



## Zarząd Dzielnicy Targówek Miasta Stołecznego Warszawy

ul. L. Kondratowicza 20, 00-983 Warszawa, tel. 22 443 85 21, 22 443 85 22

targowek.sekretariat@um.warszawa.pl, um.warszawa.pl, targowek.um.warszawa.pl

08-03-2024

Warszawa, .....

Znak sprawy: UD-X-WAB.6727.55.2024.JZP

L.dz: 2965/24

Pan Andrzej Migasiuk

AMIGA Andrzej Migasiuk

ul. Goworowska 3/24, 03-353 Warszawa

**Dotyczy: działek ew. nr 2/3, 4/3-część, 10/9, 10/11, 10/12, 10/13, 11/3, 11/5, 11/7, 11/8 i 11/11 z obrębu 4-08-05 przy ul. Tokarza 5 – w zakresie zaznaczonym przez wnioskodawcę na załączniku do wniosku.**

W odpowiedzi na wniosek, który wpłynął dnia 28.02.2024 r. informujemy, że w/w nieruchomość znajduje się na terenie objętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru Bródno – część I<sup>1</sup> i znajduje się w terenach:

- 17.2 MW** o przeznaczeniu podstawowym pod **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, (dz. ew. nr 2/3-część),
- 17.11 U-Zł** o przeznaczeniu podstawowym pod **tereny usług zdrowia: żłobki**, (dz. ew. nr 10/9, 10/11, 10/12, 10/13),
- 17.12 U/U-A** o przeznaczeniu podstawowym pod **tereny usług oraz tereny usług administracji i siedzib firm**, (dz. ew. nr 2/3-część),
- 17.17 U** o przeznaczeniu podstawowym pod **tereny usług**, (dz. ew. nr 2/3-część),
- 17.20 ZP-I** o przeznaczeniu podstawowym pod **tereny zieleni izolacyjnej**, (dz. ew. nr 11/3, 11/5, 11/7, 11/8, 11/11),
- 17.21 ZP-I** o przeznaczeniu podstawowym pod **tereny zieleni izolacyjnej**, (dz. ew. nr 2/3-część),
- 17.31 I-WP** o przeznaczeniu podstawowym pod **tereny obiektów i urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę: pompownie sieciowe**, (dz. ew. nr 2/3-część),
- 28 KD-D** o przeznaczeniu pod **tereny dróg publicznych** (droga klasy dojazdowej, ul. Tokarza) - dz. ew. nr 4/3-część (w zakresie zaznaczonym przez wnioskodawcę na załączniku do wniosku).

### WYPIS I WYRYS

#### Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU BRÓDNO – część I.

(...)

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

<sup>1</sup> Uchwała Nr LXII/1897/2009 r. Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 17 września 2009 r (ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 156 z dnia 6 października 2009r., poz. 4631)

- 4) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu i opisanych w § 1. ust. 1;
- 5) **jednostce terenowej** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony granicami w celach porządkowych i oznaczony cyfrą arabską;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które przeważa w danej jednostce terenowej, zajmując minimum 60% powierzchni całkowitej obiektów w tej jednostce terenowej;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, zajmujące do 40% powierzchni całkowitej obiektów w danej jednostce terenowej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 9) **funkcji chronionej** – należy przez to rozumieć tereny z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną lub zabudową usługową związaną z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, tereny z zabudową usług zdrowia, w tym: żłobki, szpitale, domy opieki;
- 10) **wskaźniku maksymalnej intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek maksymalnej sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych mierzonych w obrysie zewnętrznym wszystkich budynków zlokalizowanych na danej działce lub terenie, do powierzchni danej działki lub terenu;
- 11) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, jak też 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>;
- 12) **wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć minimalną powierzchnię biologicznie czynną na działce, wyrażoną w procentach;
- 13) **zieleni urządzonej niskiej** – należy przez to rozumieć trawniki oraz krzewy i drzewa, które docelowo nie przekraczają wysokości 5,0 m od poziomu terenu;
- 14) **zieleni urządzonej wysokiej** – należy przez to rozumieć drzewa przekraczające docelowo wysokość 5,0 m od poziomu terenu;
- 15) **wysokości minimalnej lub maksymalnej budynku lub jego części**, służącej do określenia minimalnego lub maksymalnego, pionowego wymiaru budynku – należy przez to rozumieć wymiar liczony w pionie od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, bądź jako wymiar liczony od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych;
- 16) **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające usytuowanie zewnętrznej ściany zabudowy (nad poziomem terenu i pod poziomem terenu);
- 17) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających terenu; nie dopuszcza się nadwieszów elewacji, wychodzących w rzucie poza te linie;
- 18) **zabudowie mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć funkcję mieszkaniową dopuszczoną na terenach przeznaczonych pod usługi U, na warunkach określonych dla poszczególnych jednostek terenowych (w tym: linii zabudowy, wysokości, intensywności zabudowy) w formie lokali mieszkalnych na górnych kondygnacjach obiektów usługowych lub jako część obiektu usługowego, z obowiązkiem zachowania min. 20% powierzchni terenu, jako powierzchni biologicznie czynnej (w postaci terenów zieleni urządzonej bezpośrednio na działce gruntu lub dachów zielonych z możliwością ich użytkowania przez mieszkańców lokali);
- 19) **zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej** – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny wielorodzinny, zawierający więcej niż dwa lokale mieszkalne lub zespół takich budynków wraz z niezbędną infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu przeznaczonym dla potrzeb mieszkańców, tj.: dojazdami, dojściami, miejscami parkingowymi, miejscami do gromadzenia odpadów stałych, terenami zieleni urządzonej, miejscami rekreacji itp.;
- 20) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne wolnostojące, bliźniacze lub szeregowe, zawierające nie więcej niż dwa lokale mieszkalne zlokalizowane na działce przypisanej do konkretnego budynku mieszkalnego;
- 21) **usługach** – należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne, wolnostojące lub lokale niemieszkalne wbudowane, w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem usług uciążliwych i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 22) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, które w zakresie wymogów sanitarnych i standardów emisyjnych (w tym: emisji hałasu, zanieczyszczeń powietrza) nie powodują uciążliwości poza granicami działki inwestycyjnej oraz nie wymagają przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, określonego w obowiązujących przepisach szczególnych;
- 23) **usługach uciążliwych** – należy przez to rozumieć wszelką działalność (w tym inwestycje), która może powodować zanieczyszczenia środowiska, w tym usługi zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obligatoryjny, oraz których uciążliwość wykracza poza granice działki;
- 24) **działce inwestycyjnej** – należy przez to rozumieć jedną działkę lub zespół działek ewidencyjnych, na których realizuje się inwestycję objętą jednym (ewentualnie etapowym) pozwoleniem na budowę;
- 25) **terenie inwestycyjnym** – należy przez to rozumieć tereny oznaczone specjalnym symbolem graficznym na rysunku planu, które z zasady przeznaczone są do innego niż obecnie zagospodarowania, do wprowadzenia

