolem UKs:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) funkcje usługowe z zakresu kultu religijnego, w szczególności kościoły, domy parafialne,
  - b) mieszkalnictwo zbiorowe z zakresu domów zakonnych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu kultury, biur, gastronomii oraz mieszkalnictwo zbiorowe z zakresu hoteli, pensjonatów, pokoi gościnnych i mieszkań służbowych;
- 3) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2, z wyjątkiem funkcji związanych z przeznaczeniem podstawowym nie wymienionych w pkt. 2, które mogą stanowić nie więcej niż 5% powierzchni użytkowej budynku;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny UKs do „terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców”.

15. Ustala się przeznaczenie dla terenów usług opieki społecznej oznaczonych symbolem UP:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) funkcje usługowe z zakresu opieki społecznej i socjalnej, w szczególności domy opieki społecznej, domy pomocy, poradnie, ośrodki pobytu dziennego itp.,

2024-03-12

URZĄD MARSZAŁKOWSKI WARSZAWY  
URZĄD DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE  
DEPARTAMENT ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA  
DLA DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE  
Nowogrodzka 43, 00-691 Warszawa  
tel. 22 43 93 63 faks 22 443 94 98



- h) mieszkalnictwo zbiorowe z zakresu pobytowych domów opieki społecznej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu gastronomii, oświaty, kultury, biur, administracji publicznej;
- 3) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2, z wyjątkiem funkcji związanych z przeznaczeniem podstawowym nie wymienionych w pkt. 2, które mogą stanowić nie więcej niż 5% powierzchni użytkowej budynku;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny UP do „terenów przeznaczonych pod domy opieki społecznej”.

16. Ustala się przeznaczenie dla terenów usług sportu oznaczonych symbolem US:

- 1) przeznaczenie podstawowe: funkcje usługowe z zakresu sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) funkcje usługowe z zakresu kultury, rozrywki, wystawiennictwa, gastronomii, biur, handlu, administracji publicznej,
  - b) mieszkalnictwo zbiorowe z zakresu hoteli lub pensjonatów;
- 3) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2, z wyjątkiem funkcji związanych z przeznaczeniem podstawowym nie wymienionych w pkt. 2, które mogą stanowić nie więcej niż 5% powierzchni użytkowej budynku;
- 4) terenów US nie zalicza się do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu.

17. Ustala się przeznaczenie dla terenów usług sportu w zieleni oznaczonych symbolem US/ZP:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) funkcje usługowe z zakresu sportu i rekreacji,
  - b) zieleń urządzona, zieleń parkowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu kultury, rozrywki, gastronomii, handlu, biur;
- 3) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2, z wyjątkiem funkcji związanych z przeznaczeniem podstawowym nie wymienionych w pkt. 2, które mogą stanowić nie więcej niż 5% powierzchni użytkowej budynku;
- 4) terenów US/ZP nie zalicza się do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu.

18. Ustala się przeznaczenie dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolem ZP:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona, zieleń parkowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) funkcje usługowe z zakresu sportu, rekreacji, wypoczynku i kultury w formie urządzeń i obiektów terenowych lub mebli ulicznych; ustalenie nie dotyczy terenów położonych pomiędzy Wisłostradą a brzegiem Wisły - h8.1, j1.1, j1.2, j2.2, j6.1,
  - b) tymczasowe obiekty budowlane, w tym handlowe, związane z imprezami masowymi, na czas organizacji tych imprez w kwartałach b8, d1, d2, d3, d4, e1;
- 3) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się tereny ZP do „terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców”.

19. Ustala się przeznaczenie dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych symbolem WS:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody płynące;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia wodne, w szczególności takie jak: mosty, przystanie, pomosty i obiekty pływające, bulwary; realizacja obiektów i urządzeń musi być zgodna z przepisami odrębnymi;

3) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2, budynków, obiektów i urządzeń, które mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, na którym są zlokalizowane oraz negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności na gatunki i siedliska ptaków, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000, lub pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami Natura 2000.

20. Ustala się przeznaczenie dla terenów budowni hydrotechnicznych - Bulwaru Nadwiślańskiego oznaczonych symbolem H/KP:

1) przeznaczenie:

- a) urządzenia wodne chroniące brzeg,
- b) komunikacja piesza i rowerowa,
- c) urządzenia techniczne związane z oświetleniem i odwodnieniem ciągów pieszych;

2) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w pkt. 1.

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

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) komunikacja kołowa oraz komunikacji piesza - dojścia i dojazdy do działek budowlanych położonych przy drodze wewnętrznej,
- b) urządzenia techniczne związane z oświetleniem i odwodnieniem ulic lub ciągów pieszo-jezdných, parkingi podziemne;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) elementy infrastruktury technicznej - sieci i urządzenia uzbrojenia inżynierskiego,
- b) istniejące place zabaw i istniejące altany śmietnikowe;

3) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w pkt 1 i 2, tymczasowych obiektów budowlanych (z wyjątkiem kiosków) i ogrodzeń wewnętrznych.

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

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) komunikacja kołowa, komunikacja zbiorowa (autobusowa i tramwajowa) oraz komunikacja piesza i rowerowa, zgodnie z ustaleniami ogólnymi i szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
- b) urządzenia techniczne związane z oświetleniem i odwodnieniem ulic;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) elementy infrastruktury technicznej - sieci i urządzenia uzbrojenia inżynierskiego,
  - b) funkcje usługowe z zakresu gastronomii, handlu, kultury i wystawiennictwa w formie niekubaturowej oraz handlu - kiosków, niekolidujące z funkcją komunikacji;
- 3) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w pkt 1 i 2, tymczasowych obiektów budowlanych (z wyjątkiem kiosków oraz obiektów związanych z imprezami masowymi, na czas organizacji tych imprez) i ogrodzeń wewnętrznych.

23. Ustala się przeznaczenie dla terenów ulic (dróg publicznych) - alei pieszo-jezdných oznaczonych symbolem KDD-Pj:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) komunikacja piesza, komunikacja rowerowa i komunikacja kołowa o ruchu uspokojonym,
- b) urządzenia techniczne związane z oświetleniem i odwodnieniem ciągów pieszych i pieszo-jezdných;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) elementy infrastruktury technicznej - sieci i urządzenia uzbrojenia inżynierskiego,

2024 - 03 - 12

URZĄD MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY  
URZĄD DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE  
IMPREZ ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA  
DLA DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE  
Nowogrodzka 43, 00-691 Warszawa  
tel. 22 43 93 63, faks 22 443 94 98



- b) funkcje usługowe z zakresu gastronomii, kultury i wystawiennictwa w formie niekubaturowej, niekolidujące z funkcją komunikacji;
- 3) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w pkt 1 i 2, tymczasowych obiektów budowlanych (z wyjątkiem kiosków) i ogrodzeń wewnętrznych.

24. Ustala się przeznaczenie dla terenów ciągów pieszych oznaczonych symbolem KD-P:

- 1) przeznaczenie podstawowe:

- a) komunikacja piesza i komunikacja rowerowa,
- b) urządzenia techniczne związane z oświetleniem i odwodnieniem ciągów pieszych;

- 2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) elementy infrastruktury technicznej - sieci i urządzenia uzbrojenia inżynieryjnego,
- b) funkcje usługowe z zakresu gastronomii, kultury i wystawiennictwa w formie niekubaturowej, niekolidujące z funkcją komunikacji;
- 3) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w pkt 1 i 2, tymczasowych obiektów budowlanych (z wyjątkiem kiosków oraz obiektów związanych z imprezami masowymi, na czas organizacji tych imprez) i ogrodzeń wewnętrznych.

25. Ustala się przeznaczenie dla terenów placów miejskich określanych dalej jako tereny KD-PM:

- 1) przeznaczenie podstawowe:

- a) komunikacja piesza, komunikacja kołowa, komunikacja zbiorowa (autobusowa i tramwajowa) oraz komunikacja rowerowa, zgodnie z ustaleniami ogólnymi i szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
- b) urządzenia techniczne związane z oświetleniem i odwodnieniem ulic;

- 2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) elementy infrastruktury technicznej - sieci i urządzenia uzbrojenia inżynieryjnego,
- b) funkcje usługowe z zakresu gastronomii, kultury i wystawiennictwa w formie niekubaturowej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej oraz handlu - kiosków, niekolidujące z funkcją komunikacji;
- 3) zakazuje się lokalizowania: funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2, tymczasowych obiektów budowlanych (z wyjątkiem kiosków oraz obiektów związanych z imprezami masowymi, na czas organizacji tych imprez) i ogrodzeń wewnętrznych.

26. Dla terenów wyznaczonych w planie ustala się zagospodarowanie terenów zgodne z określonym przeznaczeniem podstawowym i dopuszczanym, oraz dopuszcza się sytuowanie zieleni towarzyszącej, dojść i dojazdów, przyłączy do budynków itp.

### Rozdział 3.

#### Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego

§ 5. 1. Wszystkie tereny objęte planem, z wyłączeniem terenów: j1.1ZP, j1.2ZP, j2.2ZP, j6.1ZP, j7.1WS, 1H/KP, 2H/KP, 3H/KP, 4H/KP, 5H/KP, 8KD-P, 9KD-P, są położone w zasięgu strefy zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów Prawa Budowlanego.

2. Określa się strukturę przestrzenną obszaru planu w szczególności poprzez:

- 1) wyznaczenie terenów zieleni, w tym parków, skwerów, ogrodów i zielenców wraz z układem przestrzeni publicznej na terenach zieleni w formie alej parkowych, alejek, placików parkowych itp. oraz wyznaczenie zieleni przyulicznej;
- 2) wyznaczenie terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę;
- 3) wyznaczenie zasięgu i kształtu miejsc i przestrzeni publicznych i określenie zasad zagospodarowania dla poszczególnych terenów.

3. Wyznacza się istniejące i projektowane do nasadzeń szpalery drzew oraz granice zieleni wysokiej, rozumianej jako zwarty masowy drzew lub krzewów, mające szczególne znaczenie dla kształtowania przestrzeni ulic placów i innych elementów urbanistycznych, zgodnie z rysunkiem planu.



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

- 1) nowe budynki oraz budynki rozbudowywane należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, z uwzględnieniem pkt. 2;
- 2) dopuszcza się zachowanie i przebudowę budynków usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, a także ich nadbudowę i rozbudowę do linii zabudowy, natomiast zakazuje się ich rozbudowy i nadbudowy poza wyznaczone linie;
- 3) budynki z podcieniami w parterach należy lokalizować tak, aby zewnętrzna krawędź podcienia pokrywała się z obowiązującą linią zabudowy albo znajdowała się po wewnętrznej stronie nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) linie zabudowy nie odnoszą się do:
  - a) podziemnych części budynków, w tym parkingów podziemnych, które nie wystają ponad poziom terenu,
  - b) innych budowli podziemnych, które nie wystają ponad poziom terenu, w szczególności stacji metra, garaży podziemnych, przejść i pasaży podziemnych,
  - c) ramp, pochylni, schodów;
- 5) dla ściany budynku usytuowanej w obowiązującej linii zabudowy przynajmniej 60% powierzchni elewacji powinno znajdować się w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez linię zabudowy;
- 6) dopuszcza się lokalizację zabudowy od strony przestrzeni publicznej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, z wyjątkiem sytuacji, w których przepisy odrębne wykluczają taką zabudowę;
- 7) od strony linii kolejowej zabudowę należy sytuować z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących odległości od obszarów kolejowych.

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

- 1) wejścia do budynków lub strefy wejściowe powinny znajdować się od strony przestrzeni publicznej lub być widoczne z ulicy, przy czym dopuszcza się sytuowanie wejść do budynków mieszkalnych nie wyłącznie od strony przestrzeni publicznej; w przypadku lokalizacji w budynkach mieszkalnych lokali usługowych wyposażonych w osobne wejście, dopuszcza się umieszczanie tych lokali w parterach budynków, tak aby były bezpośrednio dostępne lub widoczne od strony ulicy lub placu; dla istniejących budynków mieszkalnych dopuszcza się zachowanie istniejących lokalizacji wejść;
- 2) elewacje budynków powinny być wykonane ze szlachetnych materiałów wykończeniowych np. kamienia naturalnego, tynków szlachetnych, cegły elewacyjnej;
- 3) górne krawędzie elewacji od strony ulic lub placów powinny być na jednakowej wysokości, bez uskoków, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 4) dla pierzei usługowych ustala się lokalizację lokali usługowych w parterach budynków, przy czym dopuszcza się aby lokale usługowe zajmowały kondygnacje sąsiednie, związane z parterem; dla istniejących budynków mieszkalnych dopuszcza się zachowanie mieszkalnego przeznaczenia lokali w parterze;
- 5) dla nieprzekraczalnych linii zabudowy zapisy dotyczące pierzei usługowych oraz pierzei zabudowy kształtujących przestrzenie publiczne dotyczą budynków w pierwszej linii zabudowy, niezależnie od odległości w jakiej zostaną one zrealizowane od strony przestrzeni publicznej.

6. Ustala się zasadę sytuowania głównych wejść do projektowanych budynków usługowych od strony wyznaczonych w planie głównych przestrzeni publicznych.

7. Wyznacza się osie kompozycyjne i widokowe oraz historyczne osie kompozycyjne, zgodnie z rysunkiem planu oraz ustala się zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, na których osie są zlokalizowane:

- 1) osie kompozycyjne i widokowe oraz historyczne osie kompozycyjne należy uwzględniać w zagospodarowaniu terenu poprzez kształtowanie budynków, zieleni, układu i wzoru posadzek, ogrodzeń, mebli ulicznych i urządzeń terenowych;

2024-03-12

PAŃSTWOWA AGENCJA ZASTANOWIENIA  
URZĘDZALNIA ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA  
DLA DZIELNIC ŚRÓDMIEŚCIE  
ul. Nowogrodzka 43, 00-691 Warszawa  
tel. 22 443 93 63, faks 22 443 94 98



- 2) na terenach zieleni urządzonej ZP, dopuszcza się sytuowanie drzew w odległości do 8 m od pnia drzewa do osi kompozycyjnej i widokowej lub historycznej osi kompozycyjnej oraz zachowanie istniejących drzew zlokalizowanych bliżej osi bądź ich odtworzenie;
- 3) ustala się zakaz sytuowania obiektów przesłaniających, a w szczególności: reklam i słupów ogłoszeniowo-reklamowych, drzew oraz zieleni wyższej niż 1 m, ogrodzeń pełnych, kiosków oraz obiektów i budynków tymczasowych, w odległości 15 m od osi kompozycyjnej i widokowej lub historycznej osi kompozycyjnej, z uwzględnieniem ustaleń pkt 2; nie dotyczy to obiektów zgodnych z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, wyznaczonych szpalerów drzew oraz granic zieleni wysokiej, dachowych sztyldów ażurowych oraz istniejącej zieleni i istniejącego zagospodarowania.

8. Wyznacza się dominanty wysokościowe, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów; dla terenu działek budowlanych, na których zlokalizowano dominanty wysokościowe ustala się następujące warunki:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynku lub części budynku wyższych niż otaczająca zabudowa, maksymalna wysokość dominanty wysokościowej została określona w ustaleniach szczegółowych;
- 2) ustala się wyróżnienie budynku lub części budynku stanowiącego dominantę wysokościową, w szczególności poprzez detal, formę architektoniczną, materiał lub kolor elewacji, miejsce lokalizacji głównego wejścia do budynku itp.;
- 3) budynek lub część budynku stanowiącą dominantę wysokościową należy lokalizować w ramach wyznaczonej na rysunku planu strefy dopuszczalnej lokalizacji dominanty wysokościowej;
- 4) reklamy i słupy ogłoszeniowe nie mogą zasłaniać dominanty wysokościowej i należy je lokalizować w sposób określony w § 6 oraz określony w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

9. Wyznacza się dominanty przestrzenne, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz ustala się zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, na których dominanty architektoniczne są zlokalizowane:

- 1) ustala się wyróżnienie budynku lub części budynku stanowiącego dominantę przestrzenną w szczególności poprzez detal, formę architektoniczną, materiał lub kolor elewacji, miejsce lokalizacji głównego wejścia do budynku itp.;
- 2) elewacje budynków stanowiących dominanty przestrzennej powinny być wykonane ze szlachetnych materiałów wykończeniowych np. kamienia naturalnego, tynków szlachetnych, cegły elewacyjnej itp.;
- 3) ustala się zakaz sytuowania urządzeń reklamowych oraz obiektów i budynków tymczasowych w odległości co najmniej 15 m od budynku stanowiącego dominantę przestrzenną; nie dotyczy to dachowych sztyldów ażurowych;
- 4) dla dominanty przestrzennej zakazuje się sytuowania obiektu o wysokości większej niż określona w ustaleniach szczegółowych dla terenu.

10. Ustala się zachowanie istniejących przejść i przejazdów bramowych oznaczonych na rysunku planu.

11. Ustala się zasady kształtowania kolorystyki budynków i ogrodzeń:

- 1) ustala się stosowanie kolorów ciepłych, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 3 - 8;
- 2) kolorystyka budynków powinna być stonowana, zharmonizowana i dostosowana do otaczającej zabudowy i krajobrazu;
- 3) na powierzchniach ścian tynkowanych lub malowanych ustala się zastosowanie kolorów i odcieni beżowych, białych, kremowych, ecru - barwy w przedziale Y - R (w oparciu o system NCS); przy czym barwy powinny zawierać się w przedziałach od 0000 do 2020 (w oparciu o system NCS), co oznacza nie więcej niż 20% czerni w barwie, oraz nie więcej niż 20% chromatyczności, z uwzględnieniem pkt. 4-6 oraz § 9 ust. 31;
- 4) dopuszcza się akcentowanie detali i powierzchni nie większych niż 20% powierzchni elewacji poprzez zastosowanie barw o wyższym walorze i nasyceniu, przy czym zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych;
- 5) na ścianach szczytowych, nieopracowanych architektonicznie dopuszcza się realizację murali;

URZĄD MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY

WYDZIAŁ ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA

DLA DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE

ul. Nowogrodzka 43, 00-691 Warszawa

tel. 22 443 93 63, faks 22 443 94 98

2024-03-12



- 6) dopuszcza się zastosowanie materiałów o naturalnych kolorach, takich jak: kamienia o jasnych odcieniach, cegły klinkierowej lub silikatowej, drewna, stali nierdzewnej lub niebarwionego szkła;
- 7) dla nowej zabudowy, w przypadku realizacji dachów spadzistych ustala się obowiązek stosowania pokrycia z dachówki ceramicznej w kolorystyce dla niej naturalnej zawierającej się w zakresie Y40R-Y80R, przy stopniu szernienia nie większym niż 30% według systemu NCS, roślinności lub blachy o szczególnych walorach materiałowych (z miedzi, aluminium, stali nierdzewnej lub tytan-cynku) w kolorach dla nich naturalnych;
- 8) na ogrodzeniach metalowych należy stosować kolory ciemne: czarne, brązowe lub ciemnoszare.

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

§ 6. 1. Dopuszcza się sytuowanie znaków informacyjnych i innych obiektów Miejskiego Systemu Informacji MSI oraz Płatnej Informacji Miejskiej, a na terenach pomiędzy Wisłostradą a Wisłą (kwartały j1, j2, j6, h8) dopuszcza się również sytuowanie elementów Wiślanego Systemu Informacji Przestrzennej WSI.

2. Na terenie planu dopuszcza się sytuowanie:

- 1) słupów ogłoszeniowo-reklamowych;
- 2) tablic lub urządzeń reklamowych wolnostojących o powierzchniach nie większych niż  $3 \text{ m}^2$ , w tym tablic lub urządzeń reklamowych dwustronnych o powierzchni każdej ze stron nie większej niż  $3 \text{ m}^2$  wyłącznie na terenie ul. Rozbrat (1 i 2KDZ), ul. Leona Kruczkowskiego (3KDZ) i ul. Ludnej (4 i 5KDZ), jak również na terenie działek przylegających do tej ulicy, z wyłączeniem terenów zieleni urządzonej;
- 3) tablic lub urządzeń reklamowych o powierzchniach nie większych niż  $3 \text{ m}^2$  na budynkach, wiatkach przystankowych i meblach ulicznych, wyłącznie na terenach: ulic, placów i alei pieszych, jak również na terenie działek przylegających do tych terenów;
- 4) szyldów o wysokości nie większej niż 60 cm;
- 5) dachowych szyldów ażurowych, sytuowanych na dachu, w obrębie najwyższej kondygnacji lub na ścianie attykowej, w których widoczne elementy mają powierzchnię nie większą niż 40% powierzchni prostokąta opisanego na zewnętrznych krawędziach tego szyldu, o wysokości nie przekraczającej  $1/8$  wysokości elewacji i nie wyższych niż 4 m, w tym także dachowych szyldów ażurowych świetlnych posiadających własne wewnętrzne źródło światła i podświetlanych -posiadające własne zewnętrzne źródło światła;
- 6) informacji o imprezach kulturalnych, rozrywkowych, sportowych itp. o powierzchni nie większej niż  $9 \text{ m}^2$ , wyłącznie na obiektach usług kultury, nauki, oświaty, kultu religijnego, sportu i wystawiennictwa; przy czym dopuszcza się umieszczanie informacji o imprezach i wydarzeniach na czas nie dłuższy niż 30 dni, odbywających się w ramach nieruchomości, na której umieszczany jest nośnik informacyjny;
- 7) szyldów semaforowych, w strefie parteru, o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej każdej ze stron semafora nie większej niż  $0,50 \text{ m}^2$  chyba że jest ona kwadratem o maksymalnej długości boku 0,80 m, przy czym żadna część semafora nie może być oddalona od elewacji bardziej niż o 1 m;
- 8) reklam remontowo-budowlanych umieszczanych na czas trwania remontu lub budowy.