- zabudowy uzupełniającej, przekształceń istniejącej zabudowy itp. działań, zgodnie z ustaleniami zawartymi w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały;
- 26) **zabudowie plombowej** – należy przez to rozumieć budynki lokalizowane pomiędzy innymi budynkami, stykające się z tymi obiektami;
- 27) **zabudowie uzupełniającej** – należy przez to rozumieć budynki lokalizowane na wolnych nie zainwestowanych terenach, zgodnie z zasadami i ograniczeniami ustalonymi na rysunku planu i w tekście uchwały;
- 28) **wątku architektonicznym** – należy przez to rozumieć układ elementów architektonicznych mający wpływ na artystyczne kształtowanie obiektu budowlanego;
- 29) **detalu architektonicznym** – należy przez to rozumieć element konstrukcyjny, osłonowy, ozdobny mający wpływ na artystyczne kształtowanie obiektu budowlanego lub zagospodarowanie terenu;
- 30) **pracach konserwatorskich lub remoncie konserwatorskim** – należy przez to rozumieć działania mające na celu zabezpieczenie i utrwalenie substancji zabytku, zahamowanie procesów jego destrukcji oraz dokumentowanie tych działań;
- 31) **pracach restauratorskich, restauracji elewacji** – należy przez to rozumieć działania mające na celu wyeksponowanie wartości artystycznych i estetycznych zabytku (elewacji obiektu historycznego), w tym, o ile istnieje taka potrzeba uzupełnienie lub odtworzenie jego części i dokumentowanie tych działań;
- 32) **modernizacji funkcjonalno-technicznej obiektu historycznego** – należy przez to rozumieć zachowanie istniejących pomieszczeń w budynku na cele użytkowe (mieszkania, biura, lokale usługowe), w dostosowaniu do współczesnych wymogów funkcjonalnych, przekształcając jednak te pomieszczenia w niewielkim stopniu, nie powodującym deprecjacji ich wartości zabytkowej; funkcje mieszkaniowe, biurowe i usługowe muszą spełniać współczesne standardy wyposażenia w infrastrukturę techniczną;
- 33) **rewaloryzacji** – należy przez to rozumieć przywrócenie wartości przestrzennych i użytkowych w istniejącej historycznej strukturze obiektu lub strukturze urbanistycznej, przy spełnieniu wymogu przystosowania jej do współczesnych potrzeb, przede wszystkim funkcjonalnych;
- 34) **akcencie architektonicznym** – należy przez to rozumieć element wyróżniający się w przestrzeni formą, kolorem np. będący samodzielnym obiektem budowlanym w formie obiektu małej architektury lub fragmentem budynku;
- 35) **dominancie architektoniczno-wysokościowej** – należy przez to rozumieć budynek, budowlę, także część budynku, budowli, która może mieć wysokość większą (ale maksymalnie określoną planem) niż wysokość maksymalna dla całej działki inwestycyjnej, dla całego terenu lub całego obszaru objętego planem;
- 36) **dominancie architektoniczno-przestrzennej** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany wyróżniający się w stosunku do pozostałej zabudowy lub pozostałego zagospodarowania lub obszaru planu np. gabarytami, (ale nie wysokością), funkcją np. celu publicznego, kultu itp., formą architektury w rozumieniu jej reprezentacyjności, monumentalności itp. wyróżnikami;
- 37) **osi kompozycyjnej** – należy przez to rozumieć wyobrażalną prostą biegnącą przez środek jakiegoś układu elementów przestrzennych np. zespołu lub zespołów zabudowy, parku, miasta itd.;
- 38) **osi widokowej** – należy przez to rozumieć wyobrażalną prostą kierującą wzrok na charakterystyczne elementy zagospodarowania terenu lub terenów, w tym elementy znajdujące się poza obszarem planu;
- 39) **strefie ekspozycji** – należy przez to rozumieć obszar widoczności obiektów kulturowych, który ze względu na wartość tych obiektów (historyczną, zabytkową, pamiątkową lub wizualną) należy zagospodarować w sposób mający na celu podkreślenie wyżej wymienionych wartości; ustala się zagospodarowanie tego obszaru poprzez wprowadzenie ozdobnej posadzki, zieleni urządzonej, małej architektury, iluminacji itp.; obszar ten łączy się z lokalizacją: miejsc parkingowych, nośników reklamowych, szyldów reklamowych, bannerów, małych obiektów handlowych oraz wszelkich elementów przestrzennych wprowadzających dysharmonię tego obszaru;
- 40) **ekranach dźwiękochłonnych** – należy przez to rozumieć stałe osłony oddzielające zabudowę od jezdni, których zadaniem jest zabezpieczenie człowieka lub obiektu przed niepożądanym wpływem hałasu;
- 41) **nośniku reklamy** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w jakiegokolwiek materialnej formie ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną: nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną; przeznaczone do eksponowania reklamy; nie będące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych, elementem MSI lub pojazdem samobieżnym;
- 42) **reklamie** – należy przez to rozumieć przekazywaną w jakiegokolwiek wizualnej formie i przy wykorzystaniu nośnika reklamy informację o różnego rodzaju towarach i usługach;
- 43) **szyldzie** – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające elementy informacji wizualnej;
- 44) **szyldzie reklamowym** – należy przez to rozumieć rodzaj powiększonego szyldu, umieszczanego w sąsiedztwie witryny lub wejścia do lokalu, miejsca prowadzenia działalności gospodarczej, zawierającego grafikę informacyjno-reklamową, określającą nazwę i charakter prowadzonej działalności oraz logo firmowe;
- 45) **bannerze** – należy przez to rozumieć rodzaj reklamy będącej grafiką na nośniku tekstylnym lub pcv, rozpiętej na niezależnej konstrukcji z mocowaniem nośnika po jego obryślu;
- 46) **Miejskim Systemie Informacji (MSI)** – należy przez to rozumieć tablice i znaki informacyjne, w tym nazwy ulic i numerację porządkową nieruchomości; obejmujący obszar m.st. Warszawy, zgodnie z uchwałą Nr XIII/154/2003 Rady m.st. Warszawy z dnia 12.06.2003r.;
- 47) **małym obiekcie handlowym** (w tym: kiosku) lub gastronomicznym – należy przez to rozumieć obiekt budowlany o funkcji handlowo – usługowej lub gastronomicznej, posiadający maksymalnie jedną kondygnację naziemną o powierzchni użytkowej do 35,0 m<sup>2</sup>;



- 48) **wskaźniku miejsc parkingowych** – należy przez to rozumieć przyjętą minimalną liczbę miejsc parkingowych na: określoną jednostkę powierzchni (określoną w ustaleniach ogólnych niniejszego planu), liczbę miejsc, liczbę użytkowników, liczbę łóżek hotelowych, stanowiska naprawcze, jeden lokal mieszkalny lub powierzchnię mieszkania, dom jednorodzinny, połowę budynku bliźniaczego lub segment w zabudowie szeregowej;
- 49) **miejscach i przestrzeniach publicznych** – należy przez to rozumieć istniejący i projektowany w ramach planu system przestrzeni ogólnodostępnych dla wszystkich użytkowników obszaru objętego planem, na którym będą realizowane zadania własne gminy służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, w rozumieniu ustawy o samorządzie gminnym, wymagające pozyskania do zasobów gruntowych gminy;
- 50) **infrastrukturze społecznej** – należy przez to rozumieć inwestycje służące zaspokojeniu podstawowych społecznych potrzeb mieszkańców takie, jak: przychodnie zdrowia, przedszkola, usługi kultury itp.;
- 51) **parkingu strategicznym** – należy przez to rozumieć parking dla samochodów osobowych mający na celu pełne pokrycie lub znaczące uzupełnienie bilansu miejsc parkingowych dla terenu, kilku terenów, obszaru objętego planem;
- 52) **parkingu P&R (*park and ride – "parkuj i jedź"*)** – należy przez to rozumieć parking zbiorczy sprzężony z przystankiem metra, w celu pozostawienia na nim samochodu przed podróżą komunikacją miejską do śródmieścia.

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

- 1) oznaczenia liniowe:
  - a) granice planu,
  - b) granice jednostek terenowych,
  - c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i (lub) różnych zasadach zagospodarowania (wydzielenia wewnątrz jednostek terenowych),
  - d) linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania (wydzielenia w ramach obszarów komunikacyjnych),
  - e) linie rozgraniczające drogi o różnych klasach,
  - f) linie zabudowy:
    - obowiązujące linie zabudowy,
    - nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) wskaźniki dla terenów i parametry zabudowy określone w tabeli:
  - a) poz. A – numer porządkowy terenu,
  - b) poz. B – oznaczenie literowe przeznaczenia terenu,
  - c) poz. C – powierzchnia terenu [w hektarach, podana informacyjnie],
  - d) poz. E1 – maksymalna wysokość zabudowy [w metrach],
  - e) poz. E2 – minimalna wysokość zabudowy [w metrach],
  - f) poz. F – maksymalna powierzchnia zabudowy [w procentach],
  - g) poz. G – wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej [w procentach];
- 3) przeznaczenie terenów:
  - a) U – tereny usług,
  - b) U-H – tereny usług handlu,
  - c) U-R – tereny usług rzemiosła,
  - d) U-A – tereny usług administracji, siedziby firm,
  - e) U-K – tereny usług kultury,
  - f) U-KS – tereny obiektów sakralnych,
  - g) U-N – tereny usług nauki,
  - h) U-O – tereny usług oświaty:
    - U-Op – przedszkola,
    - U-Os – szkoły podstawowe,
    - U-Og – gimnazja,
    - U-Oś – szkoły średnie,
  - i) U-Z – tereny usług zdrowia:
    - U-Zp – przychodnie,
    - U-Zż – żłobki,
    - U-Zs – szpitale,
  - j) U-P – tereny usług opieki społecznej i socjalnej (U-Po – domy opieki dla osób starszych i niepełnosprawnych),
  - k) US – tereny usług sportu i rekreacji,
  - l) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - m) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - n) ZP – tereny zieleni publicznej urządzonej (ZPp – parki, ZPj – ogrody jordanowskie),
  - o) Zu – tereny zieleni urządzonej,
  - p) Zos – tereny zieleni osiedlowej,
  - q) ZP-I – tereny zieleni izolacyjnej,
  - r) Z – tereny zieleni przyulicznej (w liniach rozgraniczających ulic),
  - s) KD – tereny dróg publicznych,
  - t) KD-TS – tereny komunikacji samochodowej (pętle autobusowe, parkingi),
  - u) KD-TSsp – tereny stacji paliw,



- v) KD-P&R – tereny parkingów typu *Park & Ride* – „parkuj i jedź”,
  - w) KP – tereny komunikacji pieszej,
  - x) I-W – tereny obiektów i urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę (I-Wu – ujęcia wody, I-Wp – pompownice sieciowe),
  - y) I-K – tereny obiektów i urządzeń kanalizacji zbiorowej (I-Kd – oczyszczalnie wód deszczowych, przepompownie),
  - z) I-E – tereny obiektów i urządzeń elektroenergetycznych,
  - za) I-G – tereny obiektów i urządzeń gazowych,
  - zb) (...) - przeznaczenie tymczasowe,
  - zc) tereny inwestycyjne,
  - zd) usługi w parterach,
  - ze) usługi na terenach o innym przeznaczeniu;
- 4) klasyfikacja ulic, komunikacja:
- 4.1) drogi publiczne:
- a) KD-S – drogi ekspresowe,
  - b) KD-GP – drogi główne ruchu przyspieszonego,
  - c) KD-G – drogi główne,
  - d) KD-Z – drogi zbiorcze,
  - e) KD-L – drogi lokalne,
  - f) KD-D – drogi dojazdowe,
  - g) KP-J – ciągi pieszo-jezdne,
- 4.2) pozostałe oznaczenia dotyczące komunikacji:
- a) parkingi wielopoziomowe i podziemne (rejon lokalizacji),
  - b) ścieżki rowerowe,
  - c) ciągi piesze lub pieszo - jezdne;
- 5) architektura, aranżacja wnętrz urbanistycznych, mała architektura:
- a) istniejące budynki przeznaczone docelowo do wyburzenia,
  - b) dominanty architektoniczno-wysokościowe,
  - c) dominanty architektoniczno-przestrzenne,
  - d) osie widokowe,
  - e) główne wejścia do parku,
  - f) przejścia i przejazdy bramowe,
  - g) posadzki do szczególnego opracowania;
- 6) ochrona elementów kulturowych, przyrodniczych oraz kształtowanie zieleni:
- a) obiekty w gminnej ewidencji zabytków,
  - b) istniejące wartościowe drzewa do zachowania i ochrony,
  - c) szpalery drzew projektowanych,
  - d) granica strefy sanitarnej cmentarza;
- 7) elementy infrastruktury technicznej:
- a) napowietrzne linie elektroenergetyczne 110kV,
  - b) granica strefy ochronnej ujęcia wody,
  - c) projektowane dojazdy do terenów infrastruktury technicznej.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny bądź postulatywny:
- 1) klasyfikacja ulic, komunikacja:
- 1.1) kategorie dróg:
- a) (k) – drogi krajowe,
  - b) (w) – drogi wojewódzkie,
  - c) (p) – drogi powiatowe,
  - d) (g) – drogi gminne,
- 1.2) drogi prywatne:
- a) KDW – drogi wewnętrzne,
- 1.3) pozostałe oznaczenia dotyczące komunikacji:
- a) pp – oznaczenie po symbolu literowym drogi przewidzianej pod inwestycję celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (wynikające z planu województwa, Studium UikZP lub wniosku Wojewody), pl – oznaczenie po symbolu literowym drogi przewidzianej pod inwestycję celu publicznego o znaczeniu lokalnym (gminne lub powiatowe),
  - b) parking w poziomie terenu (dla istniejących cyfra oznacza orientacyjną liczbę miejsc postojowych),
  - c) wymiary ulic w liniach rozgraniczających oraz odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających (wybrane),
  - d) krawężniki jezdni,
  - e) nazwy ulic,
  - f) główne wjazdy na teren,
  - g) kładki nadziemne,
  - h) przejścia podziemne z wejściami,
  - i) linia metra,
  - j) stacja metra,

- k) torowiska tramwajowe,
  - l) przystanki autobusowe,
  - m) przystanki tramwajowe,
  - n) estakady,
  - o) izolacja akustyczna;
- 2) architektura, aranżacja wnętrz urbanistycznych, mała architektura:
- a) istniejące budynki,
  - b) wysokość istniejących budynków (w kondygnacjach).

§ 4. 1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania dla fragmentów obszaru planu wydzielonych za pomocą linii rozgraniczających i oznaczonych symbolem literowym oraz kolejnym numerem, zwanych dalej terenami, w szczególności:

- 1) **U** - tereny usług, dla których ustala się jako przeznaczenie podstawowe usługi z zakresu: handlu detalicznego, biur, administracji, usług podstawowych dla ludności, gastronomii, obsługi finansowej, nauki, zdrowia, kultury, sportu i rekreacji, wystawiennictwa, obsługi turystycznej, hotelarstwa, usług pocztowych itp.; na terenach przeznaczonych dla funkcji usługowych dopuszcza się lokalizację:
  - zabudowy mieszkaniowej do 40% powierzchni całkowitej zabudowy na terenie, chyba, że ustalenia szczegółowe mówią inaczej,
  - niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej,
  - małych i średnich obiektów produkcyjnych stosujących nowoczesne technologie;
- 2) **U-H, U-R** – tereny usług handlu i usług rzemiosła, gdzie obok przeznaczenia podstawowego dopuszcza się na 20% powierzchni całkowitej budynków możliwych do zrealizowania na konkretnym terenie, inne przeznaczenie w formie:
  - a) zabudowy mieszkaniowej,
  - b) niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej,
  - c) małych i średnich obiektów produkcyjnych stosujących nowoczesne technologie;
- 3) **U-A** – tereny usług administracji, siedziby firm - biura, banki, obsługa finansowa, usługi pocztowe, ubezpieczeniowe itp., z dopuszczeniem innych nieuciążliwych usług (gastronomia, handel itp.), pod warunkiem, że ich powierzchnia nie przekroczy 15% możliwej powierzchni całkowitej funkcji podstawowej na tym terenie;
- 4) **U-KS** – tereny obiektów sakralnych - kościoły, domy modlitewne, klasztory wraz z zapleczem mieszkalno-biurowym (plebanie, domy parafialne);
- 5) **U-K** – tereny usług kultury, z dopuszczeniem innych nieuciążliwych usług (gastronomia, handel itp.), pod warunkiem, że ich powierzchnia nie przekroczy 15% możliwej powierzchni całkowitej zabudowy o funkcji podstawowej na tym terenie;
- 6) **U-Z** – tereny usług zdrowia (U-Zp, U-Zz, U-Zs): przychodnie, poradnie, żłobki, obiekty rehabilitacyjne (np. baseny), szpitale, z dopuszczeniem innych nieuciążliwych usług związanych z ochroną zdrowia (apteka itp.), pod warunkiem, że ich powierzchnia nie przekroczy 10% możliwej powierzchni całkowitej funkcji podstawowej na tym terenie;
- 7) **U-O, U-N, U-P** – tereny usług oświaty, usług nauki i usług opieki społecznej i socjalnej – z dopuszczeniem innych nieuciążliwych usług związanych z przeznaczeniem podstawowym, pod warunkiem, że ich powierzchnia nie przekroczy 10% możliwej powierzchni całkowitej funkcji podstawowej na tym terenie;
- 8) **US** – tereny usług sportu i rekreacji, na których ustala się przeznaczenie podstawowe pod obiekty i urządzenia sportowe, w tym sportu kwalifikowanego, obiekty i urządzenia dla rekreacji i rehabilitacji ruchowej oraz dopuszcza się lokalizowanie, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, zabudowy administracyjnej, gastronomicznej, handlowej;
- 9) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dla których ustala się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną jako przeznaczenie podstawowe oraz dopuszcza się lokalizowanie zabudowy usługowej z ograniczeniem udziału tej zabudowy do 40% powierzchni całkowitej zabudowy terenu; ustala się utrzymanie bądź wprowadzenie na działce budowlanej terenów rekreacyjnych dla mieszkańców oraz terenów zabaw dla dzieci;
- 10) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną jako przeznaczenie podstawowe oraz dopuszcza się lokalizowanie zabudowy usługowej z ograniczeniem udziału tej zabudowy do 40% powierzchni całkowitej zabudowy terenu;
- 11) **ZP** – tereny zieleni publicznej urządzonej w postaci parków, zieleńców, skwerów (ZPj – ogrodów jordanowskich), dla których ustala się zachowanie i wzbogacenie funkcji miejskiej zieleni publicznej, z dopuszczeniem funkcji usługowych związanych z przeznaczeniem podstawowym (takich jak: gastronomia, sezonowe ogródki kawiarniane i restauracyjne, wystawiennictwo na wolnym powietrzu); na terenach ZP:
  - a) ustala się ochronę istniejącej zieleni i utrzymanie funkcji podstawowej (zieleńce, ogrody jordanowskie),
  - b) ustala się zachowanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej zgodnej z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały,
  - c) ustala się zakaz nowej zabudowy kubaturowej, trwale związanej z gruntem,
  - d) dopuszcza się modernizację istniejącej zabudowy o funkcji związanej z przeznaczeniem podstawowym (remonty, przebudowę, wymianę budynków) i realizację nowych obiektów związanych z funkcją terenu o charakterze architektury ogrodowej, przeznaczonych m.in. na funkcję usługową (letnie kawiarnie, cukiernie), dekoracyjną (altany, pergole, groty), oraz komunikacyjną (schody, ścieżki), urządzenia wodne (fontanny, oczka wodne, studnie), urządzenia związane z placami zabaw dla dzieci, urządzenia sportowe i rekreacyjne (boiska), a także obiekty pamiątkowe (np. tablice pamiątkowe, pomniki) i ogrodzenia;