3. Określa się zasady sytuowania tablic lub urządzeń reklamowych i słupów ogłoszeniowo-reklamowych w miejscach i przestrzeniach publicznych:

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

Elementy zagospodarowania:	Tablice lub urządzenia reklamowe o powierzchni nie większej niż $3 \text{ m}^2$	Słupy ogłoszeniowo-reklamowe
Reklamy	30 m	30 m
Słupy ogłoszeniowo-reklamowe	30 m	50 m
Znaki drogowe i wolnostojące znaki Miejskiego Systemu Informacji	10 m	10 m
Skrzyżowania ulic miejskich (obszar wyznaczony przez linie zatrzymania i zewnętrzne krawędzie jezdni)	10 m	10 m

2024-03-12

URZĄD MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY  
URZĄD DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE  
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA  
DLA DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE  
ul. Nowogrodzka 43, 00-691 Warszawa  
tel. 22 443 93 63, faks 22 443 94 98



przy skrzyżowaniu)		
Krawędź jezdni poza skrzyżowaniem	2,5 m	2,5 m
Przeście 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	5 m	5 m
Oś szpaleru drzew	5 m	5 m
Korona drzewa	1 m	1 m
Granica terenu zieleni urządzonej lub ogrodzenie parku, skweru, terenu zieleni, cmentarza	20 m	10 m
Pomniki przyrody	15 m	15 m
Wyznaczony w planie osie kompozycyjne	15 m	15 m
Wyznaczone w planie dominanty przestrzenne i wysokościowe	15 m	15 m
Pomniki, miejsca pamięci, rzeźby, kapliczki, krzyże	50 m	50 m
Kamery wizyjne systemu monitoringu	30 m	30 m

- 2) wymagania, o których mowa w pkt. 1 nie dotyczą tablic lub urządzeń reklamowych umieszczanych na kioskach i wiatach przystankowych oraz szyldów;
- 3) zakazuje się umieszczania tablic lub urządzeń reklamowych (z wyjątkiem szyldów) i słupów ogłoszeniowo-reklamowych na terenach: zieleni (ZP, ZP(UO)), budowli hydrotechnicznych (H-KP), usług oświaty (UO) oraz usług administracji (UA) wyznaczonych w planie;
- 4) zakazuje się umieszczania reklam na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej, takich jak: szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, na słupach trakcji elektrycznych, stacjach transformatorowych, wyrzutniach i czerpniach wentylacyjnych oraz na meblach ulicznych;
- 5) dopuszcza się umieszczanie zwiastunów szyldów lub grup zwiastunów szyldów o powierzchni nieprzekraczającej łącznie 3 m<sup>2</sup> na wejściach do przejść i pasażów podziemnych;
- 6) tablice, urządzenia reklamowe lub szyldy świetlne i podświetlane oraz oświetlenie wystaw nie powinny być uciążliwe dla użytkowników sąsiadujących budynków oraz powodować olśnienia przechodniów i użytkowników jezdni; zakazuje się nośników reklamowych o ekspozycji elektronicznej, przy czym ograniczenie nie dotyczy nośników reklamowych zintegrowanych z przystankami komunikacji miejskiej oraz nośników wolnostojących o powierzchni nie większej niż 3 m<sup>2</sup>;
- 7) zakazuje się umieszczania tablic lub urządzeń reklamowych wolnostojących na wysokości wyższej niż 4 m nad terenem;
- 8) usytuowanie wolnostojących tablic lub urządzeń reklamowych musi być zgodne z przepisami odrębnymi.

4. Określa się zasady umieszczania tablic lub urządzeń reklamowych na przystankach komunikacji miejskiej - zbiorowej:

- 1) na wiatkach przystankowych dopuszcza się umieszczanie dwustronnych tablic lub urządzeń reklamowych (również o ekspozycji elektronicznej) zintegrowanych z wiatą, o powierzchni reklamy dwustronnej nie większej niż 3 m<sup>2</sup>, przy czym łączna powierzchnia reklam nie powinna przekraczać 50% powierzchni całkowitej ścian;
- 2) wyklucza się umieszczanie tablic lub urządzeń reklamowych na attyce wiaty lub jej dachu.

5. Określa się zasady umieszczania tablic lub urządzeń reklamowych i szyldów na kioskach:

- 1) dopuszcza się umieszczanie maksymalnie dwóch tablic lub urządzeń reklamowych z wewnętrznym źródłem światła o jednostkowej powierzchni ekspozycyjnej nie większej niż 3 m<sup>2</sup> i nieprzekraczającej 20% powierzchni wszystkich ścian kiosku;
- 2) tablice lub urządzenia reklamowe nie mogą wystawać poza obrys ściany o więcej niż 15 cm;
- 3) zakazuje się umieszczania tablic lub urządzeń reklamowych na attyce kiosku lub jego dachu;

4) dopuszcza się sytuowanie szyldu wyłącznie na ścianie lub attyce, przy czym maksymalna wysokość szyldu nie powinna przekraczać proporcji 1:5 w stosunku do wysokości ściany;

5) wyklucza się umieszczanie szyldów semaforowych oraz szyldów na dachach.

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

1) tablice lub urządzenia reklamowe 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, nie dotyczy to szyldów w parterach budynków i dachowych szyldów ażurowych;

2) dopuszcza się umieszczanie reklam wyłącznie na elewacjach budynków o funkcji usługowej i handlowej;

3) ustala się następujące minimalne odległości tablic lub urządzeń reklamowych umieszczanych na elewacjach od elementów elewacji budynków:

Elementy elewacji budynków:	Tablice lub urządzenia reklamowe o powierzchni nie większej niż 3 m <sup>2</sup>
Znaki Miejskiego Systemu Informacji na budynkach i obiektach	1,2 m
Balustrady ażurowych balkonów i tarasów	1,2 m
Okna	1,2 m

4) wyklucza się umieszczania tablic lub urządzeń reklamowych na budynkach poza obrysem ścian w przekroju jak i w rzucie poziomym, nie dotyczy to dachowych szyldów ażurowych;

5) dopuszcza się przesłanianie reklamą i informacją wizualną nie przekraczającą 30% powierzchni otworu okiennego wyłącznie w strefie parteru;

6) tymczasowe ogrodzenia placów budowy mogą być wykorzystywane do sytuowania tablic lub urządzeń reklamowych o powierzchni do 3 m<sup>2</sup>, bez ograniczania odległości między reklamami, na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy.

7. Określa się zasady sytuowania dachowych szyldów ażurowych:

1) dopuszcza się sytuowanie dachowych szyldów ażurowych tylko w obrębie najwyższej kondygnacji, na ścianie attykowej lub na dachu budynku;

2) dopuszcza się sytuowanie szyldu nie bliżej niż 1,2 m od okien;

3) wyklucza się umieszczania dachowych szyldów ażurowych na budynkach w rejestrze zabytków oraz objętych ochroną w planie, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

8. Określa się zasady sytuowania szyldów:

1) dopuszcza się umieszczanie zwiastunów szyldów lub grup zwiastunów szyldów o powierzchni nieprzekraczającej łącznie 3 m<sup>2</sup> na terenie działki budowlanej;

2) dopuszcza się umieszczanie szyldów na ogrodzeniu, przy wejściu na teren, na ścianie budynku, przy czym na budynkach mieszkalnych dopuszcza się umieszczanie szyldów tylko w poziomie parteru;

3) układ szyldów w obrębie jednej nieruchomości powinien być skoordynowany w poziomie lub w pionie.

9. Określa się zasady sytuowania wolnostojących tablic lub urządzeń reklamowych:

1) płaszczyzny ekspozycyjne reklam należy sytuować prostopadle lub równolegle do elementów istniejącego zagospodarowania np. takich jak: oś lub krawędź jezdni, elewacje budynków, linia ogrodzenia;

2) w obrębie jednego skrzyżowania formaty reklam powinny być jednakowe, zawieszone na jednej wysokości;

3) na terenie jednej ulicy lub placu, w obszarze podobnie zagospodarowanym, formaty reklam powinny być jednakowe, jednakowo ukierunkowane, zawieszone na jednej wysokości, możliwie w jednakowych odległościach.

§ 7. 1. Określa się zasady sytuowania ogrodzeń:

2024 -03- 12

URZĄD MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY  
URZĄD DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE  
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA  
DLA DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE  
ul. Nowogrodzka 43, 00-691 Warszawa  
tel. 22 443 93 83, faks 22 443 94 98



- 1) dopuszcza się realizację ogrodzeń poszczególnych działek budowlanych i terenów oraz ogrodzeń wewnątrz terenów budowlanych;
- 2) na terenach dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDw, ulic (dróg publicznych) oznaczonych symbolem KD, ulic (dróg publicznych) - alei pieszo-jezdných oznaczonych symbolem KDD-Pj, ciągów pieszych oznaczonych symbolem KD-P i placów miejskich oznaczonych symbolem KD-PM zakazuje się sytuowania ogrodzeń wewnętrznych, za wyjątkiem: pachoków, słupków, pojemników z zielenią, ogrodzeń ogródków kawiarnianych, murków o wysokości nie przekraczającej 60 cm, żywopłotów o wysokości nie przekraczającej 120 cm oraz ogrodzeń zieleni przyulicznej (np. trawników, kwietników, drzew, zieleńców) o wysokości nie przekraczającej 60 cm; zakazuje się, aby zagospodarowanie terenów dróg ograniczyło dostępność tych terenów dla pieszych.

2. Określa się warunki jakie powinny spełniać ogrodzenia poszczególnych działek budowlanych i terenów, lokalizowane od strony ulic (dróg publicznych) (KD), ulic (dróg publicznych) - alei pieszo-jezdných (KDD-Pj), ciągów pieszych (KD-P), placów miejskich (KD-PM) oraz dróg wewnętrznych (KDw), z wyjątkiem terenów zieleni urządzonej:

- 1) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 m od poziomu terenu; ustalenie nie dotyczy ogrodzeń boisk sportowych i ogrodzeń zabytkowych;
- 2) ogrodzenie należy lokalizować w linii rozgraniczającej ulicy lub terenu, przy dopuszczalnym miejscowym wycofaniu ogrodzenia w głąb terenu nie większym niż 1,5 m;
- 3) w przypadku realizacji budynku z usługami w parterze, dopuszcza się wycofanie ogrodzenia i sytuowanie go w linii zabudowy;
- 4) ogrodzenie powinno być ażurowe co najmniej powyżej 0,6 m od poziomu terenu, powierzchnia części pełnych ogrodzenia nie powinna przekraczać 40% powierzchni ogrodzenia; ustalenie nie dotyczy ogrodzeń zabytkowych oraz ogrodzeń od strony Wisłostrady (ciąg ulic Wybrzeże Kościuszkowskie - Wioślarska - Solec).

3. Określa się warunki, jakie powinny spełniać ogrodzenia terenów zieleni urządzonej:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejących ogrodzeń;
- 2) dopuszcza się zachowanie terenów zieleni nieogrodzonej;
- 3) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 0,6 m od poziomu terenu; ustalenie nie dotyczy ogrodzeń istniejących oraz ogrodzeń boisk lub obiektów sportowych, placów zabaw, wybiegów dla psów;
- 4) ogrodzenie należy lokalizować w linii rozgraniczającej ulicy lub terenu, przy dopuszczalnym miejscowym wycofaniu ogrodzenia w głąb terenu nie większym niż 2 m; ustalenie nie dotyczy ogrodzeń istniejących oraz ogrodzeń boisk lub obiektów sportowych, placów zabaw, wybiegów dla psów;
- 5) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń lub barier metalowych - ażurowych albo murków kamiennych, z okładziną kamienną lub betonowych albo żywopłotów;
- 6) w ogrodzeniach powinny znajdować się wejścia: bramy, furtki lub wejścia niezamykane, nie mniej niż jedno od strony każdej przestrzeni publicznej.

## Rozdział 4.

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8. 1. Ustala się zachowanie i ochronę istniejącej zieleni, która stanowi podstawową strukturę przyrodniczą obszaru objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi, ustaleniami szczegółowymi i rysunkiem planu; w szczególności ustala się zasady zagospodarowania terenów zieleni:

- 1) Parku im. Marszałka Edwarda Rydza Śmigłego (obszary b8, d1, d2, d3, d4, e1, e3), parku im. Janiny Porazińskiej przy ul. Ludnej (obszar g2) oraz zieleńca przy ul. Szarej (obszar b4, b7), w szczególności poprzez: ochronę i utrzymanie funkcji terenu, zachowanie powierzchni biologicznie czynnej - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, ochronę i pielęgnację istniejącej szaty roślinnej;
- 2) Bulwarów Nadwiślańskich (obszary j1, j2, j6, h8), w szczególności poprzez: ochronę i utrzymanie funkcji terenu oraz zachowanie powierzchni biologicznie czynnej - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;



- 3) zieleni parkowej towarzyszącej Śródmiejskiemu Ośrodkowi Rekreacji „Solec” (obszar g3), w szczególności poprzez: utrzymanie części parkowo-rekreacyjnej przy parku, ochronę drzew, prowadzenie zabiegów pielęgnacyjnych, uzupełnienie nasadzeń, zachowanie minimum 40% powierzchni biologicznie czynnej - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) zieleni na terenach obiektów zabytkowych, w szczególności poprzez: utrzymanie istniejących ogrodów, zieleńców i innych terenów zieleni, ochronę drzew oraz gospodarowanie zielenią z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 5) zieleni na terenach obiektów sakralnych, w szczególności poprzez: utrzymanie istniejących ogrodów i zieleńców przy kościołach i innych obiektach, ochronę drzew, prowadzenie zabiegów pielęgnacyjnych, uzupełnianie nasadzeń;
- 6) zieleni na terenach obiektów oświatowych, w szczególności poprzez: utrzymanie istniejących ogrodów i zieleńców przy przedszkolach, szkołach i innych obiektach, ochronę drzew, prowadzenie zabiegów pielęgnacyjnych, uzupełnianie nasadzeń;
- 7) wnętrz osiedlowych o charakterze parkowym, w szczególności poprzez: utrzymanie osiedlowych zieleńców i zadrzewień, ochronę drzew i krzewów, prowadzenie zabiegów pielęgnacyjnych, uzupełnianie nasadzeń, ograniczenia sytuowania nowych budynków i budowli;
- 8) zadrzewień przyulicznych, poprzez: ochronę istniejących szpalerów, uzupełnienie nasadzeń, sukcesywną wymianę drzew na gatunki odpowiednie do obsadzania ulic, przy czym uzupełnienie nasadzeń będzie realizowane w taki sposób, aby lokalizacja nowych drzew nie kolidowała z istniejącą infrastrukturą oraz dopuszcza się wycinkę pojedynczych drzew w przypadku kolizji z istniejącymi lub projektowanymi sieciami infrastruktury technicznej;
- 9) pojedynczych drzew o dużych walorach przyrodniczo-krajobrazowych, oznaczonych na rysunku planu, poprzez ich zachowanie oraz zakaz zabudowy i utwardzania powierzchni ziemi w promieniu 3 m od pnia drzewa.

2. Ustala się zachowanie, wzmacnianie lub ukształtowanie powiązań przyrodniczych z terenami zieleni na obszarach otaczających, a w szczególności powiązań z korytem Wisły oraz terenami zieleni wzdłuż Skarpy Warszawskiej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.

3. Wyznacza się granice terenów zieleni urządzonej (ZP) - parków miejskich, dla których ustala się:

- 1) ochronę istniejącej zieleni, a w szczególności zachowanie i ochronę istniejących wartościowych drzew oraz pojedynczych istniejących drzew o dużych walorach przyrodniczo-krajobrazowych, oznaczonych na rysunku planu;
- 2) uzupełnianie zieleni poprzez: nasadzenia drzew i krzewów, wymianę drzew martwych, chorych i stanowiących zagrożenie na nowe, w szczególności na drzewa gatunków odpornych na warunki miejskie; ustalenie nie dotyczy terenów położonych pomiędzy Wisłostradą a brzegiem Wisły - h8.1, j1.1, j1.2, j2.2, j6.1;
- 3) obowiązek zapewnienia powierzchni biologicznie czynnych pokrytych roślinnością, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 4) obowiązek odprowadzania wód opadowych lub roztopowych do ziemi;
- 5) zachowanie publicznej dostępności terenów zieleni.

4. Dla terenów ulic i placów ustala się:

- 1) zachowanie i uzupełnienie istniejących szpalerów drzew oraz nasadzenia szpalerów drzew, wyznaczonych na rysunku planu; lokalizacja szpaleru drzew w przekroju ulicy może podlegać zmianom; szpalery drzew powinny być sadzone w gruncie;
- 2) sytuowanie w posadzce chodnika nowych trawników lub pasów krzewów o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m dla szpaleru drzew albo powierzchni gruntu nie mniejszej niż kwadrat 1,2 m x 1,2 m wokół każdego drzewa; dopuszcza się stosowanie poziomych i pionowych osłon drzew, systemów nawadniających lub napowietrzających, barierek ochronnych o wysokości nieprzekraczającej 40 cm od poziomu chodnika;

2024 - 03 - 12

URZĄD MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY  
URZĄD DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE  
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA  
DLA DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE  
ul. Nowogrodzka 43, 00-691 Warszawa  
tel. 22 443 93 63, faks 22 443 94 98



- 3) zakaz sytuowania innych obiektów, w szczególności miejsc parkingowych, elementów reklamowych i elementów MSI, na wydzielonych trawnikach, pasach zieleni i powierzchniach wokół drzew określonych w pkt 2;
- 4) obowiązek odprowadzania ścieków opadowych lub roztopowych z jezdni i parkingów do miejskiej sieci kanalizacyjnej; dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z pozostałych powierzchni utwardzonych do ziemi po ich uprzednim podczyszczeniu (jeżeli pochodzą z powierzchni zanieczyszczonych); dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z terenów zieleni ulicznej, do ziemi.

5. Dla terenów z działkami budowlanymi ustala się:

- 1) ochronę istniejącej roślinności, w szczególności zachowanie istniejących pojedynczych drzew o dużych walorach przyrodniczo-krajobrazowych wskazanych na rysunku planu;
- 2) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych wg ustaleń § 15 ust. 4;
- 3) zakaz sytuowania obiektów i urządzeń, które mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza działką budowlaną, na której są zlokalizowane; zakazuje się sytuowania: stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, myjni, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 4) stosowanie urządzeń grzewczych do zaopatrzenia budynków w ciepło, zgodnie z warunkami opisanymi w § 15 ust. 5.

6. Na obszarze objętym planem występują obiekty objęte prawną formą ochrony przyrody:

- 1) fragment obszaru Natura 2000 „Dolina Środkowej Wisły” PLB 140004 - obszaru OSO (obszaru specjalnej ochrony ptaków) obejmującego Międzywale Wisły (na obszarze planu fragment wód Wisły); dla obszaru obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z ustawą o ochronie przyrody; granice obszaru Natura 2000 na terenie objętym planem są wskazane na rysunku planu;
- 2) fragment Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK) obejmujący tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, tereny wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także tereny pełniące funkcję korytarzy ekologicznych; dla obszaru obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego; granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu są wskazane na rysunku planu.

7. W zakresie przeciwdziałania powstawaniu zanieczyszczeń na terenie istniejącej ulic głównej ruchu przyspieszonego - Wiślostradzie (ciąg ulic Wybrzeże Kościuszkowskie - Wioślarska - Solec) - 1KDGP, 2KDGP, 3KDGP, 6KDZ/4KDGP, 5KDGP, 6KDGP, 7KDGP ustala się:

- 1) przy przebudowie istniejącej ulicy ustala się wprowadzenie rozwiązań technicznych i przestrzennych sprzyjających ograniczaniu powstawania i rozprzestrzeniania się hałasu i drgań np. poprzez wymianę nawierzchni, zmiany w organizacji ruchu, zmiany w przekroju ulicy oraz uzupełniającą poprzez wprowadzenie i uzupełnienie zieleni przyulicznej - szpalerów drzew i krzewów;
- 2) dopuszcza się realizację jezdni głównych Wiślostrady w tunelu;
- 3) na terenach zabudowy śródmiejskiej zakazuje się sytuowania ekranów akustycznych w ulicach.

8. W zakresie przeciwdziałania powstawaniu zanieczyszczeń na terenie istniejącej ulicy zbiorczej z linią tramwajową - Al. Jerozolimskich (na wiadukcie i moście - tereny 6KDZ/8KD-PM, 6KDZ/h1.1UH, 6KDZ/11KD-PM, 6KDZ/h4.1UH, 6KDZ/4KDGP, 6KDZ/6H/KP, 6KDZ/h10.2WS) ustala się:

- 1) przy przebudowie, rozbudowie istniejącej ulicy na estakadzie i moście ustala się wprowadzenie rozwiązań technicznych i przestrzennych sprzyjających ograniczaniu powstawania i rozprzestrzeniania się hałasu i drgań np. poprzez wymianę nawierzchni, zmiany w organizacji ruchu, zmiany w przekroju ulicy;
- 2) na terenach zabudowy śródmiejskiej zakazuje się sytuowania ekranów akustycznych w ulicach;
- 3) przy przebudowie istniejącej linii tramwajowej usytuowanej na estakadzie ulicy oraz estakadzie mostu ustala się stosowanie rozwiązań technicznych torowiska tramwajowego ograniczających powstawanie i rozprzestrzenianie się hałasu i drgań.



9. W zakresie przeciwdziałania powstawaniu zanieczyszczeń związanych z funkcjonowaniem linii metra ustala się:

- 1) przy budowie linii, tuneli i innych urządzeń podziemnych stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających powstawanie i rozprzestrzenianie się drgań, a przy budowie urządzeń nadziemnych stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających powstawanie i rozprzestrzenianie się hałasu;
- 2) zabezpieczenie budynków istniejących usytuowanych przy linii metra lub nad linią metra.

10. W zakresie przeciwdziałania powstawaniu zanieczyszczeń związanych z funkcjonowaniem średnicowej linii kolejowej ustala się przy przebudowie istniejącej linii kolejowej oraz istniejącego mostu kolejowego stosowanie rozwiązań technicznych torowiska i budowli ograniczających powstawanie i rozprzestrzenianie się hałasu i drgań.

11. W zakresie ochrony przed uciążliwościami akustycznymi dla terenów przylegających do: Al. Jerozolimskich z linią tramwajową (na wiadukcie i moście - tereny 6KDZ/8KD-PM, 6KDZ/h1.1UH, 6KDZ/11KD-PM, 6KDZ/h4.1UH, 6KDZ/4KDGP, 6KDZ/6H/KP, 6KDZ/h10.2WS), Wioślarskiej (ciąg ulic Wybrzeże Kościuszkowskie - Wioślarska - Solec) - 1KDGP, 2KDGP, 6KDZ/4KDGP, 5KDGP, 6KDGP, 7KDGP lub Trasy Łazienkowskiej:

- 1) ustala się zachowanie lub wprowadzanie w pierzei ulic budynków o funkcjach usługowych i biurowych stanowiących izolację akustyczną dla funkcji mieszkaniowych i rekreacyjnych zlokalizowanych wewnątrz terenów zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi; dopuszcza się wprowadzanie zieleni w pierzejach ulic, stanowiących izolację akustyczną dla zabudowy wewnątrz kwartałów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) w istniejących budynkach i lokalach położonych przy ulicach dopuszcza się zmianę funkcji pomieszczeń mieszkalnych lub innych pomieszczeń o funkcjach chronionych narażonych na hałas na inne funkcje, zgodne z ustaleniami szczegółowymi dla terenu;
- 3) od strony ulic należy lokalizować przede wszystkim pomieszczenia pomocnicze takie jak: klatki schodowe, pomieszczenia higieniczno-sanitarne itp., chyba że zastosowane przegrody, izolacje akustyczne lub ekrany zapewniają zachowanie właściwego klimatu akustycznego wewnątrz pomieszczeń;
- 4) dopuszcza się renowację akustyczną budynków istniejących, między innymi poprzez wprowadzenie okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej i renowację elewacji;
- 5) ustala się realizację nowej zabudowy zlokalizowanej od strony ulic i linii tramwajowych, w sposób uwzględniający potencjalne zanieczyszczenia związane z hałasem i drganiami, między innymi poprzez zastosowanie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych ograniczających uciążliwość akustyczną, a w szczególności przegród o wysokiej izolacyjności, w budynkach, obiektach i pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 6) zakazuje się sytuowania nowej zabudowy lub lokali przeznaczonych pod domy opieki społecznej, szpitale i związanych ze stałym lub czasowym pobylem dzieci i młodzieży oraz urządzania nowych terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

12. W zakresie ochrony przed zanieczyszczeniami terenów położonych przy lub nad linią metra oraz oddziaływaniem budowy linii metra:

- 1) dopuszcza się realizację nowej zabudowy w sąsiedztwie linii metra, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się budowy linii metra metodą odkrywkową lub z zastosowaniem technologii, które powodowałyby pogorszenie warunków wegetacyjnych istniejącej zieleni, zwłaszcza zieleni parkowej;
- 3) zakazuje się lokalizacji w obrębie terenów zieleni urzędzonej czasowych instalacji i urządzeń związanych z budową metra (w tym sztolni do wprowadzenia tarcz wiertniczych) oraz placów budowy.

13. W zakresie ochrony przed uciążliwościami akustycznymi dla terenów h2, h3, h6 przylegających do średnicowej linii kolejowej wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) ustala się zachowanie lub wprowadzanie od strony linii kolejowej zabudowy o funkcjach usługowych i biurowych stanowiących izolację akustyczną dla funkcji mieszkaniowych i rekreacyjnych zlokalizowanych wewnątrz terenów zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

2024 -03- 1 2

URZĄD MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY  
URZĄD DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE  
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA  
DLA DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE  
ul. Nowogrodzka 43, 00-691 Warszawa  
tel. 22 443 93 63, faks 22 443 94 98



- 2) w istniejących budynkach i lokalach położonych przy linii kolejowej dopuszcza się zmianę funkcji pomieszczeń mieszkalnych lub innych pomieszczeń o funkcjach chronionych narażonych na hałas na funkcje biurowe, usługowe, techniczne;
- 3) od strony linii kolejowej należy lokalizować przede wszystkim pomieszczenia pomocnicze takie jak: klatki schodowe, pomieszczenia higieniczno-sanitarne itp., chyba że zastosowane przegrody, izolacje akustyczne lub ekrany zapewniają zachowanie właściwego klimatu akustycznego wewnątrz pomieszczeń;
- 4) dopuszcza się renowację akustyczną budynków istniejących, między innymi poprzez wprowadzenie okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej i renowację elewacji;
- 5) ustala się realizację nowej zabudowy zlokalizowanej od strony linii kolejowej, w sposób uwzględniający potencjalne zanieczyszczenia związane z hałasem i drganiami, między innymi poprzez zastosowanie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych ograniczających uciążliwość akustyczną, a w szczególności przegród o wysokiej izolacyjności, w budynkach, obiektach i pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 6) zakazuje się przeznaczania nowej zabudowy lub lokali pod domy opieki społecznej, szpitale i związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz urządzania nowych terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

14. Ustala się, że działalność usługowa i techniczna nie może powodować zanieczyszczenia środowiska - przekroczenia dopuszczalnych norm w zakresie emisji szkodliwych substancji, promieniowania elektromagnetycznego, hałasu, wibracji itp. poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, a w przypadku lokalizacji działalności usługowej i technicznej w budynkach mieszkalno-usługowych, działalność ta nie może być uciążliwa dla lokali mieszkalnych.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków**

§ 9. 1. Podlega ochronie wpisany do rejestru zabytków Most i wiadukt księcia Józefa Poniatowskiego.

2. Podlega ochronie wpisana do rejestru zabytków Kamienica Spółdzielni Mieszkaniowej Pracowników Instytucji Przemysłu Cukrowniczego wraz z ogrodzeniem na podmurówce oraz bramą przy ul. Rozbrat 32 - teren b2.1.

3. Podlega ochronie wpisana do rejestru zabytków Kamienica Spółdzielni Mieszkaniowej Pracowników Instytucji Przemysłu Cukrowniczego z oficyną wraz z ogrodzeniem na podmurówce i architektoniczną obudową źródła oraz fontanną na pierwszym dziedzińcu wewnętrznym przy ul. Rozbrat 34/36 (ul. Cecylii Śniegockiej 12) - teren b3.1.

4. Podlega ochronie wpisany do rejestru zabytków Pawilon rzeźni miejskiej przy ul. Solec 24B - teren j4.2.

5. Podlega ochronie wpisany do rejestru zabytków Pawilon rzeźni miejskiej przy ul. Solec 24A - teren j4.3.

6. Podlega ochronie wpisany do rejestru zabytków Dom Opieki, zakład im. Św. Franciszka Salezego wraz z otaczającym murem, działką i zielenią, przy ul. Solec 36A - teren h3.2.

7. Podlega ochronie wpisany do rejestru zabytków Pałac Symonowicza przy ul. Solec 37 - teren c3.2.

8. Podlegają ochronie wpisane do rejestru zabytków: Kościół pw. Trójcy Przenajświętszej oraz Klasztor, dawny OO Trynitarzy, przy Kościele pw. Trójcy Przenajświętszej przy ul. Solec 61 - teren f4.2.

9. Podlega ochronie wpisany do rejestru zabytków Pawilon restauracyjny (obecnie Klub "Syreni Śpiew") przy ul. Szarej 10A - teren b5.2.

10. Podlega ochronie wpisany do rejestru zabytków Dom Spółdzielni Mieszkaniowej "3 Maja" wraz z terenem posesji, przy Al. 3 Maja 5 - teren g4.1.

11. Podlega ochronie wpisany do rejestru zabytków Sierociniec (szkoła) wraz z terenem przy ul. Zagórnej 3 - teren c1.2.

12. Na obszarze planu nie wskazuje się obiektów będących dobrami kultury współczesnej.



13. Wyznacza się granicę strefy KZ-A ochrony wszystkich parametrów historycznego układu urbanistycznego Park im. Marszałka Edwarda Rydza Śmigłego - fragment parku na podskarpiu otoczony ulicami Czerniakowską, Wilanowską i Wisłostradą; dla terenu ustala się zachowanie i ochronę ukształtowanego parku wraz z alejami, pomnikami, fontannami itp., zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

14. Wyznacza się granicę strefy KZ-C ochrony wybranych parametrów historycznego układu urbanistycznego Powiśla Południowego i Powiśla - Solca; dla terenu ustala się ochronę w planie i określa się następujące ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu:

- 1) zachowanie istniejącej historycznie ukształtowanej sieci ulicznej;
- 2) wyznaczenie śladów dawnych ulic - aleja piesza na przedłużeniu ul. Czerniakowskiej w kierunku ul. Fabrycznej, aleja parkowa na przedłużeniu ul. Koźmińskiej do ul. Szarej, aleja parkowa na przedłużeniu ul. Szarej;
- 3) zachowanie i ochrona gabarytów zabudowy zabytkowej i obiektów zabytkowych na obszarze planu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

15. Wyznacza się granicę strefy KZ-E ochrony otoczenia i ekspozycji zabytku Nadbrzeże lewobrzeżne; dla terenu ustala się ochronę w planie i określa się ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu mające na celu ochronę perspektyw widokowych i gabarytów zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

16. Wyznacza się granicę obszaru uznanego za pomnik historii KZ-PH Historyczny zespół miasta z Traktem Królewskim i Wilanowem - na terenie planu w skład obszaru wchodzi fragmenty: ul. Rozbrat 1KDZ i 2KDZ, ul. Kruczkowskiego 3KDZ, ul. Ludnej 4KDZ i placu 1KD-PM oraz teren e3.1.

17. Wskazuje się na rysunku planu granice obszarów archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków pod numerami: C-45 w dniu 18.03.1969 r. (d. nr 45A - teren objęty ulicami: d. Bolesława Prusa, Czerniakowską, Smolną, al. 3-Maja, Wioślarską, Solec); C-47 w dniu 18.03.1969 r. (d. nr 47A - Wybrzeże Kościuszkowskie na odcinku od al. 3-Maja do ul. Karowej) i C-48 w dniu 30.06.1971 r. (d. nr 48A - teren objęty ulicami: Podchorążych, Czerniakowską, d. Bolesława Prusa, Książęcą, Al. Ujazdowskie), na terenach ww. obszarów obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

18. Ustala się ochronę budynków i obiektów zabytkowych, oznaczonych na rysunku planu:

- 1) Kamienica Spółdzielni Mieszkaniowej "Domy Spółdzielcze" Al. 3 Maja 2 - teren h5.1;
- 2) Dom Spółdzielni Mieszkaniowej "3 Maja" Al. 3 Maja 7 - teren g4.1;
- 3) Dom Al. 3 Maja 14 - teren h2.2;
- 4) Kamienica J. Gutgelda ul. Czerniakowska 174 - teren c2.1;
- 5) Kamienica J. Gutgelda ul. Czerniakowska 176 - teren c2.1;
- 6) Kamienica J. Kisielewskiego i M. Stelmaszczyka z dwiema oficynami ul. Czerniakowska 178 - teren c2.1 i teren c2.3;
- 7) Dom Związku Ubezpieczeń Pracowników Umysłowych (obecnie szpital im. Witolda Orłowskiego) ul. Czerniakowska 231 - teren e2.1;
- 8) Dom ul. Franciszka Ksawerego Dmochowskiego 2 - teren b2.1;
- 9) Kamienica Pasternakiewicza ul. Franciszka Ksawerego Dmochowskiego 4 - teren b2.1;
- 10) Dom mieszkalny Funduszu Emerytalnego BGK ul. Fabryczna 21 - teren a3.1;
- 11) Dom mieszkalny Funduszu Emerytalnego BGK ul. Fabryczna 23 - teren a3.1;
- 12) Kamienica Adolfa Weinstocka i Heleny Rumszyckiej ul. Fabryczna 24A wraz z oficyną oraz ul. Fabryczna 26 - teren a4.1;
- 13) Dom mieszkalny Funduszu Emerytalnego BGK ul. Fabryczna 25 - teren a3.1;
- 14) Dom mieszkalny Funduszu Emerytalnego BGK ul. Fabryczna 27 - teren a3.1;
- 15) Kamienica Kornelich, potem Konopnickich ul. Fabryczna 32 - teren a4.1;

2024-03-12

URZĄD MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY  
URZĄD DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE  
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA  
DLA DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE  
ul. Nowogrodzka 43, 00-691 Warszawa  
tel. 22 443 93 63 fax 22 443 94 98



- 16) Dom mieszkalny robotniczy Fabryki Jedwabiu Błazego ul. Górnośląska 8 - teren b1.2;
- 17) Dom mieszkalny dla nauczycieli Drugiego Miejskiego Gimnazjum Żeńskiego (budynek od strony ul. Górnośląskiej) ul. Górnośląska 10 - teren b1.2;
- 18) Kamienica J. Gezundheita i M. Binenfelda z oficyną ul. Adama Idźkowskiego 3 - teren c2.2;
- 19) Kamienica J. Luberta i S. Bonieckiego ul. Adama Idźkowskiego 4 - teren c3.1;
- 20) Kamienica M. Stelmaszczyka ul. Adama Idźkowskiego 5/7 - teren c2.2;
- 21) Kamienica J. Mickuna ul. Koźmińska 13 - teren b1.5;
- 22) Kamienica J. Mickuna ul. Koźmińska 15 - teren b1.5;
- 23) Kamienica J. Mickuna ul. Koźmińska 17 - teren b1.5;
- 24) Kamienica małż. Babińskich ul. Ludna 3,3A - teren f3.13;
- 25) Dom mieszkalny pracowników Ministerstwa Poczty i Telegrafu od frontu ul. Ludna 4 - teren g3.4;
- 26) Dawny budynek wytwórni wyrobów tytoniowych "UNION" od podwórza ul. Ludna 4A - teren g3.4;
- 27) Kamienica Chaima Rosenberga ul. Ludna 5,5A - teren f3.13;
- 28) Kamienica M. Baranieckiej ul. Ludna 7 - teren f3.13;
- 29) Dom mieszkalny Pocztovej Kasy Oszczędności ul. Ludna 9 (ul. Okrąg 7) - teren f2.2;
- 30) Dom ul. Miechowska 2 - teren b1.5;
- 31) Kamienica ul. Miechowska 4 - teren b1.5;
- 32) Dom mieszkalny pracowników Banku Polskiego ul. Okrąg 2 (ul. Wilanowska 26) - teren f3.1;
- 33) Kamienica M. Branieckiego ul. Okrąg 12 - teren f3.13;
- 34) Dawny hotel hr. Ledóchowskiego, obecnie biurowiec ul. Przemysłowa 26 - teren a5.1;
- 35) Oficyna, tzw. "dworek" hr. Ledóchowskiego ul. Przemysłowa 30/32 - teren a2.1;
- 36) Dom ul. Przemysłowa 31/33 - teren a1.1;
- 37) Kamienica ul. Przemysłowa 34 - teren a2.1 (nie dotyczy oficyny);
- 38) Kamienica R. Quandta ul. Przemysłowa 35 - teren a1.1;
- 39) Dom Spółdzielni Mieszkaniowej "Rozbrat" ul. Rozbrat 6 - teren a1.1;
- 40) Budynek Funduszu Emerytalnego BGK ul. Rozbrat 10/14 - teren a2.1;
- 41) Budynek Funduszu Emerytalnego BGK ul. Rozbrat 16/18 - teren a3.1;
- 42) Kamienica Korneckiego 1935- 1936 Józef Łęczycki ul. Rozbrat 20 - teren a4.1;
- 43) Szkoła, d. gmach II Miejskiego Gimnazjum Żeńskiego ul. Rozbrat 26 (ul. Górnośląska 12) - teren b1.1;
- 44) Kamienica W. Gutgelda ul. Rozbrat 28/30 (oraz ul. Franciszka Ksawerego Dmochowskiego 6) - teren b2.1;
- 45) Kamienica J. Petkowskiego ul. Salezego 1 - teren h3.4;
- 46) Kamienica St. i J. Lepkowskich ul. Salezego 2 - teren h6.1;
- 47) Kamienica ul. Salezego 4 - teren h6.1;
- 48) Dom ul. Solec 20A - teren j3.1;
- 49) Dom ul. Solec 30 - teren j5.1;
- 50) Dom ul. Solec 30A - teren j5.1;
- 51) Kamienica małżonków Grzymałów ul. Solec 85 - teren h2.2;
- 52) Budynek d. Parafii Mariawitów ul. Szara 10 - teren b5.2;

- 53) Dom mieszkalny pracowników Banku Rolnego ul. Szara 14 - teren b5.1;
  - 54) Przedszkole ul. Cecylii Śniegockiej 4/6 - teren b7.2;
  - 55) Dom z oficynami ul. Cecylii Śniegockiej 10 - teren b3.1;
  - 56) Kamienica J. Gutgelda ul. Cecylii Śniegockiej 13 (ul. Koźmińska 19) - teren b1.5;
  - 57) Kamienica J. Gutgelda ul. Cecylii Śniegockiej 15 - teren b1.5;
  - 58) Budynek administracyjny ul. Wilanowska 4 (ul. Solec 57) - teren f4.1;
  - 59) Kamienica Retke i Wedzikowskiej ul. Wilanowska 5 - teren d4.2;
  - 60) Dom ul. Wilanowska 6 - teren f4.1;
  - 61) Dom ul. Wilanowska 22 - teren f3.1;
  - 62) Kamienica St. i J. Lepkowskich ul. Wybrzeże Kościuszkowskie 17 - teren h6.1;
  - 63) Dom ul. Wybrzeże Kościuszkowskie 19 - teren h6.1;
  - 64) Kamienica z oficyną ul. Zagórna 12 - teren c2.1;
  - 65) Kamienica z oficyną ul. Zagórna 12A - teren c2.1;
  - 66) Kamienica z oficyną ul. Zagórna 14 - teren c2.1;
  - 67) Kamienica J. Gutgelda ul. Zagórna 16 - teren c2.1;
  - 68) Wiadukty Linii Średnicowej (nad ulicami Solec i Kruczkowskiego oraz pomiędzy tymi ulicami) - tereny 9KD-PM i 14KDL;
  - 69) Most Średnicowy - tereny 7H/KP i h10.1;
  - 70) Blok mieszkalny Osiedla Torwar ul. Górnosłaska 1 - teren a8.1;
  - 71) Budynków szkoły przy ul. Koźmińskiej 7 - teren a4.3
- zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