- 12) **ZP-I** – tereny zieleni izolacyjnej od ulic lub od potencjalnie uciążliwych obiektów inżynierskich; obowiązuje wymóg zastosowania gatunków roślin mających właściwości pyłochłonne i izolujące (zieleni wysoka i niska, gęste korony drzew, odporność na zanieczyszczenia itp.), ustalenia jak w pkt 11 b),c) oraz dopuszcza się realizację obiektów o charakterze architektury ogrodowej, pełniących funkcję m.in. dekoracyjną (altany, pergole), komunikacyjną (schody, ścieżki), urządzenia wodne (fontanny, oczka wodne, studnie), a także obiekty pamiątkowe (np. tablice pamiątkowe, pomniki) i ogrodzenia;
  - 13) **Z** – tereny zieleni przyulicznej, wydzielone w ramach linii rozgraniczających ulic, gdzie ustala się zachowanie istniejących szpalerów drzew oraz zagospodarowania przy pomocy zieleni wysokiej i niskiej na minimum 50% powierzchni terenu, dopuszcza się również wydzielenie chodników dla pieszych, ścieżek rowerowych oraz dojazdów do przyległych terenów;
  - 14) **Zu** – tereny zieleni urządzonej w formie szpalerów drzew oraz nasadzeń roślinności niskiej i wysokiej wzdłuż ciągów pieszych i pieszko - jezdnych, nie stanowiących terenów zieleni publicznej, dla których ustala się zachowanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej zgodnej z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały;
  - 15) **Zos** – tereny zieleni osiedlowej w postaci nie ogrodzonych pasów zieleni z ciągami pieszymi przechodzącymi przez tereny osiedli, dla których ustala się zachowanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej zgodnej z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały; ustala się zagospodarowanie z wykorzystaniem nasadzeń roślinności niskiej i wysokiej;
  - 16) **KD** – tereny dróg publicznych;
  - 17) **KD-TS** – tereny komunikacji samochodowej, na których ustala się lokalizację pętli autobusowych, parkingów (w poziomie terenu oraz wielopoziomowych);
  - 18) **KD-TSsp** – tereny stacji paliw i towarzyszących im warsztatów i myjni samochodowych wraz z niezbędną infrastrukturą, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
  - 19) **KP** – tereny komunikacji pieszej - przeznaczone dla ruchu pieszego place, ciągi piesze, dla których ustala się:
    - a) funkcje piesze i rowerowe zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
    - b) dopuszcza się zagospodarowanie terenu elementami małej architektury, zieleni, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
  - 20) **KP-J** – ciągi pieszko-jezdne, tereny o ustaleniach jak w pkt 19, z wydzielonym pasem posadzki o minimalnej szerokości 3,5 m, przystosowanej do ruchu samochodów ciężarowych dostawczych.
2. Ustala się proporcje procentowego udziału poszczególnych funkcji wskazanych dla terenów wydzielonych za pomocą linii rozgraniczających i oznaczonych symbolem literowym oraz kolejnym numerem, zwanych dalej terenami, na których występuje kilka przeznaczeń, w szczególności:
- 1) na terenach usług oraz usług administracji, siedzib firm, oznaczonych U/U-A, terenach usług administracji, siedzib firm oraz usług, oznaczonych U-A/U, terenach usług oraz usług kultury, oznaczonych U/U-K, terenach usług, usług kultury oraz komunikacji pieszej, oznaczonych U/U-K/KP, terenach usług oświaty (przedszkola i gimnazja), oznaczonych U-Op/U-Og, terenach usług oświaty (szkoły podstawowe) oraz usług zdrowia (przychodnie), oznaczonych U-Os/U-Zp, terenach usług oświaty oraz usług zdrowia (żłobki), oznaczonych U-O/U-Zż, terenach usług oraz parkingów typu „Park&Ride”, oznaczonych U/KD-P&R, nie ustala się wzajemnych proporcji procentowego udziału w zabudowie terenu;
  - 2) na terenach usług oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych U/MW, terenach usług, usług administracji, siedzib firm oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych U/U-A/MW, terenach usług, usług administracji, siedzib firm, usług zdrowia oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych U/U-A/U-Z/MW, terenach usług oświaty (przedszkola) oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych U-Op/MW, terenach usług oświaty (szkoły średnie) oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych U-Os/MW, terenach usług, usług nauki oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych U/U-N/MW, nie ustala się wzajemnych proporcji procentowego udziału w zabudowie terenu, pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały odnośnie procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych terenów; dopuszcza się przebudowę i rozbudowę oraz wymianę istniejących budynków, o ile zaistnieje taka konieczność;
  - 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług, oznaczonych MW/U, terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług oraz usług administracji, siedzib firm, oznaczonych MW/U/U-A, terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług administracji, siedzib firm, oznaczonych MW/U-A, terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług oraz usług zdrowia, oznaczonych MW/U/U-Z, terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług handlu, oznaczonych MW/U-H, ustala się udział procentowy zabudowy mieszkaniowej, oznaczonej symbolem MW do 40 % powierzchni całkowitej zabudowy terenu, natomiast dla zabudowy usługowej występujących typów ustala się udział w powierzchni całkowitej zabudowy terenu do 30 %; dopuszcza się przebudowę i rozbudowę oraz wymianę istniejących budynków, o ile zaistnieje taka konieczność;
  - 4) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, oznaczonych MW/MN, nie ustala się wzajemnych proporcji procentowego udziału w zabudowie terenu; ustala się priorytet lokalizacji niezbędnych inwestycji z zakresu infrastruktury społecznej (przedszkola, przychodnie zdrowia) oraz dopuszcza się lokalizowanie zabudowy usługowej z ograniczeniem udziału tej zabudowy do 30% powierzchni całkowitej zabudowy terenu;
  - 5) na terenach zieleni osiedlowej oraz ciągów pieszych, oznaczonych Zos/KP, terenach zieleni urządzonej oraz ciągów pieszko - jezdnych, oznaczonych Zu/KP-J, nie ustala się udziału procentowego w powierzchni całkowitej terenu, pod warunkiem zachowania procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej wskazanego w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały;



- 6) na terenach ciągów pieszych oraz zieleni publicznej urządzonej, oznaczonych KP/ZP, terenach ciągów pieszych oraz zieleni urządzonej, oznaczonych KP/Zu, terenach ciągów pieszo – jezdnych oraz zieleni publicznej urządzonej, oznaczonych KP-J/ZP, terenach komunikacji samochodowej oraz zieleni izolacyjnej, oznaczonych KD-TS/ZP-I, nie ustala się udziału procentowego w powierzchni całkowitej terenu, pod warunkiem zachowania procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej wskazanego w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały;
- 7) na terenach usług oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych U/MW, dla których ustala się tereny usług rzemiosła (U-R) jako przeznaczenie tymczasowe, do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego; ustala się możliwość przeprowadzania remontów budynków istniejących o przeznaczeniu tymczasowym;
- 8) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych MW, dla których ustala się tereny usług (U) jako przeznaczenie tymczasowe, do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego; ustala się możliwość przeprowadzania remontów budynków o dotychczasowym przeznaczeniu;
- 9) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych MW, dla których ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) jako przeznaczenie tymczasowe, do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego; ustala się możliwość przeprowadzania remontów budynków istniejących o dotychczasowym przeznaczeniu;
- 10) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych MN, dla których ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) jako przeznaczenie tymczasowe, do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego; ustala się możliwość przeprowadzania remontów budynków istniejących o dotychczasowym przeznaczeniu;
- 11) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych MW/MN, dla których ustala się tereny usług (U) jako przeznaczenie tymczasowe, do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego; ustala się możliwość przeprowadzania remontów budynków istniejących o dotychczasowym przeznaczeniu.

3. Następujące tereny z zabudową istniejącą i planowaną są przeznaczone pod inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) teren usług administracji 18.2U-A - Urząd Dzielnicowy przy skrzyżowaniu ul. Kondratowicza z ul. 20-tej Dywizji Piechoty W.P.,
- 2) tereny szkół i przedszkoli oraz lokalnych usług zdrowia: 1.7U-Os, 1.8U-Op, 2.4U-Os, 3.7U-Op, 4.10U-Os, 4.11U-Op, 5.5U-Os/U-Og/U-Oś, 6.18U-Op, 6.20U-Op, 7.5U-Og, 8.5U-Os, 8.6U-Op, 8.7U-Op, 10.4U-Op, 10.5U-Os, 11.3U-Op, 12.4U-Op, 12.5U-Os, 15.3U-Os/U-Zp, 17.9U-Op/U-Og, 17.10U-Op, 17.35U-O/U-Zz, 19.4U-Oś, 19.5U-Op, 19.6U-Op, 4.16U-Z, 11.7U-Zp, 12.6U-Zz, 14.2U-Zp, 17.11U-Zz, oraz działka nr ew. 39. z obrębu 4-08-12 na terenie 3.8U/UA pod usługi zdrowia;
- 3) tereny dróg zbiorczych KD-Z, lokalnych KD-L, dojazdowych KD-D, ciągów pieszo – jezdnych KP-J;

4. Następujące tereny z zabudową istniejącą i planowaną są przeznaczone pod inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- 1) teren 18.1U-Zs - Szpital Bródnowski z dopuszczoną rozbudową na istniejących terenach szpitalnych; teren 9.1U-S - tereny rekreacyjno-sportowe: kryty basen i stadion sportowy;
- 2) tereny dróg ekspresowych KD-S i głównych KD-G; teren pętli autobusowej 16.7KD-TS;

5. Następujące tereny z zabudową planowaną mogą być przeznaczone pod inwestycje celu publicznego:

- 1) tereny usług nauki: 8.10U-N;
- 2) tereny usług zdrowia lub oświaty wydzielone z terenów o równorzędnym przeznaczeniu: 1.6U/U-A/U-Z/MW, 11.4MW/U/U-Z, 17.35U-O/U-Zz.