19. Wskazuje się budynki i obiekty ujęte w gminne ewidencji zabytków:

- 1) Kamienica Spółdzielni Mieszkaniowej "Domy Spółdzielcze" Al. 3 Maja 2 - teren h5.1;
- 2) Dom Spółdzielni Mieszkaniowej "3 Maja" Al. 3 Maja 7 - teren g4.1;
- 3) Dom Al. 3 Maja 14 - teren h2.2;
- 4) Kamienica J. Gutgelda ul. Czerniakowska 174 - teren c2.1;
- 5) Kamienica J. Gutgelda ul. Czerniakowska 176 - teren c2.1;
- 6) Kamienica J. Kisielewskiego i M. Stelmaszczyka z dwiema oficynami ul. Czerniakowska 178 - teren c2.1 i teren c2.3;
- 7) Dom Związku Ubezpieczeń Pracowników Umysłowych (obecnie szpital im. Witolda Orłowskiego) ul. Czerniakowska 231 - teren e2.1;
- 8) Dom ul. Franciszka Ksawerego Dmochowskiego 2 - teren b2.1;
- 9) Kamienica Pasternakiewiczza ul. Franciszka Ksawerego Dmochowskiego 4 - teren b2.1;
- 10) Dom mieszkalny Funduszu Emerytalnego BGK ul. Fabryczna 21 - teren a3.1;
- 11) Dom mieszkalny Funduszu Emerytalnego BGK ul. Fabryczna 23 - teren a3.1;
- 12) Kamienica Adolfa Weinstocka i Heleny Rumszyckiej ul. Fabryczna 24A wraz z oficyną oraz ul. Fabryczna 26 - teren a4.1;
- 13) Dom mieszkalny Funduszu Emerytalnego BGK ul. Fabryczna 25 - teren a3.1;
- 14) Dom mieszkalny Funduszu Emerytalnego BGK ul. Fabryczna 27 - teren a3.1;
- 15) Kamienica Kornelich, potem Konopnickich ul. Fabryczna 32 - teren a4.1;

2024-03-12

URZĄD MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY  
URZĄD DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE  
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA  
DLA DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE  
ul. Nowogrodzka 43, 00-691 Warszawa  
tel. 22 443 93 63, faks 22 443 94 98



- 16) Dom mieszkalny robotniczy Fabryki Jedwabiu Blazego ul. Górnośląska 8 - teren b1.2;
- 17) Dom mieszkalny dla nauczycieli Drugiego Miejskiego Gimnazjum Żeńskiego (budynek od strony ul. Górnośląskiej) ul. Górnośląska 10 - teren b1.2;
- 18) Kamienica J. Gezundheita i M. Binenfelda z oficyną ul. Adama Idźkowskiego 3 - teren c2.2;
- 19) Kamienica J. Luberta i S. Bonieckiego ul. Adama Idźkowskiego 4 - teren c3.1;
- 20) Kamienica M. Stelmaszczyka ul. Adama Idźkowskiego 5/7 - teren c2.2;
- 21) Kamienica J. Mickuna ul. Koźmińska 13 - teren b1.5;
- 22) Kamienica J. Mickuna ul. Koźmińska 15 - teren b1.5;
- 23) Kamienica J. Mickuna ul. Koźmińska 17 - teren b1.5;
- 24) Kamienica małż. Babińskich ul. Ludna 3,3A - teren f3.13;
- 25) Dom mieszkalny pracowników Ministerstwa Poczty i Telegrafu od frontu ul. Ludna 4 - teren g3.4;
- 26) Dawny budynek wytwórni wyrobów tytoniowych "UNION" od podwórza ul. Ludna 4A - teren g3.4;
- 27) Kamienica Chaima Rosenberga ul. Ludna 5,5A - teren f3.13;
- 28) Kamienica M. Baranieckiej ul. Ludna 7 - teren f3.13;
- 29) Dom mieszkalny Pocztovej Kasy Oszczędności ul. Ludna 9 (ul. Okrąg 7) - teren f2.2;
- 30) Dom ul. Miechowska 2 - teren b1.5;
- 31) Kamienica ul. Miechowska 4 - teren b1.5;
- 32) Dom mieszkalny pracowników Banku Polskiego ul. Okrąg 2 (ul. Wilanowska 26) - teren f3.1;
- 33) Kamienica M. Branieckiego ul. Okrąg 12 - teren f3.13;
- 34) Dawny hotel hr. Ledóchowskiego, obecnie biurowiec ul. Przemysłowa 26 - teren a5.1;
- 35) Oficyna, tzw. "dworek" hr. Ledóchowskiego ul. Przemysłowa 30/32 - teren a2.1;
- 36) Dom ul. Przemysłowa 31/33 - teren a1.1;
- 37) Kamienica ul. Przemysłowa 34 - teren a2.1 (nie dotyczy oficyny);
- 38) Kamienica R. Quandta ul. Przemysłowa 35 - teren a1.1;
- 39) Dom Spółdzielni Mieszkaniowej "Rozbrat" ul. Rozbrat 6 - teren a1.1;
- 40) Budynek Funduszu Emerytalnego BGK ul. Rozbrat 10/14 - teren a2.1;
- 41) Budynek Funduszu Emerytalnego BGK ul. Rozbrat 16/18 - teren a3.1;
- 42) Kamienica Korneckiego 1935-1936 Józef Łęczycki ul. Rozbrat 20 - teren a4.1;
- 43) Szkoła, d. gmach II Miejskiego Gimnazjum Żeńskiego ul. Rozbrat 26 (ul. Górnośląska 12) - teren b1.1;
- 44) Kamienica J. Petkowskiego ul. Salezego 1 - teren h3.4;
- 45) Kamienica St. i J. Lepkowskich ul. Salezego 2 - teren h6.1;
- 46) Kamienica ul. Salezego 4 - teren h6.1;
- 47) Dom ul. Solec 20A - teren j3.1;
- 48) Dom ul. Solec 30 - teren j5.1;
- 49) Dom ul. Solec 30A - teren j5.1;
- 50) Kamienica małżonków Grzymałów ul. Solec 85 - teren h2.2;
- 51) Budynek d. Parafii Mariawitów ul. Szara 10 - teren b5.2;
- 52) Dom mieszkalny pracowników Banku Rolnego ul. Szara 14 - teren b5.1;
- 53) Przedszkole ul. Cecylii Śniegockiej 4/6 - teren b7.2;

- 54) Dom z oficynami ul. Cecylii Śniegockiej 10 - teren b3.1;
- 55) Kamienica J. Gutgelda ul. Cecylii Śniegockiej 13 (ul. Koźmińska 19) - teren b1.5;
- 56) Kamienica J. Gutgelda ul. Cecylii Śniegockiej 15 - teren b1.5;
- 57) Budynek administracyjny ul. Wilanowska 4 (ul. Solec 57) - teren f4.1;
- 58) Kamienica Retke i Wedzikowskiej ul. Wilanowska 5 - teren d4.2;
- 59) Dom ul. Wilanowska 6 - teren f4.1;
- 60) Dom ul. Wilanowska 22 - teren f3.1;
- 61) Kamienica St. i J. Lepkowskich ul. Wybrzeże Kościuszkowskie 17 - teren h6.1;
- 62) Dom ul. Wybrzeże Kościuszkowskie 19 - teren h6.1;
- 63) Kamienica z oficyną ul. Zagórna 12 - teren c2.1;
- 64) Kamienica z oficyną ul. Zagórna 12A - teren c2.1;
- 65) Kamienica z oficyną ul. Zagórna 14 - teren c2.1;
- 66) Kamienica J. Gutgelda ul. Zagórna 16 - teren c2.1;
- 67) Wiadukty Linii Średnicowej (nad ulicami Solec i Kruczkowskiego oraz pomiędzy tymi ulicami) - tereny 9KD-PM i 14KDL;
- 68) Most Średnicowy - tereny 7H/KP i h10.1;
- 69) Blok mieszkalny Osiedla Torwar ul. Górnośląska 1 - teren a8.1;
- 70) Budynki szkoły przy ul. Koźmińskiej 7 - teren a4.3.

20. Ustala się zachowanie i ochronę miejsc pamięci i tablic pamiątkowych:

- 1) tablica z brązu „W tym domu mieszkał w latach 1931-40 Stanisław Dubois działacz PPS rozstrzelany w Oświęcimiu 21.VIII.1942 r.” Al. 3 Maja 2 - teren h5;
- 2) kapliczka w podwórzu (wnęka w murze kamienicy wraz z niewielkim wymurowanym ołtarzem; krzyż i obraz) Al. 3 Maja 14 - teren h2;
- 3) monolit z piaskowca „Miejsce egzekucji - w latach 1939-41 hitlerowcy dokonali szeregu tajnych egzekucji na patriotach polskich” na terenie Parku im. Marszałka Edwarda Rydza Śmigłego;
- 4) obelisk, tablica granitowa „W tym miejscu poległ 23.IX.1944 r. w Powstaniu Warszawskim przy przebijaniu się oddziału z Czerniakowa do Śródmieścia - por. phm. J. Gawin „Słoń” d-ca plutonu „Felek” baonu „Zośka” AK” ul. Czerniakowska wylot dawnej ul. Szarej - teren d1;
- 5) szklana tablica na kamiennym tle budynku (w tle znak Polski Walczącej) „Pamięci walk powstańczych zgrupowania AK Kryśka i Radosław” ul. Czerniakowska 178A - teren d1;
- 6) tablica z piaskowca „Miejsce egzekucji - tu w okresie Powstania Warszawskiego hitlerowcy rozstrzelali patriotów polskich, w tym 15 żołnierzy z plutonów 1138-1139 kompanii 3 zgrupowania III „Konrad” AK” Wiadukt im. Księcia Józefa Poniatowskiego - teren h4;
- 7) tablica metalowa w ścianie budynku dawnej rzeźni miejskiej „Miejsce rozpoczęcia działań zbrojnych Powstania Warszawskiego 1 VIII 1944 r. o godzinie 17:00” ul. Solec 24 - teren j4;
- 8) monolit z piaskowca „Miejsce egzekucji - 18.IX.1944 r. w szpitalu powstańczym hitlerowcy rozstrzelali 60 rannych Polaków” ul. Solec 41 (przy pomniku Saper) - teren d4;
- 9) tablica granitowa „W hołdzie powstańcom Zgrupowań AK Kryśka i Radosław, którzy wraz z żołnierzami desantu 9 pp. 3 dyw. 1 Armii WP bronili przez całą dobę 23.IX.1944 r. ostatniej reduty Czerniakowa domu nr 1 po przeciwnej stronie ulicy wówczas Wilanowskiej” ul. Solec 57 - teren f4;
- 10) fragment ceglanego muru z tablicą pamiątkową z piaskowca „Miejsce egzekucji 30.IX 1943 r. hitlerowcy rozstrzelali 34 więźniów Pawiaka” ul. Solec 63 - teren f3;



11) tablica z piaskowca „Miejsce egzekucji - 2.VIII.1944 r. hitlerowcy rozstrzelali 14 Polaków” ul. Wilanowska 6 - teren f4;

12) tablica z brązu w ścianie kościoła oraz kompozycja z tablic z nazwiskami poległych „Pamięci walk powstańczych zgrupowania AK Kryska i Radosław” Zagórna 5 (róg Czerniakowskiej) - teren c1.

21. Ustala się zachowanie i ochronę pomników oznaczonych na rysunku planu:

- 1) pomnik „Chwała Saperom” - korona kamiennych obelisków - monument na zakończeniu Alei ks. Józefa Stanka, płaskorzeźba z brązu w przejściu podziemnym pod Wisłostradą oraz spiżowa rzeźba sapera - pomnik usytuowano w nurcie Wisły;
- 2) pomnik z piaskowca „w hołdzie - żołnierzom AK Zgrupowania „Kryska”, AL. rejonu Czerniaków, I-ej Armii WP, poległym w Powstaniu Warszawskim na Czerniakowie oraz ludności cywilnej zamordowanej w tej dzielnicy w 1944 r.” przy Alei ks. Józefa Stanka - teren 3KD-PM (3ZP);
- 3) rzeźba z brązu upamiętniająca Jana Nowaka-Jeziorańskiego (siedzącego na ławeczce) znajdująca się w parku naprzeciwko budynku przy ul. Czerniakowskiej 178a - teren d1;
- 4) figura Świętej Barbary z palmą i kielichem (odlew betonowy) przy ul. Ludnej 4 (róg ul. Solec) - teren 13KDL;
- 5) pomnik upamiętniający udział w walkach podczas Powstania Warszawskiego na Czerniakowie, Słowaków oraz innych obcokrajowców należących do V Zgrupowania AK (głaz z piaskowca na tle granitowych tablic) na skwerze Iringha - teren 3KD-PM (5ZP);
- 6) pomnik - zespół trzech głazów granitowych i drewniany krzyż; głaz 1 - „Bohaterom Powstania warszawskiego dowódcy 2 Kompanii „Rudy” Batalionu AK „Zośka” hm. kpt. „Morro” - A. Romockiemu oraz wszystkim żołnierzom Brygady Dywersyjnej „Broda 53”, poległym we wrześniu 1944 r. na „Czerniakowie”, głaz 2 - „Księdzu J. Stankowi, kapelanowi AK Zgrupowania „Kryska”/ PS. „Rudy”/ urodzony w Łąpszach Niżnych na Spiszu, zamordowany w tym miejscu przez hitlerowców 23.IX.1944 r.” oraz głaz 3 - „Żołnierzom AK Zgrupowania „Siekiera” „Kryska” Zgrupowania „Radosław” pododdziałów 3 Dywizji im. R. Traugutta oraz ludności cywilnej poległej na „Czerniakowie” w Powstaniu Warszawskim 1944 r.” Wilanowska 1 (róg ul. Solec) - placyk przy skrzyżowaniu ul. Wilanowskiej i ul. Solec.

22. Ustala się ochronę i zachowanie istniejących kamiennych nawierzchni brukowych oraz zachowanie istniejącego śladu torów tramwajowych wraz z fragmentem odsłoniętego bruku na terenie Al. 3 Maja 4KDD-Pj, zgodnie z rysunkiem planu; dopuszcza się uzupełnienie i odtworzenie nawierzchni brukowych na ulicach o ruchu uspokojonym.

23. Ustala się zachowanie i ochronę zabytkowych latarni znajdujących się na ul. Franciszka Jezierskiego 1 KDD.

24. Dopuszcza się odtworzenie tradycyjnych latarni typu pastorałka w przestrzeniach o charakterze historycznym, w szczególności na terenach: ul. Ludna 5KDZ, 1KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL, 11KDL, 12KDL, 13KDL, 14KDL, 2KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 1KD-P, 3KDD-Pj, Al. 3 Maja 4KDD-Pj, 5KDD-Pj, 6KDD-Pj, 7KDD-Pj oraz place 6KD-PM, 7KD-PM, 9KD-PM, 10KD-PM, 12KD-PM.

25. Podlega ochronie wpisany do rejestru zabytków układ ulicy Solec.

26. Ustala się ochronę układu urbanistycznego zespołu budowlanego osiedle Torwar - część wschodnia, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, którego granice oznaczone są na rysunku planu - zakres ochrony zgodnie z zasadami zagospodarowania określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

27. Ustala się ochronę Parku Marszałka Edwarda Rydza-Śmigłego - fragmentu dawnego Centralnego Parku Kultury i Wypoczynku, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, którego granice oznaczone są na rysunku planu -zakres ochrony zgodnie z zasadami zagospodarowania określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

28. Ustala się ochronę układu urbanistycznego zespołu budowlanego osiedle Ludna, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, którego granice oznaczone są na rysunku planu - zakres ochrony zgodnie z zasadami zagospodarowania określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów.



29. Ustala się ochronę układu urbanistycznego Bulwarów Wiślanych - bulwar B. Grzymały Siedleckiego, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, którego granice oznaczone są na rysunku planu - zakres ochrony zgodnie z zasadami zagospodarowania określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

30. Ustala się zachowanie istniejących elementów identyfikacji przestrzennej takich jak: pomniki, miejsca pamięci, rzeźby, kapliczki, krzyże; przy czym dopuszcza się ich przesunięcie w obrębie terenu wyznaczonego w planie.

31. Kolorystyka w budynkach zabytkowych powinna odpowiadać pierwotnej, oryginalnej kolorystyce obiektów.

32. Na terenie ulic, placów oraz ciągów pieszych na obszarze objętym planem zakazuje się stosowania na chodnikach kostki betonowej; dopuszcza się stosowanie w szczególności płyt i kostek kamiennych a na terenach z dopuszczeniem ruchu kołowego również cegły klinkierowej.

33. Na budynkach objętych ochroną w planie dopuszcza się montaż słonecznych paneli energetycznych, z zastrzeżeniem że nie będą widoczne z miejsc i przestrzeni publicznych.

## Rozdział 6.

### Zagospodarowanie miejsc i przestrzeni publicznych

§ 10. 1. Wyznacza się układ miejsc i przestrzeni publicznych, w skład którego wchodzi:

1) główne miejsca i przestrzenie publiczne obejmujące:

a) ulice: Al. Jerozolimskie (na wiadukcie i moście im. Księcia Józefa Poniatowskiego - tereny 6KDZ/8KD-PM, 6KDZ/h1.1UH, 6KDZ/11KD-PM, 6KDZ/h4.1UH, 6KDZ/4KDGP, 6KDZ/6H/KP, 6KDZ/h10.2WS) i Al. 3 Maja - 4KDD-Pj, 5KDD-Pj, 6KDD-Pj, 7KDD-Pj, Al. ks. Józefa Stanka - 3KD-P, 4KD-P, Wiślostrada (ciąg ulic Wybrzeże Kościuszkowskie, Wioślarska, Solec) - 1KDGP, 2KDGP, 3KDGP, 6KDZ/4KDGP, 5KDGP, 6KDGP, 7KDGP ul. Solec - 7KDD, 13KDL, 14KDL, ul. Rozbrat - 1KDZ, 2KDZ, ul. Kruczkowskiego 3KDZ,

b) place miejskie: 1KD-PM, 3KD-PM, 6KD-PM, 7KD-PM, 6KDZ/8KD-PM, 9KD-PM, 10KD-PM, 6KDZ/11KD-PM, 12KD-PM,

c) tereny zieleni urządzonej: Park im. Marszałka Edwarda Rydza Śmigłego (obszary b8, e1, e3, d1, d2, d3, d4),

d) tereny Bulwarów Nadwiślańskich (obszary j1, j2, j6, h8 oraz towarzyszące im tereny ciągów pieszo-rowerowych);

2) dzielnicowe miejsca i przestrzenie publiczne obejmujące:

a) ulice: Górnośląską - 3KDL, 4KDL, Czerniakowską 9KDL, 10KDL, Ludną - 4KDZ, 5KDZ, Wilanowską 12KDL,

b) place miejskie: 2KD-PM, 4KD-PM,

c) tereny zieleni urządzonej: parku im. Janiny Porazińskiej przy ul. Ludnej (obszar g2), zieleni przy ul. Szarej (obszar b4);

3) lokalne miejsca i przestrzenie publiczne obejmujące tereny pozostałych: ulic (dróg publicznych) KD, placów miejskich KD-PM, ciągów pieszych KD-P, ulic (dróg publicznych) - alei pieszo-jezdných KDD-Pj i dróg wewnętrznych KDw, nie wymienionych w pkt. 1 i 2;

4) stacja metra.

2. Zakazuje się sytuowania na wszystkich terenach wymienionych w ust. 1:

1) budynków, z wyjątkiem obiektów wskazanych w ustaleniach szczegółowych dla terenów;

2) tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, z wyjątkiem kiosków, o których mowa w ust. 9 oraz z wyjątkiem tymczasowych obiektów związanych z imprezami masowymi, na czas organizacji tych imprez;

3) ogrodzeń wewnętrznych; przy czym nie uważa się za ogrodzenia mebli ulicznych takich jak pacholki, słupki, pojemniki z zielenią, ogrodzenia tymczasowych ogródków kawiarnianych.

2024 -03- 1 2

URZĄD MIASTA STOLICZNEGO WARSZAWY  
URZĄD DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE  
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA  
DLA DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE  
ul. Nowogrodzka 43, 00-691 Warszawa  
tel. 22 443 93 63, faks 22 443 94 98



3. Dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury oraz mebli ulicznych na terenach zieleni urządzonej ZP oraz ulic (dróg publicznych) KD, placów miejskich KD-PM, ciągów pieszych KD-P, ulic (dróg publicznych) - alei pieszo-jezdnych KDD-Pj i dróg wewnętrznych KDw tak, aby nie kolidowały z urządzeniami komunikacyjnymi oraz dopuszcza się sytuowanie ramp, pochylni, schodów, wjazdów, podjazdów itp. do budynków lub do kondygnacji podziemnych; w obrębie miejsc parkingowych dopuszcza się sytuowanie stacji elektroenergetycznych do czasowego rozłączonego przyłączania pojazdów.

4. Określa się zasady sytuowania w przestrzeni publicznej tablic i urządzeń reklamowych, zgodnie z ustaleniami § 6.

5. Dopuszcza się sytuowanie elementów infrastruktury technicznej na terenach określonych w ust. 1, o ile nie kolidują z urządzeniami komunikacyjnymi i wartościową zielenią, zgodnie z § 15.

6. Określa się zasady sytuowania zieleni na terenach określonych w ust. 1 w formie szpalerów drzew, grup drzew i krzewów, zgodnie z § 8 ust. 4.

7. Wyznacza się place i miejsca wymagające specjalnego opracowania posadzki, oznaczone na rysunku planu:

- 1) ustala się opracowanie jednolitego zagospodarowania dla całego terenu wyznaczonego w planie;
- 2) ustala się urządzenie placów lub miejsc np. poprzez wprowadzenie posadzki wyróżniającej się kolorem, materiałem lub wzorem z posadzki chodników; dopuszcza się wprowadzenie zróżnicowanej posadzki w obrębie jezdni, parkingów itp.;
- 3) dla placów o charakterze skwerów minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 50%, dla pozostałych placów powierzchnia biologicznie czynna nie powinna przekraczać 30% powierzchni placu, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej; bilansowaniu powierzchni biologicznie czynnej nie podlega zielen w doniczkach i pojemnikach stanowiących meble uliczne;
- 4) dopuszcza się sytuowanie mebli ulicznych, oświetlenia, urządzeń wodnych lub innych elementów urządzenia z uwzględnieniem formy przestrzennej oraz sposobu użytkowania placu lub miejsca.

8. W zakresie dostępności miejsc i przestrzeni publicznych dla osób niepełnosprawnych i osób starszych ustala się kształtowanie: ulic (dróg publicznych) KD, placów miejskich KD-PM, ciągów pieszych KD-P, ulic (dróg publicznych) - alei pieszo-jezdnych KDD-Pj, dróg wewnętrznych (KDw), terenów zieleni urządzonej, terenów usług oświaty, sportu, zdrowia, kultury, administracji publicznej, opieki społecznej i socjalnej oraz stacji metra, zgodnie z następującymi zasadami:

- 1) chodniki, ciągi piesze, aleje piesze wyznaczone w liniach rozgraniczających innych terenów oraz inne powierzchnie utwardzone przeznaczone do ruchu pieszych powinny posiadać nawierzchnię równą, nieśliską, twardą i stabilną; na chodnikach należy zachować pasy wolne od przeszkód, wyłącznie dla ruchu pieszego o szerokości nie mniejszej niż 1,8 m, a na ulicach dojazdowych i dojazdach o szerokości nie mniejszej niż 1 m;
- 2) jezdnie powinny posiadać nawierzchnię równą, nieśliską, twardą i stabilną, szczególnie w rejonach przejść dla pieszych;
- 3) na przejściach dla pieszych należy stosować krawężniki opuszczone - wtopione na całej szerokości przejścia oraz chodnik łagodną rampą obniżony do poziomu jezdni albo jezdnię podniesioną do poziomu chodnika tak, aby umożliwić zjazd i wjazd na chodnik osobie poruszającej się na wózku; w miejscach przecięć ulic, na których nie są wyznaczone przejścia dla pieszych należy stosować krawężniki opuszczone - wtopione na długości nie mniejszej niż 1,5 m oraz chodnik łagodną rampą obniżony do poziomu jezdni albo jezdnię podniesioną do poziomu chodnika tak, aby umożliwić zjazd i wjazd na chodnik osobie poruszającej się na wózku; ustalenie nie dotyczy Wisłostrady (1KDGP, 2KDGP, 3KDGP, 6KDZ/4KDGP, 5KDGP, 6KDGP, 7KDGP) i Alei Jerozolimskich (na wiadukcie i moście - tereny 6KDZ/8KD-PM, 6KDZ/h1.1UH, 6KDZ/11KD-PM, 6KDZ/h4.1UH, 6KDZ/4KDGP, 6KDZ/6H/KP, 6KDZ/h10.2WS); przejścia z sygnalizacją świetlną powinny być wyposażone również w sygnalizację dźwiękową; na chodnikach przy przejściach dla pieszych należy stosować pas nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku;



- 4) miejsca i przestrzenie publiczne powinny być oświetlone równomierne, latarnie i inne źródła światła nie powinny powodować oślepiania; latarnie powinny być lokalizowane w sposób niekolidujący z ruchem pieszym, w miarę możliwości blisko krawędzi jezdni;
- 5) wszystkie meble uliczne: ławki, kioski, wiaty, tablice i słupy informacyjne itp. powinny być dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych, a ich lokalizacja nie powinna kolidować z pasami dla ruchu pieszego; miejsca do wypoczynku - ławki należy lokalizować przy przystankach autobusowych, tramwajowych i peronach metra oraz przy chodnikach, obok ławki należy przewidzieć miejsce do zatrzymania się osoby poruszającej się na wózku;
- 6) ogródki kawiarniane na chodnikach i w przestrzeniach publicznych powinny być dostępne również dla osób poruszających się na wózkach, powinny być zabezpieczone poprzez odpowiednie tymczasowe ogrodzenie i nie powinny kolidować z pasami dla ruchu pieszego;
- 7) rampy, pochylnie i podnośniki przy budynkach mogą być lokalizowane na terenie ulic (dróg publicznych) (KD), placów miejskich (KD-PM), ciągów pieszych (KD-P), ulic (dróg publicznych) - alei pieszo-jezdnych (KDD-Pj) i dróg wewnętrznych (KDw), pod warunkiem zachowania pasa chodnika wyłącznie dla ruchu pieszego o szerokości nie mniejszej niż 1,8 m, a na ulicach dojazdowych i dojazdach o szerokości nie mniejszej niż 1 m;
- 8) dojścia do przystanków autobusowych, do przystanków tramwajowych, do wejść do stacji metra, do peronów, do obiektów użyteczności publicznej powinny być oznakowane tzw. ścieżkami dostępności - poprzez zastosowanie oznakowania dotykowego - wyczuwalnego dla osób niewidomych i słabowidzących.

9. Określa się zasady dotyczące sytuowania i kształtowania kiosków o funkcjach handlowo-usługowych na terenach określonych w ust. 1:

- 1) dopuszcza się sytuowanie kiosków wyłącznie przy przystankach komunikacji publicznej; w rejonie przystanku dopuszcza się sytuowanie nie więcej niż 1 kiosku; kioski przy przystankach powinny znajdować się w odległości do 30 m od wiaty lub słupka wyznaczającego miejsce przystanku;
- 2) powierzchnia użytkowa kiosku nie powinna być większa niż 15 m<sup>2</sup>; rzut kiosku powinien być zwarty, bez przybudówek oraz bez sytuowania urządzeń towarzyszących;
- 3) wysokość kiosku nie powinna być większa niż 3,5 m; wysokość wewnątrz kiosku nie mniejsza niż 2,2 m, spód podłogi kiosku nie powinien być wyniesiony wyżej niż 15 cm nad poziom terenu;
- 4) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub dachów jednospadowych, z uwzględnieniem ustaleń § 11 ust. 3 pkt 3; zakazuje się stosowania zadaszeń wystających poza obrys rzutu kiosku; przy czym dopuszcza się montaż ruchomych markiz lub rolet; elementy wystające poza obrys kiosku takie, jak: markizy, rolety powinny być sytuowane na wysokości nie mniejszej niż 2,4 m nad poziomem ziemi; widoczna grubość dachu lub elementu maskującego dach nie powinna być większa niż 20 cm;
- 5) elewacje ścian powinny być wykonane z materiałów trwałych, o powierzchniach gładkich, dopuszcza się stosowanie wypełnień ze szkła matowego; zakazuje się stosowania blachy falistej lub trapezowej; widoczne profile konstrukcyjne powinny mieć szerokość nie większą niż 8 cm; przeszklenie elewacji kiosku powinno być nie mniejsze niż 40% powierzchni wszystkich elewacji, przy czym przeszklenie elewacji frontowej powinno być nie mniejsze niż 70% powierzchni tej elewacji;
- 6) umieszczanie reklam zgodnie z § 6 ust. 5; dopuszcza się umieszczanie szyldów w pasie o szerokości ok. 20 cm poniżej dolnej krawędzi dachu.

## Rozdział 7.

### Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 11. 1. Określa się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się wysokość zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi; ustalenia dla minimalnej wysokości zabudowy nie dotyczą parterowych części budynków lub niższych kondygnacji budynku wystających poza obrys kondygnacji wyższych, obiektów małej architektury oraz niewielkich obiektów technicznych i gospodarczych takich, jak: stacje transformatorowe, stróżówki, kioski, altany śmietnikowe; dopuszcza się przebudowę istniejących budynków nie spełniających wskaźnika maksymalnej wysokości zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z planem, przy czym zakazuje się nadbudowy tych budynków; wysokość innych

2024-03-12

URZĄD DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE  
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA  
DLA DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE  
ul. Nowogrodzka 43, 00-691 Warszawa  
tel. 22 443 93 63, faks 22 443 94 98



obiektów budowlanych nie może przekraczać wysokości zabudowy, przy czym nie dotyczy to urządzeń telekomunikacyjnych; wysokość obiektów małej architektury nie może przekraczać 4 m;

- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi; intensywność zabudowy nie dotyczy powierzchni kondygnacji podziemnych budynku oraz powierzchni otwartych takich, jak powierzchnie balkonów, loggii, podcieni, tarasów, prześwitów bramowych, ramp; dopuszcza się rozbudowę do 5% powierzchni zabudowy, a w szczególności rozbudowę polegającą na budowie wind zewnętrznych, ociepleniu budynku itp. istniejących budynków nie spełniających wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi; powierzchnię zabudowy ustala się w odniesieniu do powierzchni działki; dopuszcza się przebudowę, nadbudowę oraz rozbudowę do 5% powierzchni zabudowy, a w szczególności rozbudowę polegającą na budowie wind zewnętrznych, ociepleniu budynku itp. istniejących budynków nie spełniających wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy;
- 4) ustala się minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi; udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu; dopuszcza się przebudowę lub nadbudowę istniejących budynków na działkach, których powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż określona w ustaleniach szczegółowych; dla terenów położonych w granicach obszaru Systemu Przyrodniczego Warszawy do powierzchni biologicznie czynnej nie zalicza się powierzchni tarasów i stropodachów urządzonej jako stałe trawniki lub kwietniki;
- 5) ustala się maksymalną długość elewacji poszczególnych budynków dostosowaną do szerokości działek budowlanych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 6) ustala się minimalne szerokości frontów działek budowlanych zgodnie z istniejącą parcelacją, a dla nowych działek budowlanych nie mniejsze niż 20 m; ograniczenie nie dotyczy działek pod zabudowę plombową pomiędzy dwoma istniejącymi budynkami;
- 7) ze względu na konieczność zachowania charakteru obszaru oraz wprowadzeniu zasad ładu przestrzennego ustala się minimalne wielkości działek budowlanych nie mniejsze niż 500 m<sup>2</sup> lub zgodnie z istniejącą parcelacją; ograniczenie nie dotyczy wydzielania działek pod zabudowę plombową pomiędzy dwoma istniejącymi budynkami;
- 8) zakazuje się realizowania budynków na działkach o powierzchni mniejszej niż określona w pkt. 7 oraz o szerokości mniejszej niż określona w pkt. 6, z wyjątkiem zabudowy plombowej pomiędzy dwoma istniejącymi budynkami.

## 2. Ustala się zasady kształtowania geometrii dachu:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zamieszkania zbiorowego i zabudowy usługowej dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i stropodachów oraz dachów o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 10°, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej; ustalenie nie dotyczy budynków i obiektów zabytkowych;
- 2) dopuszcza się stosowanie dachów spadzistych, w tym dachów mansardowych, na budynkach przebudowywanych, nadbudowywanych lub rozbudowywanych, w których były zastosowane dachy spadziste; przy czym kąt nachylenia połaci dachowych nie powinien być większy niż 30° albo nie większy niż kąt nachylenia dachu istniejącego lub dachu historycznego;
- 3) dla obiektów usługowych o wysokości nieprzekraczającej 2 kondygnacji i powierzchni nie większej niż 15 m<sup>2</sup>, w tym kiosków, dopuszcza się stosowanie dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°.

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

4. W zakresie likwidowania barier architektonicznych oraz dostępności publicznych budynków i obiektów usługowych dla osób niepełnosprawnych ustala się kształtowanie: wejść do budynków i terenów oraz wnętrza budynków zgodnie z przepisami odrębnymi oraz następującymi zasadami:

- 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 (jeżeli nie jest to możliwe windy lub podnośniki)



dostosowane do potrzeb osób poruszających się na wózkach; jeżeli główne wejście do budynku istniejącego nie jest możliwe do przystosowania dla osób niepełnosprawnych dopuszcza się dostosowanie innego wejścia, pod warunkiem jego czytelnego oznakowania;

- 2) drzwi powinny otwierać się automatycznie, być wyposażone w urządzenia ułatwiające otwieranie lub być wyposażone w wygodne uchwyty; urządzenia, takie jak: domofon, dzwonek, klamka, uchwyt powinny znajdować się na wysokości umożliwiającej użytkowanie przez osoby poruszające się na wózkach;
- 3) budynki i tereny publiczne 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;
- 4) w czasie przebudowy istniejących budynków należy dostosować je do potrzeb osób niepełnosprawnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Obszar objęty planem w całości jest położony w zasięgu obszarów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej - historycznego, śródmiejskiego układu urbanistycznego; dla obszaru wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

- 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;
- 2) ustala się zachowanie zaznaczonej na rysunku planu ukształtowanej historycznie struktury przestrzennej obszaru pierzeowej zabudowy wyznaczonej poprzez kwartały zwartej zabudowy, pierzeje uliczne przewidziane do ukształtowania lub uzupełnienia, miejsca i przestrzenie publiczne oraz tereny zieleni, zachowanie charakteru zabytkowego terenów, z wprowadzeniem uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz funkcji centrotwórczych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) ustala się rehabilitację istniejących osiedli blokowych, w szczególności przez zachowanie istniejącej zieleni osiedlowej, lokalizację nowej zabudowy dostosowanej do zabudowy istniejącej, odnowę budynków istniejących, wymianę infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) ustala się rehabilitację przestrzeni ulic z zabudową zabytkową oraz terenów sąsiadujących z tymi ulicami, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) ustala się przebudowę wymianę lub budowę infrastruktury technicznej dostosowanej do współczesnych wymagań, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

## **Rozdział 8.**

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

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

2. Określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) kąt granicy działki w stosunku do ulicy powinien wynosić 90° z dopuszczalnym odchyleniem o 10°;
- 2) front działki od strony ulicy, placu lub alei pieszej nie powinien być mniejszy niż 20 m;
- 3) minimalne powierzchnie działek nie powinny być mniejsze niż 500 m<sup>2</sup>.

## **Rozdział 9.**

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

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

- 1) ustala się układ dróg publicznych obejmujących: tereny ulic (dróg publicznych) oznaczonych na rysunku planu symbolami KD, tereny placów miejskich oznaczonych na rysunku planu symbolami KD-PM, tereny ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu symbolami KD-P i tereny ulic (dróg publicznych) - alei pieszo-jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD-Pj;

2024 -03- 1 2

URZĄD MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY  
URZĄD DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE  
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA  
DLA DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE  
ul. Nowogrodzka 43, 00-691 Warszawa  
tel. 22 443 93 63 / fax 22 443 94 98



- 2) wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami KDw oraz dopuszcza się realizację innych dróg wewnętrznych na terenach nowej zabudowy;
- 3) ustala się przebieg linii rozgraniczających terenów komunikacji wyznaczających granice pasa drogowego, określonych w pkt 1 oraz klasyfikację funkcjonalną ulic i zasady obsługi komunikacyjnej terenów, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się zasady zagospodarowania poszczególnych ulic (dróg publicznych) KD, placów miejskich KD-PM, ciągów pieszych KD-P, ulic (dróg publicznych) - alei pieszo-jezdných KDD-Pj i dróg wewnętrznych KDw, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) wyznaczone w planie ulice (drogi publiczne) -aleje pieszo-jezdne KDD-Pj zalicza się do dróg publicznych klasy dojazdowej, z organizacją ruchu dopuszczającą uspokojony ruch kołowy bez wyznaczania jezdni, pieszy oraz rowerowy;
- 6) wyznaczone w planie place miejskie zalicza się do dróg publicznych o klasie zgodnej z klasą drogi, w której ciągu plac się znajduje, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. Ustala się zasady obsługi terenu objętego planem przez komunikację kołową:

- 1) ustala się układ komunikacji kołowej obsługującej teren objęty planem, w skład którego wchodzi:
  - a) ulice główne ruchu przyspieszonego: Wisłostrada - ulice: Solec, Wioślarska Wybrzeże Kościuszkowskie - 1KDGP, 2KDGP, 3KDGP, 6KDZ/4KDGP, 5KDGP, 6KDGP, 7KDGP -wyszczególnione w ustaleniach szczegółowych § 30 ust. 1,
  - b) ulice zbiorcze: Rozbrat - 1KDZ, 2KDZ, Leona Kruczkowskiego 3KDZ, Ludna - 4KDZ, 5KDZ, Al. Jerozolimskie i Most Poniatowskiego (na wiadukcie i moście - tereny 6KDZ/8KD-PM, 6KDZ/h1.1UH, 6KDZ/11KD-PM, 6KDZ/h4.1UH, 6KDZ/4KDGP, 6KDZ/6H/KP, 6KDZ/h10.2WS) - wyszczególnione w ustaleniach szczegółowych § 30 ust. 2 oraz w ustaleniach § 13 ust. 2 pkt 11,
  - c) ulice lokalne (KDL) - wyszczególnione w ustaleniach szczegółowych § 30 ust. 3,
  - d) ulice dojazdowe (KDD, KDD-Pj) - wyszczególnione w ustaleniach szczegółowych § 30 ust. 4 i 5,
  - e) place miejskie (KD-PM) w częściach przeznaczonych do ruchu kołowego - wyszczególnione w ustaleniach szczegółowych § 30 ust. 7,
  - f) ulice wewnętrzne;
- 2) ustala się powiązania obszaru planu z terenami zewnętrznymi (połączenia międzydzielnicowe) poprzez ulice: Al. Jerozolimskie (na wiadukcie i moście - tereny 6KDZ/8KD-PM, 6KDZ/h1.1UH, 6KDZ/11KD-PM, 6KDZ/h4.1UH, 6KDZ/4KDGP, 6KDZ/6H/KP, 6KDZ/h10.2WS), Wisłostradę - 1KDGP, 2KDGP, 3KDGP, 6KDZ/4KDGP, 5KDGP, 6KDGP, 7KDGP i Trasę Łazienkowską (poza obszarem planu);
- 3) ustala się dwupoziomowe skrzyżowania ul. Wybrzeże Kościuszkowskie - Wioślarska 2KDGP, 3KDGP, 6KDZ/4KDGP, 5KDGP, 6KDGP, 7KDGP (Wisłostrada) z Al. Jerozolimskimi;
- 4) ustala się dwupoziomowe skrzyżowania - przecięcia Al. Jerozolimskich (na estakadzie i moście) z ul. Leona Kruczkowskiego w obrębie placu 6KDZ/8KD-PM, z ul. Solec w obrębie placu 6KDZ/11KD-PM oraz z Bulwarami Nadwiślańskimi 6KDZ/6H/KP;
- 5) ustala się zachowanie dwupoziomowych skrzyżowań - przecięć linii kolei średnicowej (na estakadzie i moście) z ul. Leona Kruczkowskiego w obrębie placu 9KD-PM, z ul. Solec 14KDL, z Wisłostradą 5KDGP i 7KDGP oraz z Bulwarami Nadwiślańskimi 7H/KP;
- 6) dopuszcza się realizację Wisłostrady (1KDGP, 2KDGP, 3KDGP, 6KDZ/4KDGP, 5KDGP, 6KDGP, 7KDGP) w tunelu na obszarze planu, a w szczególności na odcinku pomiędzy skrzyżowaniami z Trasą Łazienkowską i ul. Ludną 5KDZ oraz dopuszcza się realizację skrzyżowań dwupoziomowych ulicy poprowadzonej w tunelu z ulicami i alejami pieszymi w poziomie terenu;
- 7) ustala się realizację skrzyżowań jednopozimowych dla połączeń pozostałych ulic nie wymienionych w pkt 3 i 4;
- 8) ustala się na obszarze planu zagospodarowanie terenów zgodnie z zasadami ruchu uspokojonego, przede wszystkim w strefach ograniczonej prędkości oraz strefach zamieszkania;



- 9) na terenie ulic lokalnych i dojazdowych oraz dróg wewnętrznych przy ich przebudowie, remoncie lub budowie należy wprowadzać fizyczne środki uspokajania ruchu, w szczególności: powierzchnie wyniesione, przejścia dla pieszych na powierzchniach wyniesionych do poziomu chodnika, podniesienie tarczy skrzyżowania, ostrzeżenia, bramy wjazdowe, miejscowe zwężenia jezdni lub miejscowe odgięcia jezdni itp.;
- 10) na obszarze objętym planem należy ograniczać stosowanie progów zwalniających na rzecz innych fizycznych środków uspokajania ruchu wymienionych w pkt. 9;
- 11) ustala się zasady zagospodarowania Alej Jerozolimskich zlokalizowanych na wiadukcie i moście im. Księcia Józefa Poniatowskiego (tereny 6KDZ/8KD-PM, 6KDZ/h1.1UH, 6KDZ/11KD-PM, 6KDZ/h4.1UH, 6KDZ/4KDGP, 6KDZ/6H/KP, 6KDZ/h10.2WS):
- a) tereny ulic (dróg publicznych), zgodnie z § 4 ust. 22,
  - b) teren rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym - droga publiczna,
  - c) klasa ulicy -zbiorcza,
  - d) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi - zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać komunikację rowerową, zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 4,
  - f) ustala się realizację wind osobowo - rowerowych łączących wiadukt Al. Jerozolimskich z poziomem terenu wg § 13 ust. 4 pkt 3,
  - g) szerokość jezdni - nie więcej niż 2 jezdnie po 2 pasy ruchu,
  - h) zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać komunikację autobusową, zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 5 oraz komunikację tramwajową zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 6,
  - i) dopuszcza się realizację pasów ruchu dla wspólnej komunikacji autobusowej i tramwajowej,
  - j) zakazuje się sytuowania ogrodzeń wewnętrznych; przy czym nie uważa się za ogrodzenia mebli ulicznych takich jak: pachołki, słupki, pojemniki z zielenią oraz wyгородzenia sezonowych ogródków kawiarnianych,
  - k) zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, wg § 6 ust. 1, 2, 3, 8,
  - l) zasady zagospodarowania miejsc i przestrzeni publicznych, wg § 10;
- 12) szerokość jezdni - ilości pasów ruchu, podane w zapisach szczegółowych dla ulic (dróg publicznych) oraz w pkt. 11 lit. g nie dotyczą skrzyżowań.