6. Następujące tereny są przeznaczone pod miejsca i przestrzenie publiczne:

- 1) tereny zieleni publicznej urządzonej (parki i ogrody jordanowskie): 4.12ZPp, 5.13ZPj, 8.12ZPj, 17.14ZPj; tereny zieleni izolacyjnej oznaczone ZP-I,
- 2) ciągi pieszo - jezdne oraz tereny zieleni publicznej urządzonej: 10.8KP-J/ZP;
- 3) tereny komunikacji pieszej oraz zieleni publicznej urządzonej: 13.9KP/ZP, 13.10KP/ZP, 16.12KP/ZP;

7. W przypadku realizacji nowych inwestycji na terenach już zagospodarowanych:

- 1) dopuszcza się likwidację obiektów:
  - a) w strefach objętych pasami drogowymi,
  - b) tymczasowych, kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu, przed realizacją tego zagospodarowania,
  - c) istniejących o niższych standardach i w złym lub średnim stanie technicznym, przed ich wymianą na nowe obiekty o lepszym standardzie, i np. większej kubaturze (dotyczy głównie terenów usług, usług administracji);
- 2) nakazuje się budowę nowych zespołów parkingów w miejscu likwidowanych, istniejących parkingów, zaspokajając potrzeby dotychczasowe i nowopowstałe;
- 3) dopuszcza się likwidację zdegradowanych terenów zabaw dla dzieci i zamianę ich na tereny zieleni i powierzchnie biologicznie czynne;
- 4) dopuszcza się zamianę części terenów zieleni na obszarach mieszkalnictwa wielorodzinnego pod lokalizację nowych terenów zabaw dla dzieci, ogrodów jordanowskich lub boisk sportowych pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych dotyczących lokalizacji w/wym. obiektów oraz zachowania ustalonej w planie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;

- 5) nowopowstałe lub modernizowane tereny zabaw dla dzieci, ogrody jordanowskie oraz boiska sportowe naka-  
zuje się wyposażać zgodnie z obowiązującymi normami dotyczącymi urządzeń odpowiednich dla poszczegól-  
nych obiektów;
- 6) dopuszcza się wbudowanie istniejących wolnostojących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej ozna-  
czonych I-E (stacje trafo), I-Wp w zabudowę o funkcjach usługowych;  
8. Dopuszcza się możliwość zastosowania wykuszy, balkonów, loggii, wystających poza obrys budynku, wy-  
znaczony obowiązującą linią zabudowy, pod warunkiem:
  - 1) nie wysuwania tych elementów więcej niż 2,0 m poza obowiązującą linią zabudowy;
  - 2) utrzymania powierzchni elementów wykraczających poza obowiązującą linią zabudowy w granicach maksy-  
malnie 30% powierzchni ściany;
  - 3) spełnienia właściwych odległości od krawędzi jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy na poszczególnych terenach zgodnie z ustaleniami szczegó-  
łowymi dla poszczególnych terenów, rysunkiem planu i zawartymi na nim tabelami wskaźników oraz z uwzględnie-  
niem możliwości:
  - 1) usytuowania urządzeń technicznych lokowanych powyżej krawędzi gzymsu (maszynownie dźwigów, wentyla-  
tornie, komory chłodnicze klimatyzacji, czerpnie, wyrzutnie wentylacji itp.) pod warunkiem zachowania:
    - a) nieprzekraczalnej wysokości urządzeń technicznych – 3,0 m,
    - b) maksymalnej odległości od krawędzi obiektu – 3,0 m.

§ 5. 1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w obszarze planu polegające na:

- 1) kształtowaniu zabudowy:
  - a) w wytyczonych na rysunku planu kwartałach zabudowy, wydzielonych ulicami,
  - b) z utrzymaniem dotychczasowego charakteru przestrzennego poszczególnych kwartałów i rejonów w ra-  
mach obszaru planu, co oznacza:
    - dominację wolnostojącej zabudowy w większości kwartałów oraz kontynuację tej zasady przy nowych realizacjach,
    - mieszany charakter zabudowy: wolnostojącej i na odcinkach o zwartych pierzejach na terenach: 6, 18 i w południowej części kwartałów 11 i 12 wzdłuż ul. Kondratowicza oraz kontynuację tych zasad przy nowych realizacjach,
    - wyeksponowanie istniejących dominant przestrzennych, w tym dwóch kościołów, gmachu Szpitala Bródnowskiego, Ratusza Urzędu Dzielnicy Targówek i otoczenia przestrzennego Urzędu,
  - c) z utrzymaniem powiązań funkcjonalnych i widokowych poprzez tereny zieleni miejskiej lub zieleni towa-  
rzyszczącej ciągom komunikacyjnym:
    - o kierunku północ – południe wzdłuż głównej alei Parku Bródnowskiego (o tym kierunku) przedłużo-  
nej w kierunku południowym i północnym w zabudowie mieszkaniowej w postaci ciągów zieleni i  
przebiegów pieszych,
    - o kierunku wschód – zachód wzdłuż ul. Kondratowicza – Bazylikańskiej,
  - d) z wytworzeniem oprawy przestrzennej północno-zachodniej pierzei ul. Budowlanej, północnej pierzei ul.  
Kondratowicza i obu pierzei ul. Rembielińskiej,
  - e) z wytworzeniem strefy centralnej usługowo-biurowej wzdłuż ul. Kondratowicza na północ od Parku Bród-  
nowskiego,
  - f) o wysokości, zgodnej z tradycją architektoniczną tego rejonu tj. z zachowaniem XI-XIII kondygnacji wol-  
nostojących obiektów mieszkalnych oraz maksymalnie 12,0 m w rejonach o niższej zabudowie,
  - g) poprzez zróżnicowanie poszczególnych terenów na *tereny inwestycyjne* wskazane na rysunku planu sym-  
bolem graficznym i tereny pozostałe, gdzie dopuszcza się nową zabudowę o określonych w ustaleniach  
szczegółowych uwarunkowaniach funkcjonalno-przestrzennych nowych realizacji,
  - h) z dopuszczeniem na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonej symbolem MW, poza  
terenami inwestycyjnymi nowych zamierzeń o niewielkim zakresie, w tym:
    - budowy służących obsłudze osiedla obiektów, o powierzchni zabudowy nie większej niż 500,0 m<sup>2</sup>, o  
wysokości nie więcej niż 3 kondygnacje (12 m),
    - realizacji nowych parkingów, głównie wielopoziomowych,
    - budowy nowych obiektów w miejscu istniejących lub nadbudowy istniejących o max 1 kondygnację  
(z uwzględnieniem zaleceń ekspertyz technicznych obiektów),
    - obiektów mieszkalnych o uzupełniające sekcje klatkowe, o ile rozbudowa ta nie jest sprzeczna z in-  
nymi ustaleniami planu (mieści się w ramach linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu, o wy-  
sokości w nawiązaniu do sąsiednich obiektów mieszkalnych) i jest zgodna z przepisami odrębnymi  
(warunki nasłonecznienia itp.),
  - i) w stosunku do dachów nie ustala się ich ukształtowania, dopuszczając zarówno dachy płaskie, jak i wy-  
sokie, te ostatnie są jednak preferowane w sąsiedztwie zabudowy istniejącej o dachach wysokich,
  - j) z możliwością wprowadzania zmian w istniejących obiektach poprzez:
    - zastosowania termo-modernizacji obiektów,
    - zmian w elewacjach polegających na zmianach kolorystyki (zgodnie z ustaleniami szczegółowymi),  
wymianie stolarki, przebudowie i modernizacji loggi z zastosowaniem przepisów odrębnych,
  - k) dopuszczając zachowanie istniejących obiektów lub ich części poza projektowanymi liniami zabudowy,  
pod warunkiem że nie będą one dalej rozbudowywane poza tymi liniami;
- 2) udostępnieniu terenów i zabudowy dla osób niepełnosprawnych:

- a) na terenach publicznych oraz w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych zwłaszcza poprzez nakaz dostosowania urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego takich, jak: chodniki, pochylnie, schody, elementy przejść przez jezdnie, itp.;
- 3) stosowaniu ogrodzeń:
- a) ogrodzenia od strony terenów dróg publicznych, terenów dróg wewnętrznych powinny być sytuowane w linii rozgraniczającej, przy czym bramy i furtki nie mogą otwierać się na zewnątrz działki; dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w celu ominięcia przeszkód typu: drzewo, urządzenia infrastruktury technicznej, i w miejscu sytuowania bram wjazdowych,
- b) dopuszczeniu stosowania ogrodzeń: dla wydzielenia kwartałów, poszczególnych zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodnie zagospodarowanych oraz dla wydzielenia terenów obiektów usługowych wszelkiego typu i administracyjno-biurowych,
- c) zakazie ogrodzeń wewnętrznych między terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, między poszczególnymi działkami stanowiącymi odrębne nieruchomości, jeżeli tworzą one wspólną przestrzeń ze wspólną obsługą komunikacyjną,
- d) dopuszczeniu stosowania ogrodzeń dla obiektów oświatowych (szkoły, przedszkola) o wysokości od 1,8 m do 2,10 m, nie określa się maksymalnej wysokości ogrodzeń w rejonie boisk szkolnych i terenów sportowych,
- e) dopuszczeniu stosowania ogrodzeń ażurowych dla terenów zieleni publicznej – parku oznaczonego symbolem 4.12ZPp,
- f) dopuszczeniu stosowania ogrodzeń dla terenów zieleni publicznej – ogrody jordanowskie, o wysokości od 1,8 m do 2,10 m,
- g) od strony przestrzeni publicznych ustala się następujące parametry ogrodzeń:
- wysokość: od 1,30 do 1,70 m,
  - minimalny prześwit: 60%,
  - z elementów metalowych w kolorze czarnym lub brązowym,
  - dopuszcza się stosowanie detalu na ogrodzeniach,
  - dopuszcza się realizację ogrodzeń pełnych dla obiektów wymagających placów składowych, zapewnienia bezpieczeństwa itp. sposobów zagospodarowania działki;
- 4) stosowaniu i rozmieszczaniu nośników reklamowych pod następującymi warunkami:
- a) obowiązuje zachowanie pełnej ekspozycji, budynków objętych ochroną konserwatorską oraz pomników przyrody,
- b) umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych w sposób nie powodujący utrudnień w ruchu kołowym i pieszym,
- c) przestrzeganie zakazu umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych w miejscach zastrzeżonych dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający odczytywanie tych znaków,
- d) uzyskanie stosownej zgody przez zarządzającego drogą w przypadku pasa ulicznego lub przez właściciela – zarządzającego w stosunku do pozostałych terenów,
- e) przestrzeganie zakazu umieszczania reklam i nośników reklamy:
- w sposób powodujący przesłanianie wartościowych elementów krajobrazu, urbanistyki lub architektury,
  - w sposób powodujący przesłanianie okazałych drzew lub zgrupowań zieleni,
  - zachować minimum 2,5 m odległości od koron drzew dorosłych i 10,0 m od pni drzew młodych,
  - w parkach, zadrzewionych skwerach oraz na innych terenach zieleni miejskiej,
  - w szpalerach drzew,
  - w sposób powodujący pogarszanie warunków wegetacyjnych drzew lub przycinanie gałęzi,
  - w sposób ograniczający widoczność z kamer wizyjnych systemu monitoringu,
- f) zachowanie powierzchni mniejszej niż 15,0 m<sup>2</sup>,
- g) zachowanie maksymalnej wysokości 8,0 m, mierzonej od poziomu terenu do najwyższego punktu,
- h) zachowanie minimalnej odległości od innych reklam i słupów ogłoszeniowych – 50,0 m,
- i) zachowanie minimalnej odległości od skrzyżowań ulic miejskich oraz mostów, wiaduktów, nasypów i in. miejsc widokowych – 20,0 m,
- j) zachowanie minimalnej odległości od zadrzewionych skwerów – 50,0 m, od drzew 2,5 m,
- k) sytuowanie reklam na przystankach komunikacji miejskiej – dopuszczone pod warunkiem zastosowania maksymalnie 2 dwustronnych pól reklamowych po 3,0 m<sup>2</sup> każde, o łącznej powierzchni nie większej niż 50% powierzchni całkowitej ścian na reklamę,
- l) przestrzeganie zakazu umieszczania reklam na attyce wiaty lub na jej dachu,
- m) zastosowanie kolorystyki i formy spójnej z kompozycją architektoniczną budynku,
- n) przestrzeganie przez właściciela reklamy, szyldu lub słupa ogłoszeniowego obowiązku utrzymania go w należytych stanie technicznym i estetycznym, bez oznak uszkodzeń lub korozji,
- o) w przypadku sposobu usytuowania nośnika reklamowego, lokalizacji szyldów, szyldów reklamowych oraz umieszczania reklam na małych obiektach handlowych należy sytuować je w sposób nie konkurujący z architekturą, tzn. reklama nie może zasłaniać obiektu, powinna zajmować maksymalnie 30% powierzchni ściany;
- 5) magazynowaniu i zbiórce odpadów:
- a) poprzez wywożenie w sposób zorganizowany wszystkich odpadów wytwarzanych na terenie obszaru objętego opracowaniem; firmy świadczące w/w usługi winny posiadać stosowne decyzje,



- b) ustala się obowiązek wyposażenia nieruchomości w odpowiednie miejsca oraz urządzenia służące do zbierania odpadów, w tym gromadzonych selektywnie oraz ustala się obowiązek zbierania tych odpadów zgodnie z wymaganiami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie,
- c) zapewnienie odpowiedniego gromadzenia i wywozu odpadów poszpitalnych (z terenu 18.1U-Zs), zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) wprowadza się wymóg lokalizacji pojemników na odpady w rejonach przystanków autobusowych, tramwajowych, stacji metra, na wszystkich terenach zieleni publicznej ZP, przy ciągach pieszych i placach oznaczonych symbolem KP oraz w pobliżu przejść dla pieszych, kładek i przejść podziemnych,
- e) zakazuje się gromadzenia i składowania wszelkiego rodzaju odpadów niebezpiecznych na całym obszarze planu.

§ 6. 1. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego z uwzględnieniem następujących wymogów:

- 1) oddziaływanie na środowisko projektowanych na danym terenie przedsięwzięć związanych z emisją energii, promieniowania elektromagnetycznego, hałasu i substancji zanieczyszczających środowisko nie może ograniczać użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z ustalonym dla nich przeznaczeniem i przyjętym w planie sposobem zagospodarowania;
- 2) w obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie stacji paliw zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, na terenach, gdzie określone są jako przeznaczenie podstawowe lub dopuszczalne;
- 3) w celu ochrony układu przyrodniczego i krajobrazu, w obszarze planu:
  - a) wskazuje się tereny zieleni publicznej oraz ustala się:
    - zachowanie ogrodów jordanowskich oznaczonych na rysunku planu symbolami: 8.12ZPj, 5.13ZPj, 17.14ZPj,
    - wydzielenie terenów zieleni publicznej z ciągami pieszymi: 13.9KP/ZP, 13.10KP/ZP, 16.12KP/ZP,
    - tereny zieleni izolacyjnej oznaczone symbolami ZP-I,
  - b) nakazuje się wzbogacenie terenów zieleni publicznej o nowe nasadzenia drzew i ozdobnych krzewów oraz wyposażenie w elementy małej architektury (pomniki, rzeźby oraz jednakowe: ławki, oświetlenie, pojemniki na śmieci, słupy ogłoszeniowe) oraz w jednorodną posadzkę przejść pieszych,
  - c) wprowadza się nakaz zachowania zieleni towarzyszącej funkcji podstawowej, co najmniej w stopniu określonym wskaźnikiem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, na rysunku planu wskazuje się drzewa wymagające zachowania w dotychczasowej lokalizacji,
  - d) ustala się wymóg utrzymania szpalerów drzew w ciągach ulic: Wyszogrodzka, Chodecka, Rembielińska, Kondratowicza, Bazylińska, Łojewska, Łabiszyńska,
  - e) ustala się wymóg wprowadzenia szpalerów drzew na terenach zieleni przyulicznej w pasach ulic: Żurmińskiej i Turmonckiej zgodnie z rysunkiem planu;
  - f) ustala się wymóg wprowadzenia szpalerów drzew na terenach zieleni przyulicznej w pasach ulic: Żurmińskiej i Turmonckiej zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) w zakresie ochrony gleb i gruntów:
  - a) zakazuje się składowania gruntów zanieczyszczonych oraz trwałego składowania odpadów;
  - b) zakazuje się składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych na obszarze objętym planem;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem:
  - a) na terenach z zabudową mieszkaniową dopuszcza się przeznaczenie i zagospodarowanie zapewniające poziomy hałasu niższe od dopuszczalnych w przepisach odrębnych obowiązujących w tym zakresie,
  - b) realizację funkcji chronionych (żłobki, przedszkola, szkoły, szpitale, domy opieki) zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, dopuszcza się na terenach, gdzie określone są jako przeznaczenie podstawowe lub dopuszczalne,
  - c) ustala się stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających oddziaływanie dróg w zakresie hałasu, w tym stosowanie ekranów dźwiękochłonnych, co najmniej na odcinkach wskazanych na rysunku planu,
  - d) inwestor ma obowiązek zapewnić ochronę przeciwhałasową od ulic istniejących i modernizowanych,
  - e) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających uciążliwość akustyczną w nowo-projektowanych budynkach położonych w zasięgu oddziaływania ulic: ekspresowych, głównych ruchu przyspieszonego, głównych i zbiorczych,
  - f) dopuszcza się lokalizację jedynie usług o uciążliwości hałasowej zamykającej się w granicach działki własnej,
  - g) nakazuje się utrzymanie obowiązujących standardów akustycznych (dopuszczalny poziom hałasu w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska), dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolem MW i zabudowy jednorodzinnej, oznaczonej symbolem MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz terenów mieszkaniowo – usługowych, które wynoszą odpowiednio: 60 dB w porze dziennej i 50 dB w porze nocnej;
- 6) w zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód w planie:
  - a) ustala się wyłączenie z wszelkiej zabudowy terenów ujęcia wody oligoceńskiej: 4.24I-Wu, 8.16I-Wu, dla których obowiązuje strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody, oznaczona na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się przedsięwzięcia nie powodujące zanieczyszczenia wód podziemnych, które nie będą naruszać równowagi lokalnych zasobów wodnych,
  - c) ustala się dla przedsięwzięć realizowanych poniżej poziomu wód gruntowych stosować rozwiązania techniczne ograniczające obniżenie poziomu wód gruntowych,
  - d) ustala się rozwój systemu odprowadzającego wody opadowe w sposób zapewniający podczyszczenie wód opadowych z terenów komunikacji,

- e) po realizacji planowanych ujęć wody oligoceńskiej na terenach 17.12U/U-A i 17.14ZPj wyznaczyć i utrzymać strefę ochrony bezpośredniej ujęcia wody oligoceńskiej o minimalnym promieniu 10 m (od osi przewidywanego odwiertu);
- 7) w zakresie gospodarki odpadami: należy zapewnić możliwość selektywnej zbiórki w obszarze zgodnie z § 5 ust. 5 niniejszej uchwały;
- 8) w zakresie ochrony powietrza:
  - a) dopuszcza się zabudowę pod warunkiem spełnienia zapisów § 12 ust. 1 pkt 5),
  - b) ustala się stosowanie nawierzchni o niskim współczynniku ścieralności – pylenia,
  - c) ustala się stosowanie trwałych elewacji nie podlegających wietrzeniu tynków,
  - d) dopuszcza się termo - modernizację budynków na całym obszarze planu.