3. Ustala się zasady organizacji komunikacji pieszej na terenie objętym planem:

- 1) na terenach zabudowy śródmiejskiej ustala się preferencje dla obsługi terenów ruchem pieszym oraz komunikacją zbiorową; ruch pieszy powinien odbywać się przede wszystkim w poziomie terenu z wykorzystaniem naziemnych przejść dla pieszych, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 3 i 4;
- 2) ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej na terenie objętym planem w skład, którego wchodzi:
- a) chodniki i przestrzenie dla pieszych w liniach rozgraniczających ulic (dróg publicznych) KD, placów miejskich KD-PM, w obszarze objętym planem lub przestrzenie pieszo-jezdne w obszarach uspokojonego ruchu np. w strefach zamieszkania,
  - b) ciągi piesze (KD-P),
  - c) tereny komunikacji wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolami KDw; przy czym dopuszcza się wykorzystanie terenów ulic wewnętrznych dla potrzeb komunikacji kołowej jako równorzędnej z komunikacją pieszą na tych terenach, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
  - d) aleje, ciągi piesze i przestrzenie piesze realizowane na terenach zieleni urządzonej (ZP),
  - e) przejścia przez ulice w poziomie terenu, przejścia i pasaże podziemne, kładki piesze,
  - f) windy osobowo-rowerowe łączące wiadukt Al. Jerozolimskich z poziomem terenu;



- 3) ustala się zachowanie przejścia dla pieszych w poziomie terenu przez Wisłostradę (2KDGP), przy czym dopuszcza się przebudowę przejścia z zachowaniem lokalizacji w obrębie skrzyżowania;
  - 4) ustala się zachowanie lub przebudowę przejść podziemnych i kładek pieszych przez Wisłostradę (1KDGP, 2KDGP, 3KDGP, 6KDZ/4KDGP); dopuszcza się realizację przejść w poziomie terenu zamiast przejść podziemnych lub kładek pieszych; proponowane rozwiązanie powiązania pieszego przez Wisłostradę oznaczono na rysunku planu;
  - 5) ustala się powiązania piesze w formie przejść w poziomie terenu, przejść podziemnych lub kładek pieszych łączących tereny miejskie z Bulwarami Nadwiślańskimi (tereny H/KP) i Portem Czerniakowskim, w miejscach wskazanych na rysunku planu, w szczególności na wylocie ul. Górnośląskiej 4KDL, przy Rynku Solec 6KD-PM, przy moście ks. J. Poniatowskiego; dopuszcza się realizację przejść w poziomie terenu zamiast przejść podziemnych lub kładek pieszych; w przypadku realizacji przejść podziemnych dopuszcza się wyposażenie ich w lokale usługowe o funkcjach handlu, gastronomii lub kultury oraz w toalety publiczne;
  - 6) w przypadku realizacji Wisłostrady (1KDGP, 2KDGP, 3KDGP, 6KDZ/4KDGP, 5KDGP, 6KDGP, 7KDGP) w tunelu ustala się zastąpienie przejść podziemnych i kładek pieszych przez dostęp do Bulwarów Nadwiślańskich (tereny H/KP) w poziomie terenu;
  - 7) pasaże i przejścia podziemne oraz nadziemne kładki piesze powinny być wyposażone w rampy lub windy (jeżeli realizacja ramp nie będzie technicznie możliwa) dla potrzeb obsługi osób niepełnosprawnych, osób starszych, osób z dziećmi, rowerzystów itp., a także powinny być wyposażone w „szyny” umożliwiające wprowadzanie rowerów po schodach.
4. Ustala się zasady obsługi terenu objętego planem przez komunikację rowerową:
- 1) ustala się realizację wydzielonych dróg dla rowerów w liniach rozgraniczających lub pasów dla ruchu rowerowego dla: ul. Kruczkowskiego 3KDZ, Al. ks. Józefa Stanka - 3KD-P, 4KD-P (Park im. Marszałka Edwarda Rydza Śmigłego), Wisłostrady (ciąg ulic Solec 1KDGP, Wioślarskiej 2KDGP, 6KDZ/4KDGP i Wybrzeże Kościuszkowskie 5KDGP, 7KDGP), ul. Ludnej - 4KDZ, 5KDZ, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, z uwzględnieniem pkt. 4 i 5;
  - 2) ustala się realizację ciągu pieszo-rowerowego na terenie Bulwarów Nadwiślańskich - tereny H/KP;
  - 3) ustala się realizację wydzielonych dróg dla rowerów lub pasów dla ruchu rowerowego w liniach rozgraniczających Al. Jerozolimskich (na wiadukcie i moście - tereny 6KDZ/8KD-PM, 6KDZ/h1.1UH, 6KDZ/11KD-PM, 6KDZ/h4.1UH, 6KDZ/4KDGP, 6KDZ/6H/KP, 6KDZ/h10.2WS) z uwzględnieniem pkt 4 i 5, a także wind osobowo-rowerowych łączących wiadukt Al. Jerozolimskich z poziomem terenu; windy należy zrealizować w rejonie skrzyżowań z ul. Solec, ul. Leona Kruczkowskiego oraz w rejonie Bulwarów Nadwiślańskich, w miejscach wskazanych na rysunku planu, przy czym dopuszcza się zmianę lokalizacji wind z uwzględnieniem uwarunkowań technicznych, konserwatorskich i funkcjonalnych;
  - 4) dopuszcza się realizację ciągów pieszo-rowerowych lub pasów dla ruchu rowerowego w miejscach, w których nie ma technicznej możliwości realizacji wydzielonej drogi dla rowerów oraz w miejscach, w których realizacja drogi dla rowerów wymaga przebudowy ulicy, do czasu realizacji tej przebudowy;
  - 5) na terenach komunikacji o ruchu uspokojonym ustala się prowadzenie ruchu rowerowego w ramach jezdni lub przestrzeni wspólnej dla ruchu pieszego i kołowego (bez wydzielonej jezdni);
  - 6) dla pozostałych ulic nie wyszczególnionych w pkt 1, 2, 3, 4 i 5 dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego w ramach jezdni, wydzielonych dróg dla rowerów, pasów dla ruchu rowerowego lub ciągów pieszo-rowerowych; w szczególności dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego w ramach jezdni lub pasów dla ruchu rowerowego w ciągu ul. Solec na północ od rynku Solec 7KDD, 13KDL, 14KDL oraz 10KD-PM, 6KDZ/11KD-PM, 12KD-PM) oraz drogi rowerowej lub pasów dla ruchu rowerowego w ciągu ul. Rozbrat (1KDZ, 1KD-PM, 2KDZ);
  - 7) dopuszcza się wprowadzenie komunikacji rowerowej na terenach zieleni urządzonej (ZP);
  - 8) na ulicach o ruchu jednokierunkowym dopuszcza się zagospodarowanie przestrzeni ulicy umożliwiające prowadzenie ruchu rowerowego dwukierunkowego;
  - 9) na terenach dróg publicznych ustala się wydzielenie miejsc postojowych (stojaków) dla rowerów, zgodnie z § 14 ust. 3 pkt 7;



10) dopuszcza się sytuowanie wypożyczalni - stacji rowerowych w ramach systemu roweru publicznego na terenach 1KD-PM, 9KD-PM, 6KDZ/11KD-PM oraz j6.1ZP, a także w innych miejscach i przestrzeniach publicznych, zgodnie z koncepcją systemu roweru publicznego, w sposób niekolidujący z opisanym w planie zagospodarowaniem;

11) wskazany na rysunku planu przebieg komunikacji rowerowej ma charakter orientacyjny i dopuszcza się zmianę jego lokalizacji w ramach linii rozgraniczającej drogi.

5. Ustala się zasady obsługi terenu objętego planem przez komunikację autobusową:

1) ustala się zagospodarowanie ulic: Wiślostrada - 1KDGP, 2KDGP, 3KDGP, 6KDZ/4KDGP, 5KDGP, 6KDGP, 7KDGP, Al. Jerozolimskie (na wiadukcie i moście - tereny 6KDZ/8KD-PM, 6KDZ/h1.1UH, 6KDZ/11KD-PM, 6KDZ/h4.1UH, 6KDZ/4KDGP, 6KDZ/6H/KP, 6KDZ/h10.2WS), Ludna - 4KDZ, 5KDZ, Solec - 13KDL, 14KDL, Górnioślaska - 4KDL, 5KDL, Rozbrat - 1KDZ, 2KDZ i Kruczkowskiego 3KDZ oraz placów 1KD-PM, 2KD-PM, 4KD-PM, 7KD-PM, 6KDZ/8KD-PM, 9KD-PM, 10KD-PM, 6KDZ/11KD-PM, 12KD-PM w sposób umożliwiający prowadzenie komunikacji autobusowej oraz zachowanie lub realizację przystanków autobusowych;

2) dopuszcza się zachowanie dotychczasowej lokalizacji przystanków autobusowych lub wyznaczenie rejonów nowych lokalizacji przystanków autobusowych;

3) dopuszcza się realizację wydzielonych pasów autobusowych lub pasów tramwajowo-autobusowych w Al. Jerozolimskich (na wiadukcie i moście - tereny 6KDZ/8KD-PM, 6KDZ/h1.1UH, 6KDZ/11KD-PM, 6KDZ/h4.1UH, 6KDZ/4KDGP, 6KDZ/6H/KP, 6KDZ/h10.2WS).

6. Ustala się zasady obsługi terenu objętego planem przez komunikację tramwajową:

1) ustala się zachowanie lub przebudowę linii tramwajowej, w tym sieci trakcyjnej oraz zachowanie lub realizację przystanków tramwajowych w Al. Jerozolimskich, na wiadukcie i na moście;

2) dopuszcza się realizację pasów dla wspólnego ruchu tramwajowo-autobusowego.

7. Ustala się zasady obsługi terenu objętego planem przez metro:

1) dopuszcza się realizację linii metra na obszarze planu; budowa stacji metra nie może powodować pogorszenia warunków wegetacyjnych istniejącej zieleni, zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 12 pkt 3 i 4;

2) dopuszcza się realizację stacji metra pod Al. ks. Józefa Stanka 3KD-P, wyjścia ze stacji metra w rejonie ul. Rozbrat 2KDZ oraz w rejonie Skweru Iringha 3KD-PM (przy ul. Czerniakowskiej).

8. W zakresie likwidowania barier transportowych oraz dostępności obiektów i urządzeń komunikacji miejskiej (zbiorowej) i indywidualnej dla osób niepełnosprawnych ustala się kształtowanie przystanków komunikacji publicznej oraz miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych zgodnie z poniższymi ustaleniami:

1) przystanki autobusowe i tramwajowe powinny być wyposażone w wiaty przystankowe wyraźnie oznakowane, zadaszone, oświetlone, z ławkami i miejscem dla osoby poruszającej się na wózku inwalidzkim, wyposażone w wyczerpującą informację tj. rozkład jazdy, plan miasta, plan okolicy, dostosowaną do osób słabowidzących oraz umieszczoną na wysokości dostępnej dla osób poruszających się na wózkach; w sąsiedztwie przystanków autobusowych, poza wiatą, należy lokalizować dodatkowe ławki i miejsca wypoczynku;

2) wejścia do stacji metra powinny być wyraźnie oznakowane, oświetlone i wyposażone w windy lub rampy dla osób poruszających się na wózkach, osób starszych, rowerów itp.; dojścia do stacji metra oznaczone z zastosowaniem oznakowania dotykowego wyczuwalnego dla osób niewidomych i słabowidzących;

3) krawędź peronu peronów na przystankach autobusowych, tramwajowych oraz stacjach metra powinna być wyraźnie zaznaczona, w szczególności poprzez zastosowanie oznakowania dotykowego -wyczuwalnego dla osób niewidomych i słabowidzących;

4) w ulicach, w których są wyznaczone miejsca parkingowe oraz przy obiektach użyteczności publicznej należy wyznaczać i czytelnie oznakować miejsca parkingowe dla osób niepełnosprawnych; przy miejscach parkingowych dla osób niepełnosprawnych wyznaczonych w pasie jezdni należy stosować krawężniki opuszczone (wtopione) tak, aby umożliwić wjazd na chodnik osobie poruszającej się na wózku.



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

- 1) dla nowej zabudowy ustala się lokalizację miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na terenie działki budowlanej, na której prowadzona jest inwestycja, w liczbie wynikającej ze wskaźników ustalonych w ust. 2; dla budynków istniejących oraz przebudowy i nadbudowy budynków istniejących, w tym adaptacji strychów i poddaszy oraz zmiany funkcji pomieszczeń w budynkach istniejących, nie wymaga się sytuowania miejsc parkingowych;
- 2) dla nowej zabudowy ustala się lokalizację miejsc parkingowych dla rowerów na terenie działek własnych poszczególnych inwestycji lub na terenie przestrzeni publicznych, w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w ust. 3; dla budynków istniejących oraz przebudowy i nadbudowy budynków istniejących, w tym adaptacji strychów i poddaszy oraz zmiany funkcji pomieszczeń w budynkach istniejących, nie wymaga się sytuowania miejsc parkingowych;
- 3) dopuszcza się zachowanie i realizację ogólnodostępnych miejsc parkingowych na terenach ulic: zbiorczych (KDZ), lokalnych (KDL) i dojazdowych (KDD), terenach dróg wewnętrznych (KDw) oraz przy jezdniach zbiorczych ulic głównych ruchu przyspieszonego (KDGP), chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej; w obrębie miejsc parkingowych dopuszcza się sytuowanie stacji elektroenergetycznych do czasowego rozłączonego przyłączania pojazdów;
- 4) dopuszcza się realizację parkingów, w szczególności parkingów podziemnych, na działkach budowlanych oraz w liniach rozgraniczających ulic: ulic (dróg publicznych) (KD), placów miejskich (KD-PM), ciągów pieszych (KD-P), ulic (dróg publicznych) - alei pieszo-jezdnych (KDD-Pj) i dróg wewnętrznych (KDw);
- 5) zakazuje się sytuowania miejsc parkingowych na wyznaczonych w planie terenach zieleni urządzonej (ZP), chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej; zakaz nie dotyczy miejsc parkingowych (stojaków) dla rowerów;
- 6) dopuszcza się realizację publicznych miejsc parkingowych np. parkingów przyulicznych, dla potrzeb obsługi terenów parkowych i usług, w tym miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych.

2. Ustala się następujące wskaźniki parkingowe dla samochodów osobowych:

- 1) na terenach położonych pomiędzy Al. Jerozolimskimi a linią kolei średnicowej - obszar h:
  - a) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: biur, administracji, obsługi finansowej - nie mniej niż 1 i nie więcej niż 10 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej budynków lub lokali,
  - b) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: handlu detalicznego - nie mniej niż 1 i nie więcej niż 15 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej budynków lub lokali,
  - c) dla budynków i pomieszczeń usługowych z zakresu sportu, rekreacji, oświaty, zdrowia, kultury - nie mniej niż 1 i nie więcej niż 10 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej budynków lub pomieszczeń, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
  - d) dla budynków i lokali użytkowych dla usług z zakresu: rzemiosła, rozrywki, gastronomii, poczty i łączności albo innych nie wymienionych w lit. a, b i c - nie mniej niż 1 i nie więcej niż 15 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej budynków lub lokali,
  - e) dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych i pomieszczeń mieszkalnych - nie mniej niż 0,7 miejsca parkingowego na jeden lokal mieszkalny i nie więcej niż 1 miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny; dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych budownictwa społecznego - nie więcej niż 0,7 miejsca parkingowego dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny,
  - f) dla budynków i pomieszczeń mieszkalnictwa zbiorowego (lub turystyki) z zakresu: hoteli, pensjonatów, internatów, domów studenckich, domów opieki społecznej - nie mniej niż 1 i nie więcej niż 30 miejsc parkingowych na 100 łóżek;
- 2) na terenach położonych pomiędzy Trasą Łazienkowską a Al. Jerozolimskimi - obszary a, b, c, d, e, f, g, j:
  - a) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: biur, administracji, obsługi finansowej - nie mniej niż 10 i nie więcej niż 18 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej budynków lub lokali,



- b) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: handlu detalicznego - nie mniej niż 15 i nie więcej niż 25 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej budynków lub lokali,
- c) dla budynków i pomieszczeń usługowych z zakresu sportu, rekreacji, oświaty, zdrowia, kultury - nie mniej niż 5 i nie więcej niż 15 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej budynków lub pomieszczeń,
- d) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: rzemiosła, rozrywki, gastronomii, poczty i łączności albo innych nie wymienionych w lit. a, b i c - nie mniej niż 10 i nie więcej niż 18 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej budynków lub lokali,
- e) dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych i pomieszczeń mieszkalnych - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny; dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych budownictwa społecznego - nie mniej niż 0,7 miejsca parkingowego dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny,
- f) dla budynków i pomieszczeń mieszkalnictwa zbiorowego (lub turystyki) z zakresu: hoteli, pensjonatów, burs szkolnych, domów studenckich, domów zakonnych, domów opieki społecznej - nie mniej niż 3 miejsca parkingowych dla samochodów osobowych na 10 łóżek;

3. Ustala się następujące wskaźniki parkingowe dla rowerów:

- 1) dla budynków, pomieszczeń i lokali usługowych - nie mniej niż 5 miejsc parkingowych dla rowerów na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej budynków, przy czym warunek uznaje się za spełniony dla lokali usługowych zlokalizowanych w parterach budynków o innym przeznaczeniu, jeżeli na terenie ulicy lub innej przestrzeni publicznej znajdują się miejsca parkingowe dla rowerów w ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska w odległości do 15 m od wejścia do lokalu, albo w ilości nie mniejszej niż 10 stanowisk w odległości nie mniejszej niż 50 m od wejścia do lokalu;
- 2) dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych i pomieszczeń mieszkalnych - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla rowerów na lokal mieszkalny, z uwzględnieniem pkt. 5;
- 3) dla budynków i pomieszczeń mieszkalnictwa zbiorowego (lub turystyki) z zakresu: internatów i domów studenckich - nie mniej niż 5 miejsc parkingowych dla rowerów na 10 łóżek, z uwzględnieniem pkt. 5;
- 4) dla hoteli - nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 10 łóżek, z uwzględnieniem pkt. 5;
- 5) warunki wymienione w pkt. 2, 3 i 4 mogą zostać zrealizowane w formie stojaków lub schowków na rowery;
- 6) dla terenów zieleni publicznej - nie mniej niż 10 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni parku;
- 7) w ramach ogólnodostępnych parkingów samochodowych, na terenach dróg publicznych, należy wydzielać miejsca postojowe (stojaki) dla rowerów, w ilościach nie mniejszych niż 10 miejsc dla rowerów na 100 miejsc postojowych dla samochodów.

## Rozdział 10.

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

§ 15. 1. Określa się następujące zasady przebudowy, rozbudowy lub budowy elementów infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem:

- 1) ustala się zachowanie istniejących elementów infrastruktury technicznej, a także przebudowę i rozbudowę sieci, w powiązaniu z układem zewnętrznym istniejących sieci infrastruktury technicznej, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu; dopuszcza się przebudowę sieci magistralnych, rozbiorczych i przyłączy kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu; parametry sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla sieci wodociągowych przekroje sieci nie mniejsze niż 80 mm, dla sieci kanalizacyjnych przekroje kanałów grawitacyjnych nie mniejsze niż 200 mm, dla sieci ciepłej przekroje sieci nie mniejsze niż 2x20 mm, dla sieci gazowych - sieci niskiego lub średniego ciśnienia, dla sieci elektroenergetycznych - linie o napięciu do 110 kV;
- 2) dopuszcza się zachowanie i przebudowę w liniach rozgraniczających: ulic (dróg publicznych) KD, dróg wewnętrznych KDw, ulic (dróg publicznych) - alei pieszo-jezdnym KDD-Pj, ciągów pieszych KD-P oraz



placów miejskich KD-PM istniejących elementów infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się sytuowanie nowych elementów infrastruktury technicznej;

- 3) dopuszcza się sytuowanie sieci infrastruktury technicznej na terenach działek budowlanych pomiędzy przestrzenią publiczną a liniami zabudowy oraz doprowadzenie sieci do budynków i obiektów budowlanych;
- 4) dopuszcza się realizację kanałów technologicznych lub tuneli wieloprzewodowych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę obiektów na terenie objętym planem z sieci wodociągowej;
- 2) ustala się zakaz realizacji indywidualnych i lokalnych ujęć wody, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 3 i 4;
- 3) ustala się zachowanie, przebudowę, rozbudowę istniejących publicznych ujęć wód podziemnych przy Szpitalu im. Witolda Orłowskiego - teren e2.1 oraz na Rynku Soleckim 6KD-PM w obrębie wyznaczonych linii zabudowy; przy czym dopuszcza się ich dostosowanie lub przeniesienie w przypadku rozbudowy Szpitala lub przebudowy Rynku Soleckiego;
- 4) dopuszcza się realizację publicznych ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich lub plejstocieńskich.

3. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków ze wszystkich obiektów budowlanych w systemie ogólnospławnym do miejskiej sieci kanalizacyjnej lub w systemie kanalizacji rozdzielczej, do kanalizacji sanitarnej;
- 2) ustala się odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych z terenów ulic parkingów do miejskiej sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej lub w systemie kanalizacji rozdzielczej, do kanalizacji deszczowej, na warunkach uzgodnionych z dysponentem sieci;
- 3) zakazuje się budowy indywidualnych systemów odprowadzania, gromadzenia lub oczyszczania ścieków bytowych, w tym zbiorników bezodpływowych; ograniczenie nie dotyczy oczyszczania ścieków z tłuszczu, substancji ropopochodnych i innych zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) budowę kanalizacji ogólnospławnej dopuszcza się wyłącznie w obszarach obsługiwanych przez system kanalizacji ogólnospławnej i tylko w przypadku uzasadnionych warunkami technicznymi i terenowymi.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w sposób dotychczasowy;
- 2) ustala się, że wody opadowe lub roztopowe z nowo realizowanej zabudowy lub nowo zagospodarowanego terenu będą odprowadzane do ziemi i w granicach własnej działki inwestycyjnej, z uwzględnieniem wielkości terenu biologicznie czynnego i na warunkach określonych w przepisach odrębnych lub do sieci kanalizacyjnej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się, że wody opadowe lub roztopowe z terenów zieleni i terenów biologicznie czynnych odprowadzane będą do ziemi;
- 4) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych, dachów, tarasów itp. do ziemi, po oczyszczeniu zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) wymaga się kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem z nich wód opadowych i roztopowych na tereny działek sąsiednich; ustalenie nie dotyczy odprowadzania wód na sąsiadujące tereny zieleni publicznej, na których zrealizowano urządzenie do odwadniania lub rozsączania, w tym lokalne ciekły i zbiorniki wodne;
- 6) dopuszcza się sytuowanie niezbędnych elementów infrastruktury technicznej służących odprowadzaniu lub gromadzeniu wód opadowych lub roztopowych, jak np. pompownie wód deszczowych i zbiorniki retencyjne na terenach zieleni urządzonej.

5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło istniejących i nowych budynków i obiektów na terenie planu z sieci ciepłowniczej z uwzględnieniem pkt. 2 i 3;



- 2) na potrzeby ogrzewania pomieszczeń, przygotowania ciepłej wody dopuszcza się instalowanie na stałe urządzeń zasilanych z sieci elektroenergetycznej lub gazowej;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło istniejących i nowych budynków z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, w szczególności kolektorów słonecznych montowanych na dachach budynków oraz z pomp ciepła, a także z urządzeń kogeneracyjnych zasilanych z sieci gazowej;
- 4) zakazuje się umieszczania indywidualnych wymienników ciepła na elewacjach budynków;
- 5) zakazuje się zaopatrzenia istniejącej zabudowy w ciepło z indywidualnych kotłów opalanych paliwem stałym; ustalenie nie dotyczy kominków w lokalach mieszkalnych oraz budynkach zabytkowych;
- 6) zakazuje się zaopatrzenia w ciepło nowych obiektów budowlanych z kotłów opalanych olejem opałowym;
- 7) dopuszcza się stosowanie indywidualnych urządzeń grzewczych, gazowych lub elektrycznych, w ogródkach gastronomicznych.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów budowlanych z sieci elektroenergetycznej;
- 2) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w lokalnych urządzeniach kogeneracyjnych i odnawialnych źródłach energii, wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego lub geotermalną;
- 3) dopuszcza się zachowanie i przebudowę istniejących stacji transformatorowych; dopuszcza się budowę nowych wbudowanych lub podziemnych stacji transformatorowych;
- 4) ustala się realizację linii elektroenergetycznych jako kablowych;
- 5) w obrębie miejsc parkingowych dopuszcza się sytuowanie stacji elektroenergetycznych do czasowego rozłączonego przyłączania pojazdów.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz zabudowy na terenie planu z sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło lub urządzeniach kogeneracji rozproszonej;
- 3) dopuszcza się przebudowę sieci niskiego ciśnienia na sieci średniego ciśnienia;
- 4) ustala się zachowanie lub przebudowę istniejących stacji redukcyjnych gazu lub zmianę lokalizacji stacji na terenie inwestycji: „Ludna” na terenie g1.4, „Kruczkowskiego” na terenie g1.1 i „Rozbrat-Szpital” na terenie e2.1;
- 5) dopuszcza się wykorzystanie paliwa gazowego do oświetlenia zewnętrznego na terenie g1.1 MW/U.

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

- 1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną obiektów na terenie objętym planem z nowych lub istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych;
- 2) zabrania się sytuowania na terenie objętym planem nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych.

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

10. W zakresie usuwania odpadów:

- 1) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do selektywnego zbierania odpadów, wytworzonych na terenie objętym planem, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 2) ustala się obowiązek zaplanowania dla każdej zabudowanej nieruchomości miejsca do gromadzenia odpadów z uwzględnieniem ich selektywnego zbierania; dopuszcza się lokalizację zbiorczych miejsc do gromadzenia odpadów komunalnych dla kilku nieruchomości;
- 3) dopuszcza się sytuowanie urządzeń do zbierania odpadów lub selektywnej zbiórki odpadów (kosze, pojemniki) na terenach publicznych, w tym: na terenach ulic (dróg publicznych) KD, ciągów pieszych KD-

2024 -03- 12

OSTRÓDZKA STOLECZNEGO WARSZAWY  
URZĄD DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE  
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA  
DLA DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE  
ul. Nowogrodzka 43, 00-691 Warszawa  
tel. 22 443 93 63 fax 22 443 94 98



P, ulic (drog publicznych) - alei pieszo-jezdných KDD-Pj, placów miejskich KD-PM, dróg wewnętrznych KDw oraz na terenach zieleni.

11. W zakresie zaopatrzenia w chłód na potrzeby klimatyzacji:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie obiektów budowlanych w chłód z central wody lodowej za pośrednictwem sieci chłodniczej, jeżeli sieć istnieje lub z indywidualnych agregatów chłodniczych zainstalowanych w obiekcie, zasilanych z sieci ciepłowniczej;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie obiektów budowlanych i indywidualnych pomieszczeń w chłód w oparciu o urządzenia sprężarkowe zasilane z sieci elektroenergetycznej;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie obiektów budowlanych w chłód z lokalnych urządzeń trigeneracyjnych (trójgeneracyjnych).

## **Rozdział 11.**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu**

§ 16. 1. Dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie.

2. Dopuszcza się zachowanie istniejącego parkingu na obszarze h4 pod estakadą Al. Jerozolimskich do czasu realizacji zabudowy.

3. Dopuszcza się realizację tymczasowych obiektów budowlanych, w tym handlowych, związanych z imprezami masowymi, na czas organizacji tych imprez na terenach rekreacyjno-wypoczynkowych - Parku Rydza-Śmigłego (b8, d1, d2, d3, d4, e1).

## **Rozdział 12.**

### **Tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi**

§ 17. 1. Na rysunku planu ustala się granice:

- 1) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
- 2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat.

2. Na rysunku planu wskazuje się:

- 1) granice obszarów obejmujących tereny narażone na zalanie (w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego);
- 2) granice obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;

w odniesieniu do linii brzegowej rzeki Wisły (wyznaczonej Decyzją nr 14/09 Marszałka Województwa Mazowieckiego z dnia 28 stycznia 2009 r.).

3. Dla terenów zlokalizowanych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (obejmującym obie strefy: na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz wysokie i wynosi raz na 10 lat) obowiązują zakazy i ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów zgodnie z ustawą prawo wodne.

4. Ustala się zachowanie i rozbudowę istniejących zabezpieczeń przeciwpowodziowych, w szczególności dotyczy to budowli zabezpieczających, które znajdują się w pasie pomiędzy Wisłostradą a brzegiem Wisły; ustala się realizację niezbędnych zabezpieczeń przeciwpowodziowych w pasie pomiędzy Wisłostradą a brzegiem Wisły, przede wszystkim w miejscach szczególnie narażonych na przelanie się wody przez nasyp Wisłostrady.



**Rozdział 13.****Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz tereny organizacji imprez masowych**

**§ 18. 1.** Wyznacza się granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych obejmujące teren Parku im. Marszałka Rydza Śmigłego e1, b8, d1, d2, d3, d4 wraz z towarzyszącymi im terenami ciągów pieszych: 2KD-P, Al. ks. Józefa Stanka 3KD-P i 4 KD-P, Al. Zgrupowania AK „Kryśka” 5KD-P i 6KD-P oraz teren placu 3KD-PM wraz z terenami zieleni 2ZP, 3ZP, 4ZP i 5ZP.

2. W zakresie kształtowania terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zachowanie istniejących ogólnodostępnych terenów parkowo-rekreacyjnych oraz ukształtowanie zespołów parkowo-rekreacyjno-wypoczynkowych z towarzyszącymi obiektami usługowymi;
- 2) obszar powinien być zagospodarowany i urządzony na podstawie jednolitych projektów obejmujących elementy takie jak: ukształtowanie terenu, przebudowę posadzek i nawierzchni, zagospodarowanie i urządzenie zieleni, przebudowę elementów infrastruktury technicznej, a w szczególności oświetlenia oraz dobór elementów umeblovania terenów zieleni i przestrzeni publicznych;
- 3) ustala się lokalizację głównych wejść do parków, w miejscach wyznaczonych na rysunku planu oraz ustala się następujące zasady urządzenia ich otoczenia:
  - a) należy wyraźnie zaznaczyć w przestrzeni główne wejścia do zespołu np. poprzez wprowadzenie mebli ulicznych sygnalizujących lokalizację wejścia lub zorganizowanie placyków,
  - b) przy wejściach do zespołu należy zlokalizować informacje o parku, zawierające w szczególności: plan parku z oznaczeniem alejek i obiektów zlokalizowanych na jego terenie, opis atrakcji, informacje o odbywających się i planowanych imprezach oraz zasady korzystania z zespołu;
- 4) dopuszcza się realizację tymczasowych obiektów budowlanych, w tym handlowych, związanych z imprezami masowymi o wysokości nieprzekraczającej 15 m oraz doprowadzenie do nich tymczasowych linii energetycznych, na czas organizacji tych imprez;
- 5) dopuszcza się użytkowanie niestacjonarnych energetycznych urządzeń dystrybucyjnych lub wytwórczych przetwarzających produkty ropopochodne wykorzystywanych do zaopatrzenia w energię obiektów tymczasowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**Rozdział 14.****Ustalenia szczegółowe dla terenów****§ 19. Ustalenia dla obszaru a:**

1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu a1.1U(MW):

- 1) przeznaczenie terenu: tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z § 4 ust. 5;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy na działce - 5,0,
  - b) minimalna wysokość zabudowy - 15 m,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy - 25 m,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce - 65%,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 10%,
  - f) geometria dachu wg § 11 ust. 2,
  - g) ogrodzenia wg § 7 ust. 1 i 2,
  - h) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 4,
  - i) ustala się lokalizację pierzei usługowych i pierzei zabudowy kształtujących przestrzeń publiczną, zgodnie z ustaleniami § 5 ust. 5,
  - j) kolorystyka budynków i ogrodzeń, zgodnie z ustaleniami § 5 ust. 11;



## 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- a) ustala się ochronę zabytkowego Domu przy ul. Przemysłowej 31/33; zakazuje się naruszania właściwych dla pierwowzoru budynku: formy elewacji, otworów okiennych, kształtu stolarki okiennej i jej podziału; zakazuje się docieplenia zewnętrznego ścian budynku (naruszenie formy elewacji budynku i wystroju); dopuszcza się adaptację na cele użytkowe strychów i poddaszy z możliwością zmiany geometrii dachu lub nadbudowę budynku o jedną kondygnację; dopuszcza się możliwość dostosowania obiektów zabytkowych dla osób niepełnosprawnych, pod warunkiem zachowania walorów architektonicznych i artystycznych budynków; w przypadku dobudowania nowego obiektu na sąsiedniej działce budowlanej, od strony wschodniej, zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, wysokość nowego budynku nie może być większa niż wysokość obiektu zabytkowego, a forma i podziały elewacji nowego budynku powinny być dostosowane do formy i podziałów elewacji obiektu zabytkowego,
  - b) ustala się ochronę zabytkowej Kamienicy R. Quandta ul. Przemysłowa 35; zakazuje się naruszania właściwych dla pierwowzoru budynku: formy elewacji, otworów okiennych, kształtu stolarki okiennej i jej podziału; zakazuje się docieplenia zewnętrznego ścian budynku (naruszenie formy elewacji budynku i wystroju); dopuszcza się adaptację na cele użytkowe strychów i poddaszy z możliwością zmiany geometrii dachu lub nadbudowę budynku o jedną kondygnację; dopuszcza się możliwość dostosowania obiektów zabytkowych dla osób niepełnosprawnych, pod warunkiem zachowania walorów architektonicznych i artystycznych budynków,
  - c) ustala się ochronę zabytkowego Domu Spółdzielni Mieszkaniowej "Rozbrat" ul. Rozbrat 6; zakazuje się naruszania właściwych dla pierwowzoru budynku: formy elewacji, otworów okiennych, kształtu stolarki okiennej i jej podziału; zakazuje się nadbudowy oraz docieplenia zewnętrznego ścian budynku (naruszenie formy elewacji budynku i wystroju); dopuszcza się adaptację na cele użytkowe strychów i poddaszy z możliwością zmiany geometrii dachu; dopuszcza się możliwość dostosowania obiektów zabytkowych dla osób niepełnosprawnych, pod warunkiem zachowania walorów architektonicznych i artystycznych budynków; w przypadku rozbudowy obiektu lub dobudowania nowego obiektu od strony wschodniej i północnej, zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, wysokość nowego budynku lub części budynku nie może być większa niż wysokość obiektu zabytkowego, a forma i podziały elewacji nowego budynku lub części budynku powinny być dostosowane do formy i podziałów elewacji obiektu zabytkowego,
  - d) teren położony w zasięgu strefy KZ-C ochrony konserwatorskiej wybranych parametrów historycznego układu urbanistycznego Powiśla Południowego i Powiśla - Solca, wg § 9 ust. 14,
  - e) teren położony w zasięgu obszaru archeologicznego (części terenu wpisanego do rejestru zabytków pod numerem C-48), wg § 9 ust. 17,
  - f) zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 5,
  - g) zabezpieczenia przed oddziaływaniem Trasy Łazienkowskiej, wg § 8 ust. 11,
  - h) zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, szyldów, wg § 6 ust. 1, 2, 6, 7;
- 4) warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów, wg § 15 ust. 1-10;
- 5) zasady obsługi terenu - komunikacja:
- a) obsługa komunikacyjna od strony ul. Rozbrat 1KDZ lub ul. Przemysłowej 1KDL,
  - b) wskaźniki miejsc parkingowych wg § 14 ust. 1 i ust. 2 pkt 2;
- 6) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16.

2. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów a2.1MW/U, a2.3MW/U, a2.4MW/U:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, zgodnie z § 4 ust. 3;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy na działce - 3,5,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - 20 m,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce - 60%,



- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 20%,
  - e) geometria dachu wg § 11 ust. 2,
  - f) ogrodzenia wg § 7 ust. 1 i 2,
  - g) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 4,
  - h) ustala się lokalizację pierzei usługowych i pierzei zabudowy kształtujących przestrzenie publiczne, zgodnie z rysunkiem i ustaleniami § 5 ust. 5,
  - i) kolorystyka budynków i ogrodzeń, zgodnie z ustaleniami § 5 ust. 11;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) dopuszcza się zachowanie istniejącego przeznaczenia podstawowego: funkcji usługowej z zakresu administracji publicznej na terenie a2.1,
  - b) ustala się ochronę zabytkowego Budynku Funduszu Emerytalnego BGK ul. Rozbrat 10/14 - teren a2.1; zakazuje się naruszania właściwych dla pierwowzoru budynku: formy elewacji, otworów okiennych, kształtu stolarki okiennej i jej podziału; zakazuje się nadbudowy oraz docieplenia zewnętrznego ścian budynku (naruszenie formy elewacji budynku i wystroju); dopuszcza się możliwość dostosowania obiektów zabytkowych dla osób niepełnosprawnych, pod warunkiem zachowania walorów architektonicznych i artystycznych budynków,
  - c) ustala się ochronę zabytkowej Oficyny - tzw. "dworku" hr. Ledóchowskiego ul. Przemysłowa 30/32 - teren a2.1; zakazuje się naruszania właściwych dla pierwowzoru budynku: formy elewacji, otworów okiennych, kształtu stolarki okiennej i jej podziału; zakazuje się nadbudowy oraz docieplenia zewnętrznego ścian budynku (naruszenie formy elewacji budynku i wystroju); dopuszcza się możliwość dostosowania obiektów zabytkowych dla osób niepełnosprawnych, pod warunkiem zachowania walorów architektonicznych i artystycznych budynków; w przypadku dobudowania nowego obiektu na sąsiedniej działce budowlanej, od strony północnej, wysokość nowego budynku nie może być większa niż wysokość obiektu zabytkowego, a forma i podziały elewacji nowego budynku powinny być dostosowane do formy i podziałów elewacji obiektu zabytkowego,
  - d) ustala się ochronę zabytkowej Kamienicy ul. Przemysłowa 34 (bez oficyny) - teren a2.1; zakazuje się naruszania właściwych dla pierwowzoru budynku: formy elewacji, otworów okiennych, kształtu stolarki okiennej i jej podziału; zakazuje się nadbudowy oraz docieplenia zewnętrznego ścian budynku (naruszenie formy elewacji budynku i wystroju); dopuszcza się adaptację na cele użytkowe strychów i poddaszy z możliwością zmiany geometrii dachu; dopuszcza się możliwość dostosowania obiektów zabytkowych dla osób niepełnosprawnych, pod warunkiem zachowania walorów architektonicznych i artystycznych budynków; w przypadku rozbudowy obiektu lub dobudowania nowego obiektu w miejscu oficyny, wysokość nowego budynku lub części budynku nie może być większa niż wysokość obiektu zabytkowego, a forma i podziały elewacji nowego budynku lub części budynku powinny być dostosowane do formy i podziałów elewacji obiektu zabytkowego,
  - e) teren położony w zasięgu strefy KZ-C ochrony konserwatorskiej wybranych parametrów historycznego układu urbanistycznego Powiśla Południowego i Powiśla - Solca, wg § 9 ust. 14,
  - f) teren położony w zasięgu obszaru archeologicznego (części terenu wpisanego do rejestru zabytków pod numerem C-48), wg § 9 ust. 17,
  - g) zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 5,
  - h) zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, szyldów, wg § 6 ust. 1, 2, 6, 7;
- 4) warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów, wg § 15 ust. 1-10;
- 5) zasady obsługi terenu - komunikacja:
- a) obsługa komunikacyjna od strony ul. Rozbrat 1KDZ, ul. Przemysłowej 1KDL, ul. Koźmińskiej 2KDL lub ul. Franciszka Jezierskiego 1KDD,
  - b) wskaźniki miejsc parkingowych wg § 14 ust. 1 i ust. 2 pkt 2;
- 6) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, wg § 16

2024-03-12

URZĄD MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY  
URZĄD DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE  
DZIAŁ OCHRONY KULTURY I BUDOWNICTWA  
DLA DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE  
ul. Nowogrodzka 43, 00-691 Warszawa  
tel. 22 443 93 63 / fax 22 443 94 98



## 3. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu a2.2UHB:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny usług handlu i biur, zgodnie z § 4 ust. 7;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy na działce - 4,0,
  - b) minimalna wysokość zabudowy - 12 m,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy - 20 m,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce - 80%,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 0%,
  - f) geometria dachu wg § 11 ust. 2,
  - g) ogrodzenia wg § 7 ust. 1 i 2,
  - h) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 4, *me boryczu*
  - i) ustala się lokalizację pierzei usługowych, zgodnie z ustaleniami § 5 ust. 5,
  - j) kolorystyka budynków i ogrodzeń, zgodnie z ustaleniami § 5 ust. 11;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
  - a) teren położony w zasięgu strefy KZ-C ochrony konserwatorskiej wybranych parametrów historycznego układu urbanistycznego Powiśla Południowego i Powiśla - Solca, wg § 9 ust. 14,
  - b) teren położony w zasięgu obszaru archeologicznego (części terenu wpisanego do rejestru zabytków pod numerem C-48), wg § 9 ust. 17,
  - c) zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 5,
  - d) zasady rozmieszczania elementów MSI, reklam, szyldów, wg § 6 ust. 1, 2, 6, 7;
- 4) warunki zaopatrzenia w wodę, w ciepło, w gaz i energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, dostęp do sieci teletechnicznych oraz usuwanie odpadów, wg § 15 ust. 1-10;
- 5) zasady obsługi terenu - komunikacja:
  - a) obsługa komunikacyjna od strony ul. Przemysłowej 1KDL lub ul. Koźmińskiej 2KDL,
  - b) wskaźniki miejsc parkingowych wg § 14 ust. 1 i ust. 2 pkt 2;
- 6) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wg § 16.