**§ 7. 1.** Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze objętym planem znajduje się jeden obiekt wpisany do rejestru zabytków i objęty ochroną prawną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, tj.:

numer	nr rejestru	adres	obiekt
1	2499	Malborska	pomnik nagrobny Michała Walemburga – Jedyne nagrobek po zostały po dawnym Cmentarzu Zadżumionych

- 2) ustala się ochronę budynków i obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym:

numer	dokument	adres	obiekt
1	00013035	Bartnicza 2	szkoła
2	00013065	Julianowska 24	dom mieszkalny
3	00013066	Julianowska 25	dom mieszkalny
4	00013067	Julianowska 27	dom mieszkalny
5	00013123	Malborska	kolumna upamiętniająca dawny Cmentarz Zadżumionych

- 3) ustala się ochronę Miejsc Pamięci Narodowej, z nakazem utrzymania minimum 10,0 m strefy ekspozycji wokół tych miejsc, tj.:
  - a) hołdu poległym żołnierzom od mieszkańców Targówka przy ul. Kondratowicza 20, oznaczonego głazem z tablicą,
  - b) miejsca egzekucji (17.XI.1943r.) przy ul. Suwalskiej 11, oznaczonego krzyżem i figurą Chrystusa,
  - c) Pomnika „Sokoła” przy ul. Wysockiego 8.

2. Ustala się zachowanie obiektów wskazanych na rysunku planu, wymienionych w ust. 1 pkt 2 tego paragrafu: obowiązuje nakaz wykonania prac konserwatorskich, modernizacji funkcjonalno-technicznej, prac restauratorskich elewacji budynków oraz rewaloryzacji zgodnie z § 9 ust. 3 pkt 1, 2 i 3.

3. Ustala się nakaz uzgadniania wszelkich działań na obiektach wymienionych w ust. 1 z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

**§ 8. 1.** Ustala się zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) po północnej stronie ul. Kondratowicza przebudowę i rozbudowę strefy usługowo-biurowej (tereny 11 i 12); wykreowanie strefy centralnej Bródna, oferującej różne możliwości aktywności publicznej, zróżnicowane standardy obsługi mieszkańców, nowe miejsca pracy;
- 2) kontynuację kształtowania podstawowego szkieletu komunikacyjnego ulic jako pasów komunikacyjnych z obustronnie sytuowanymi szpalarami drzew i trawnikami wzdłuż jezdni i chodników (ulice: Kondratowicza, Wyszogrodzka, Chodecka, Rembielińska, Bazylińska, Łojewska, Łabiszyńska);
- 3) nasadzenia szpalerów drzew w ciągach ulicznych, wydzielanie terenów zieleni miejskiej – parków miejskich, skwerów, ogrodów jordanowskich – ogólnie dostępnych;
- 4) bezkolizyjne połączenia komunikacyjne: z Białąką w kierunku północnym ul. Łabiszyńską, ul. Rembielińską i kładką pieszą na przedłużeniu ul. Chodeckiej oraz ze śródmieściem poprzez Most Krasieńskiego;
- 5) utrzymanie i modernizacja terenów zieleni publicznej i utworzenie terenów zieleni w postaci pasów zieleni z ciągami pieszymi, według ustaleń szczegółowych;
- 6) wzbogacenie obustronnie w/w pasów zieleni, towarzyszącymi im wolnostojącymi obiektami usługowymi zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 11;
- 7) nakaz stosowania w obrębie jednego terenu jednolitych powtarzalnych elementów małej architektury, nośników reklamowych, informacji, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych itp. elementów zagospodarowania;
- 8) nakaz wprowadzenia przynajmniej dla głównych ciągów pieszych: 20.1KP/Zu, 21.1KP/Zu, 23.1KP/Zu oraz pieszo-jezdnych: 20.2Zu/KP-J, 22.1Zu/KP-J jednolitej pod względem kompozycyjnym i materiałowym posadzki oraz jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego.

**§ 9. 1.** Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – wg ustaleń szczegółowych i w tabelach wskaźników dla poszczególnych terenów określonych na rysunku planu;
  - 2) wskaźniki maksymalnej intensywności zabudowy – wg ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;
  - 3) wysokość zabudowy – wg ustaleń szczegółowych i w tabelach wskaźników dla poszczególnych terenów, obowiązują zasady nie wprowadzania dominant wysokościowych w skali miasta i dostosowanie zabudowy do istniejącej obok niej;
  - 4) obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
    - a) w przypadku zachowania istniejących pierzei zabudowy, obowiązuje linia zabudowy wyznaczona przez elewacje istniejących budynków,
    - b) dla nowej zabudowy obowiązująca linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, tj.:
      - na terenie 1.3MW w odległości 11,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 2KD-L,
      - na terenie 2.4U-Os w odległości 6,0 m od ulicy 2KD-L oraz 12 m od ulicy 2KD-G,
      - na terenie 4.1MW w odległości 10,0 m od ulicy 4KD-Z,
      - na terenie 4.3MW w odległości 10,0 m od ulicy 4KD-Z,
      - na terenie 4.13U-KS w odległości 10,0 m od ulicy 4KD-Z oraz 5 m od ulicy 4KD-L,
      - na terenie 4.15U-H w odległości 10,0 m od ulic: 2KD-G i 4KD-Z,
      - na terenie 7.6MW/U w odległości 11,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 4KD-Z,
      - na terenie 7.7MW/U w odległości 11,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 4KD-Z oraz 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu 7.9Zos/KP,
      - na terenie 10.7U/MW w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 6KD-Z,
      - na terenie 12.3MW/U w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu 23.1KP/Zu,
      - na terenie 13.5MW/U w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej ulicy Poborzańskiej 20KD-D;
  - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
    - a) nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowego zainwestowania zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających dróg klasy KD-L oraz KD-D, z wyjątkiem przypadków, gdzie rysunek planu wskazuje inaczej,
    - c) w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających dróg klasy KD-GP, KD-G oraz KD-Z, z wyjątkiem przypadków, gdzie rysunek planu wskazuje inaczej.
2. Ustala się harmonijne wkomponowywanie nowej zabudowy uzupełniającej w enklawy istniejącej zabudowy, w tym:

- 1) nakaz kształtowania nowej zabudowy w nawiązaniu do zastanych wątków urbanistycznych: zabudowy wolnostojącej na terenach osiedli wielorodzinnych i zabudowy ciągłej w enklawach tradycyjnej zabudowy dawnego Bródna;
  - 2) dostosowanie gabarytów brył nowych obiektów plombowych do gabarytów brył istniejącej zabudowy;
  - 3) stonowaną kolorystykę – delikatne, niejaskrawe barwy elewacji w kolorach ziemi: jasnokremowy, beżowy, jasnobrązowy; stosowanie naturalnych materiałów budowlanych.
3. Ustala się kompleksowe prace rewaloryzacyjne w odniesieniu do istniejących tradycyjnych obiektów, polegające na:

- 1) sukcesywnym wykonywaniu remontów z modernizacją techniczną i funkcjonalną budynków oraz z restauracją fasad obejmującą uzupełnienie zniszczonego detalu architektonicznego (balkony, dekoracje, boniowania), restauracji zachowanych elementów obiektu: bramy drewniane i żeliwne, stolarka okienna i drzwiowa (reperacja, ewentualnie wymiana na nową wykonaną na wzór historycznej);
- 2) zagospodarowaniu terenów podwórek: posadzką, zielenią, uzupełnieniem o place zabaw dla dzieci, siedziska itp. elementy;
- 3) adaptacji w możliwym zakresie parterów obiektów na cele usługowe, jako elementów zagospodarowania i ożywienia przestrzeni publicznych.