## 4. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu a3.1MW:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z § 4 ust. 2;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy na działce - 3,0,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - 20 m,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce - 50%,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 30%,
  - e) geometria dachu wg § 11 ust. 2,
  - f) ogrodzenia wg § 7 ust. 1 i 2,
  - g) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 4,
  - h) ustala się lokalizację pierzei usługowych i pierzei zabudowy kształtujących przestrzeń publiczną, zgodnie z ustaleniami § 5 ust. 5,
  - i) kolorystyka budynków i ogrodzeń, zgodnie z ustaleniami § 5 ust. 11;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:



- c) zakazuje się ogradzania terenu zieleni;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) ustala się wprowadzenie i urządzenie zieleni wysokiej i niskiej oraz zachowanie istniejących wartościowych drzew i krzewów,
  - b) dopuszcza się zagospodarowanie i uporządkowanie terenu poprzez wprowadzenie mebli ulicznych, takich jak: ławki, latarnie oraz urządzenie posadzki i ukształtowanie terenu,
  - c) ustala się zasady ochrony środowiska, wg § 8 ust. 3,
  - d) zakazuje się rozmieszczania reklam, nośników reklam, słupów ogłoszeniowo-reklamowych,
  - e) zasady zagospodarowania miejsc i przestrzeni publicznych, wg § 10;
- 4) warunki odprowadzenia wód opadowych, oświetlenia i usuwania odpadów wg § 15 ust. 1, 3, 4, 6, 10;
- 5) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenu.

### **Rozdział 17.**

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

§ 38. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, ustala się na poziomie 20%, przy czym dla terenów inwestycji celu publicznego stawki procentowej nie ustala się.

### **Rozdział 18.**

#### **Ustalenia końcowe**

§ 39. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi m.st. Warszawy.

§ 40. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu m.st. Warszawy.

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

Wiceprzewodnicząca Rady m.st. Warszawy

**Magdalena Roguska**

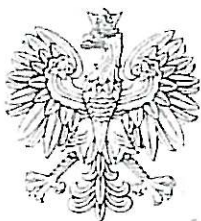
2024 -03- 12

URZĄD MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY  
URZĄD DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE  
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA  
DLA DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE  
ul. Nowogrodzka 43 00-691 Warszawa  
tel. 22 443 93 69 faks 22 443 94 98









# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 15 grudnia 2023 r.

Poz. 14526

Podpisany przez:  
Sławomir Ryszard Parys  
Data: 2023-12-15 13:39:07

**Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr WNP-I.4131.253.2023**

**Wojewody Mazowieckiego**

z dnia 13 grudnia 2023 r.

dotyczy uchwały Nr XC/2964/2023 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z 16 listopada 2023 r.  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Powiśla  
Południowego – część I.

**WOJEWODA MAZOWIECKI**

Warszawa, 13 grudnia 2023 r.

WNP-I.4131.253.2023

**Rada Miasta Stołecznego Warszawy****plac Defilad 1****00 – 901 Warszawa****Rozstrzygnięcie nadzorcze**

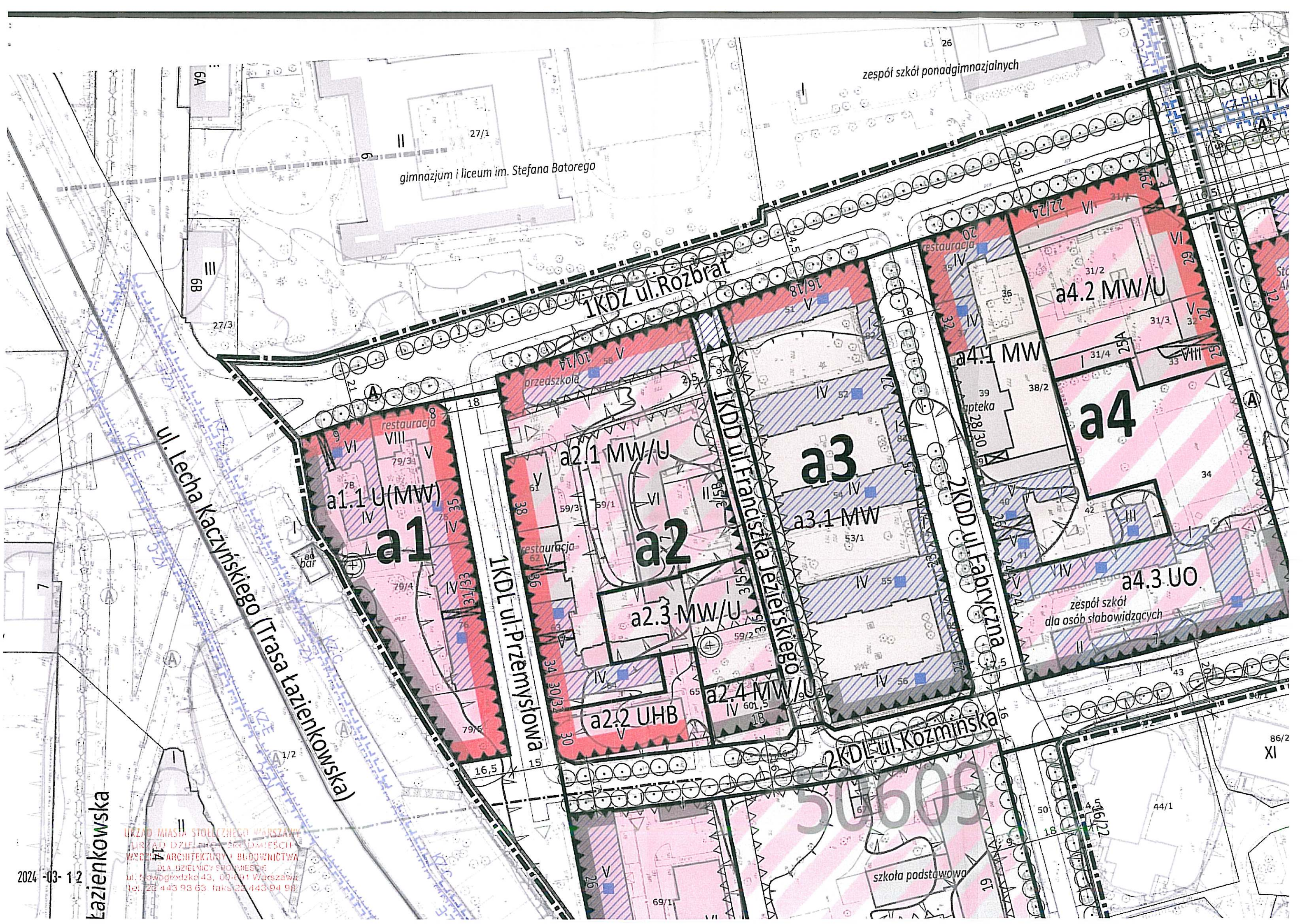
Działając na podstawie art. 91 ust. 1, w związku z art. 86 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688)

**stwierdzam nieważność**

uchwały Nr XC/2964/2023 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z 16 listopada 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Powiśla Południowego – część I, w odniesieniu do ustaleń:

- § 3 ust. 1 pkt 32, w zakresie sformułowania: „(...) terenów ulic (...)”;
- § 24 ust. 1 pkt 2 lit. i, w zakresie sformułowania: „(...) i pierzei zabudowy kształtujących przestrzenie publiczne (...)”;
- części tekstowej i graficznej, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: h2.1UHB i h2.2MW/U w zakresie, w jakim wynika bezpośrednia możliwość realizacji nowych budynków lub rozbudowa istniejących budynków w odległości do 10 m od granic obszaru kolejowego, stanowiącego teren zamknięty oznaczony symbolem KK1;
- części tekstowej i graficznej uchwały, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami: h3.1MW/U, h3.2UP i h6.1U(MW) w zakresie, w jakim wynika bezpośrednia możliwość realizacji nowych budynków lub rozbudowa istniejących budynków w odległości do 10 m od granic obszaru kolejowego, stanowiącego teren zamknięty oznaczony symbolem KK2;
- legendy rysunku planu, w odniesieniu do oznaczenia graficznego dotyczącego wymiarowania, w zakresie sformułowania: „terenów ulic”.
- części tekstowej i graficznej, w odniesieniu do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem f4.1MW/U.



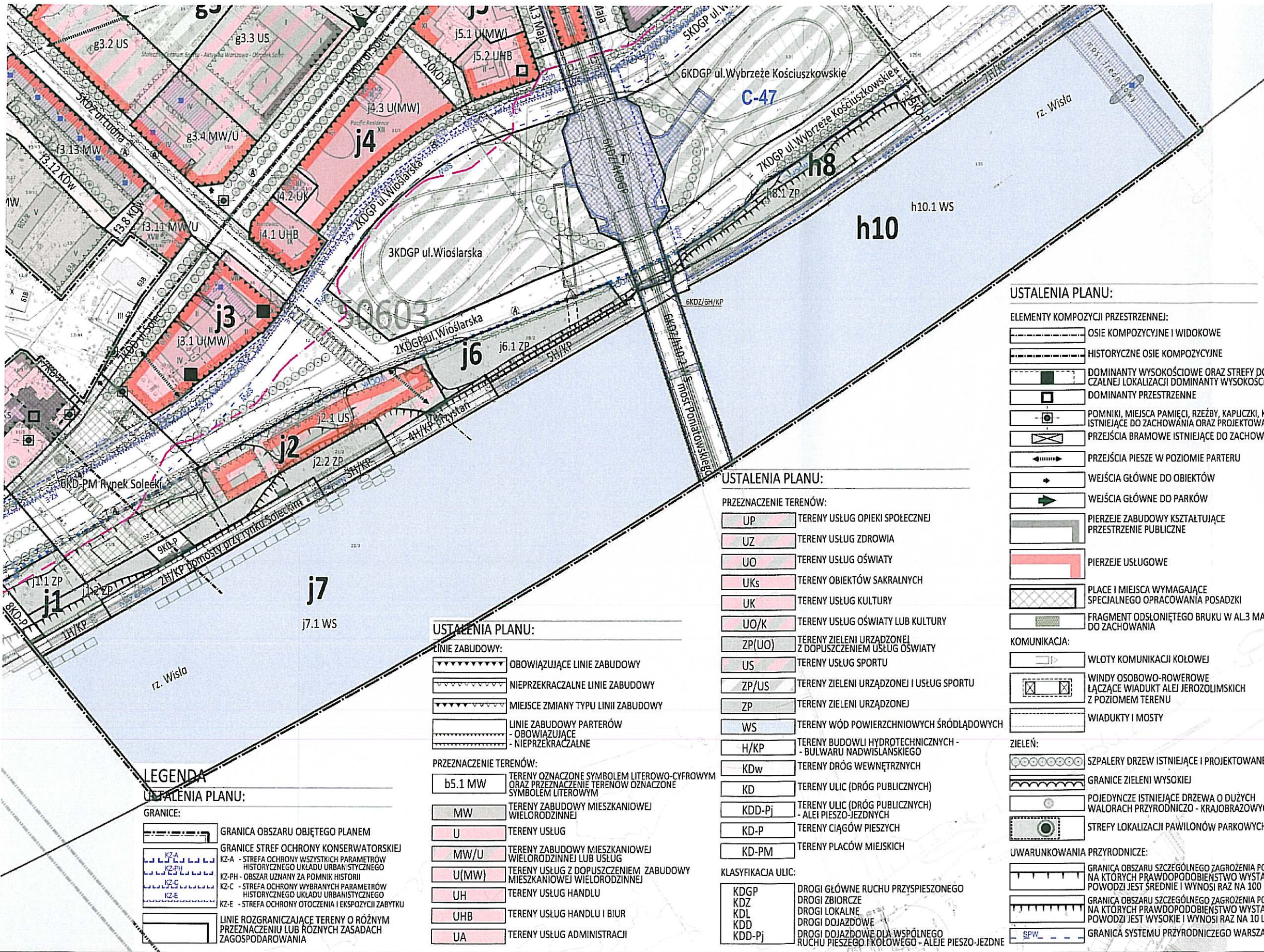


2024-03-12

Łazienkowska

URZĄD MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY  
URZĄD DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE  
WZDZIAŁ ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA  
DLA DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE  
ul. Nowogrodzka 43, 00-641 Warszawa  
tel. 22 443 93 63, faks 22 443 94 98





1005000500

SKALA RYSUNKU

USTALENIA PLANU:

INNE USTALENIA:

BUDYNKI OBJĘTE OCHRONĄ W PLANIE

WYMIAROWANIE TERENÓW ULIC

GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH

INFORMACJE:

1005000500

OPIS WYBRANYCH ISTNIEJĄCYCH OBIEKTÓW PODANY W CELACH ORIENTACYJNYCH

50604

GRANICE I NUMERY OBRĘBÓW I DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH

b5

OZNACZENIA KWARTAŁÓW

BUDYNKI I OBIEKTY:

ISTNIEJĄCA ZABUDOWA

272

NUMERY ADRESOWE BUDYNKÓW

V

LICZBA KONDYGNACJI - BUDYNKI ISTNIEJĄCE

ISTNIEJĄCE FONTANNY, OCZKA WODNE

KOMUNIKACJA:

ISTNIEJĄCE LUB PROPONOWANE KRAWĘDZIE JEZDNI

LINIA TRAMWAJOWA (DO EWENTUALNEGO PRZEKSZTAŁCENIA W PAS TRAMWAJOWO-AUTOBUSOWY)

PRZYSTANKI AUTOBUSOWE

PRZYSTANKI TRAMWAJOWE, PRZYSTANKI TRAMWAJU WODNEGO

PRZEBIEG III LINII METRA ORAZ PROPONOWANA LOKALIZACJA STACJI METRA

PRZEBIEG KOMUNIKACJI ROWEROWEJ

ISTNIEJĄCE I PROPONOWANE ALEJE PARKOWE I OSIEDLOWE

KŁADKI PIESZE

PRZEJŚCIA PODZIEMNE

PRZEJŚCIA W POZIOMIE TERENU PRZECZ WISŁOSTRADĘ

OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO:

BUDYNKI UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

OBSZARY UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

BUDYNKI WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW

GRANICA OBIEKTU WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW MOST I WIADUKT KSIĘCIA JÓZEFA PONIATOWSKIEGO

GRANICA TERENÓW ZABYTKOWYCH WPISANYCH DO REJESTRU ZABYTKÓW (OCHRONA OTOCZENIA OBIEKTÓW ZABYTKOWYCH LUB OCHRONA OBSZARÓW)

GRANICA OBSZARÓW ARCHEOLOGICZNYCH NR 45, 47 I 48 WPISANYCH DO REJESTRU ZABYTKÓW

GRANICA WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

INNE INFORMACJE:

GRANICA OBSZARU NATURA 2000 - DOLINA WISŁY

LINIA BRZEGOWA RZECI WISŁY

GRANICA OBSZARU OBEJMUJĄCEGO TERENY NARAŻONE NA ZALANIE (W PRZYPADKU ZNISZCZENIA LUB USZKODZENIA WAŁU PRZECIWPOWODZIOWEGO)

GRANICA OBSZARU, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOŚI RAZ NA 500 LAT

POMOSTY PŁYWAJĄCE NA WISŁE

ISTNIEJĄCA LINIA ENERGETYCZNA KABLOWA 110 KV

USTALENIA PLANU:

ELEMENTY KOMPOZYCJI PRZESTRZENNEJ:

OSIE KOMPOZYCYJNE I WIDOKOWE

HISTORYCZNE OSIE KOMPOZYCYJNE

DOMINANTY WYSOKOŚCIOWE ORAZ STREFY DOPUSZCZALNEJ LOKALIZACJI DOMINANTY WYSOKOŚCIOWEJ

DOMINANTY PRZESTRZENNE

POMNIKI, MIEJSCA PAMIĘCI, RZEZBY, KAPLICZKI, KRZYŻE ISTNIEJĄCE DO ZACHOWANIA ORAZ PROJEKTOWANE

PRZEJŚCIA BRAMOWE ISTNIEJĄCE DO ZACHOWANIA

PRZEJŚCIA PIESZE W POZIOMIE PARTERU

WEJŚCIA GŁÓWNE DO OBIEKTÓW

WEJŚCIA GŁÓWNE DO PARKÓW

PIERZĘJE ZABUDOWY KSZTAŁTUJĄCE PRZESTRZENIE PUBLICZNE

PIERZĘJE USŁUGOWE

PLACE I MIEJSCA WYMAGAJĄCE SPECJALNEGO OPRACOWANIA POSADZKI

FRAGMENT ODSŁONIĘTEGO BRUKU W AL.3 MAJA DO ZACHOWANIA

KOMUNIKACJA:

WŁOTY KOMUNIKACJI KOŁOWEJ

WINDY OSOBOWO-ROWEROWE ŁĄCZĄCE WIADUKT ALEI JEROZOLIMSKICH Z POZIOMYM TERENEM

WIADUKTY I MOSTY

ZIELEŃ:

SZPALERY DRZEW ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE

GRANICE ZIELENI WYSOKIEJ

POJEDYNCZE ISTNIEJĄCE DRZEWIA O DUŻYCH WALORACH PRZYRODNICZO - KRAJOBRAZOWYCH

STREFY LOKALIZACJI PAVILONÓW PARKOWYCH

UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE:

GRANICA OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOŚI RAZ NA 100 LAT

GRANICA OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOŚI RAZ NA 10 LAT

GRANICA SYSTEMU PRZYRODNICZEGO WARSZAWY

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

UP

TERENY USŁUG OPIEKI SPOŁECZNEJ

UZ

TERENY USŁUG ZDROWIA

UO

TERENY USŁUG OŚWIATY

UKs

TERENY OBIEKTÓW SAKRALNYCH

UK

TERENY USŁUG KULTURY

UO/K

TERENY USŁUG OŚWIATY LUB KULTURY

ZP(UO)

TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG OŚWIATY

US

TERENY USŁUG SPORTU

ZP/US

TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ I USŁUG SPORTU

ZP

TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ

WS

TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH

H/KP

TERENY BUDOWLI HYDROTECHNICZNYCH - BULWARU NADWISŁAŃSKIEGO

KDw

TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

KD

TERENY ULIC (DRÓG PUBLICZNYCH)

KDD-Pj

TERENY ULIC (DRÓG PUBLICZNYCH) - ALEJE PIESZO-JEZDNYCH

KD-P

TERENY CIĄGÓW PIESZYCH

KD-PM

TERENY PLACÓW MIEJSKICH

KLASYFIKACJA ULIC:

KDGP

DROGI GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONEGO

KDZ

DROGI ZBIORCZE

KDL

DROGI LOKALNE

KDD

DROGI DOJAZDOWE

KDD-Pj

DROGI DOJAZDOWE DLA WSPÓLNEGO RUCHU PIESZEGO I KOŁOWEGO - ALEJE PIESZO-JEZDNE

LEGENDA

USTALENIA PLANU:

GRANICE:

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

GRANICE STREF OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

KZ-A - STREFA OCHRONY WSZYSTKICH PARAMETRÓW HISTORYCZNEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO

KZ-PH - OBSZAR UZNANY ZA POMNIK HISTORII

KZ-C - STREFA OCHRONY WYBRANYCH PARAMETRÓW HISTORYCZNEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO

KZ-E - STREFA OCHRONY OTOCZENIA I EKSPOZYCJI ZABYTKU

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

USTALENIA PLANU:

INNE ZABUDOWY:

OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

MIEJSCA ZMIANY TYPU LINII ZABUDOWY

LINIE ZABUDOWY PARTERÓW - OBOWIĄZUJĄCE - NIEPRZEKRACZALNE

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

b5.1 MW

TERENY OZNACZONE SYMBELEM LITEROWO-CYFROWYM ORAZ PRZEZNACZENIE TERENÓW OZNACZONE SYMBELEM LITEROWYM

MW

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG

U

TERENY USŁUG

MW/U

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG

U(MW)

TERENY USŁUG Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

UH

TERENY USŁUG HANDLU

UHB

TERENY USŁUG HANDLU I BIUR

UA

TERENY USŁUG ADMINISTRACJI

URZĄD MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY  
URZĄD DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE  
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA  
DLA DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE  
ul. Nowogrodzka 43, 00-691 Warszawa  
tel. 22 443 93 63, faks 22 443 94 98

2024 -03- 1 2