#### § 10. 1. Ustala się zasady scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) dla terenów zawartych w granicach planu dopuszcza się łączenie i przeprowadzenie podziału działek, z wydzieleniem oznaczonych na rysunku kwartałów zabudowy i przestrzeni publicznych ulic, placów i skwerów;
- 2) projektowane do wydzielenia działki budowlane muszą mieć dostęp do drogi publicznej bezpośrednio lub w postaci wydzielenia drogi wewnętrznej wraz z ustanowieniem i na tej drodze odpowiednich służebności dla wydzielonych działek albo poprzez ustanowienie dla tych działek innych służebności drogowych;
- 3) przy wykonywaniu podziałów służących zmianie własności nieruchomości lub jej części (mieszkanie, lokal użytkowy w budynku), nakazuje się oprócz działki niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego i dojazdu do drogi publicznej objąć wydzieleniem część terenów służących obsłudze tego budynku (tereny zieleni osiedlowej, obsługa techniczna i gospodarcza budynków, parkingi itp.).
- 4) na obszarze planu nie przewiduje się przeprowadzania procedury scalania i podziału nieruchomości;

#### § 11. 1. Ustala się zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się tereny oznaczone:
  - a) KD-S jako drogi ekspresowe,
  - b) KD-GP jako drogi główne ruchu przyspieszonego,
  - c) KD-G jako drogi główne,
  - d) KD-Z jako drogi zbiorcze,
  - e) KD-L jako drogi lokalne,
  - f) KD-D jako drogi dojazdowe,



- g) KP-J jako ciągi pieszo-jezdne,
- h) KP jako ciągi piesze;
- 2) dopuszcza się włączenia ulic wewnętrznych, wniesionych na rysunek planu, do ulic publicznych zgodnie ze stanem istniejącym; dopuszcza się włączenia nowych ulic wewnętrznych tylko do ulic lokalnych i dojazdowych;
- 3) ustala się przebudowę Trasy Toruńskiej w celu jej dostosowania do parametrów drogi ekspresowej oraz m.in.:
  - a) budowę wiaduktu nad Trasą Toruńską na przedłużeniu ul. Kowalskiego,
  - b) budowę węzła Trasy Toruńskiej z ul. Łabiszyńską,
  - c) nad Trasą Toruńską zachowanie kładki dla pieszych na przedłużeniu ul. Chodeckiej łączącej tereny południowo - wschodniej Białoleki i Targówka;
  - d) zachowanie i modernizację węzła Trasy Toruńskiej z ul. Rembielińską wraz z linią tramwajową w ciągu ul. Rembielińskiej (na wiadukcie);
- 4) ustala się przeprowadzenie II linii metra pod ul. Kondratowicza, zgodnie z orientacyjnym przebiegiem na rysunku planu, lokalizację dwóch przystanków metra: pod ul. Kondratowicza w rejonie skrzyżowania z ulicami Malborską i 20-tej Dywizji W.P. oraz w rejonie skrzyżowania z ul. Rembielińską (stacja końcowa), wraz z lokalizacją czepnio - wyrzutni powietrza w pobliżu tunelu i stacji metra z zachowaniem wymaganej strefy ochronnej,
- 5) wprowadza się obsługę transportem publicznym:
  - a) linią metro, zgodnie z przebiegiem na rysunku planu i dwoma przystankami pod ul. Kondratowicza w rejonie skrzyżowania z ulicami Malborską i 20-tej Dywizji W.P. oraz w rejonie skrzyżowania z ul. Rembielińską (stacja końcowa), wraz z lokalizacją czepnio - wyrzutni powietrza w pobliżu tunelu i stacji metra z zachowaniem wymaganej strefy ochronnej,
  - b) autobusowym w liniach rozgraniczających Trasy Toruńskiej i ulic: św. Wincentego, Malborskiej, Kondratowicza - Bazyliańskiej, Chodeckiej, Bartniczej, Łabiszyńskiej, Rembielińskiej, Budowlanej, Wyszogrodzkiej, Łojewskiej, Wysockiego, Odrowąża z wydzieloną pętlą autobusową w rejonie skrzyżowania ulic: Chodeckiej/Krasnobrodzkiej (teren 16.7KD-TS),
  - c) tramwajowym w liniach rozgraniczających ul. Rembielińską i Budowlaną na odcinku od ul. Odrowąża do ul. Rembielińskiej oraz dopuszcza się jej przedłużenie na odcinku od ul. Rembielińskiej do ul. św. Wincentego;
- 6) nakazuje się dla obiektów lokalizowanych w bliskim sąsiedztwie metra (w odległości do 40,0 m od konstrukcji projektowanego tunelu lub stacji, wskazanej na rysunku planu) uzgadnianie projektów budowlanych z Metrem Warszawskim;
- 7) wskazuje się lokalizację parkingu strategicznego typu *park and ride* (tereny: 13.6.U/KD-P&R oraz 13.8U/KD-P&R) połączonego przejściem pieszym z ostatnim przystankiem metra w rejonie skrzyżowania ulic: Kondratowicza i Rembielińskiej;
- 8) ustala się wprowadzenie ciągów pieszych w postaci chodników w liniach rozgraniczających wszystkich ulic oraz po wyznaczonych trasach (zgodnie z rysunkiem planu) ułatwiających komunikowanie w osiedlu między istotniejszymi obiektami aktywności społecznej i publicznej;
- 9) ustala się wprowadzenie ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających ulic: Trasy Toruńskiej, Budowlanej, Kondratowicza, Bazyliańskiej, Bartniczej, Wyszogrodzkiej, Chodeckiej, Krasnobrodzkiej (między ulicą Chodecką a Trasą Toruńską), Łabiszyńskiej, Rembielińskiej i Malborskiej;
- 10) dopuszcza się na terenach zieleni przyulicznej (oznaczonych symbolem literowym Z) w liniach rozgraniczających ulic, wprowadzenie oprócz zieleni wysokiej i niskiej – ciągów pieszych, chodników, dojazdów do przyległej zabudowy, ścieżek rowerowych, pod warunkiem utrzymania dla terenów zieleni min. 50% powierzchni tego terenu;
- 11) nakazuje się zapewnienie w obrębie działki budowlanej, której dotyczy inwestycja, minimalnej liczby miejsc postojowych według poniższych wskaźników:
  - a) 18 miejsc na 1000,0 m<sup>2</sup> p. uż. biur i urzędów,
  - b) 25 miejsc na 1000,0 m<sup>2</sup> p. uż. usług,
  - c) dla obiektów gastronomii: 10 miejsc postojowych na 50 miejsc konsumpcyjnych,
  - d) dla obiektów sportowych:
    - 20 miejsc postojowych na 150,0 m<sup>2</sup> pow. uż. lub
    - 20 miejsc na 100 jednoczesnych użytkowników,
  - e) dla obiektów opieki zdrowotnej:
    - 2 miejsca postojowe na gabinet lub
    - 25 miejsc postojowych na 1000,0 m<sup>2</sup> pow. uż.,
  - f) dla obiektów kultury:
    - 20 miejsc postojowych na 100 jednoczesnych użytkowników,
  - g) dla obiektów oświaty (szkół, przedszkoli):
    - 20 miejsc postojowych na 1000,0 m<sup>2</sup> pow. uż.,
  - h) dla hoteli:
    - 15 miejsc postojowych na 50 łózek,
  - i) dla stacji obsługi samochodów:
    - 4 miejsca postojowe na każde stanowisko naprawcze,
  - j) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
    - minimum 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny i nie mniej niż 1 miejsce na 60,0 m<sup>2</sup> pow. uż. mieszkania,
  - k) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- minimum 2 miejsca postojowe na dom jednorodzinny, połowę budynku bliźniaczego, lub segment w zabudowie szeregowej;
- 12) na terenach ulic lokalnych i dojazdowych o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 15,0 m, dopuszcza się wprowadzenie zatok parkingowych (w liniach rozgraniczających).

§ 12. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury, w tym:

- 1) zasady realizacji planu:
  - a) utrzymanie w pasach drogowych nowo projektowanych ulic rezerwy terenu pod liniowe elementy infrastruktury technicznej,
  - b) przełożenie i przebudowę podziemnych urządzeń inżynierskich w liniach rozgraniczających ul. Kon-dratowicza w zakresie i czasie wymaganym dla rozwiązania kolizji z linią metra,
  - c) pełne uzbrojenie inżynierskie działek budowlanych;
- 2) w zakresie odprowadzenia ścieków:
  - a) dla obszaru na zachód od ul. Łabiszyńskiej ustala się objęcie terenu systemem kanalizacji ogólnospławnej poprzez włączenie do kolektorów ogólnospławnych w ul. Wysockiego i w Trasie Toruńskiej,
  - b) dla obszaru na wschód od ul. Łabiszyńskiej i na południe od ul. Wyszogrodzkiej ustala się objęcie terenu systemem kanalizacji rozdzielczej, odprowadzanie ścieków sanitarno-bytowych do kanalizacji ogólnospławnej poprzez włączenie do kolektorów ogólnospławnych w ul. Krasnobrodzkiej i w ul. Kondratowicza, odprowadzanie wód deszczowych poprzez włączenie do kolektora deszczowego w ul. Chodeckiej,
  - c) ustala się zachowanie lokalizacji pompowni deszczowej Bródno na terenie 16.6I-Kd;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) cały obszar planu znajduje się w zasięgu obsługi Wodociągów: Północnego i Praskiego,
  - b) ustala się zaopatrzenie w wodę: z głównych magistrali wodociagowych w liniach rozgraniczających ulic: dn 1200 mm, tzw. wschodniej praskiej w ul. Wysockiego, dn 500 mm w ul. Budowlanej, św. Wincentego i Kondratowicza,
  - c) ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę,
  - d) zasilanie w wodę nowej uzupełniającej zabudowy ustala się poprzez przyłącza z istniejącej sieci rozdzielczej w każdej ulicy,
  - e) trasy dla ewentualnych planowanych przewodów wodociagowych, niezbędnych do pełnego zaopatrzenia w wodę nowej zabudowy należy projektować poza jezdnią w liniach rozgraniczających ulic i ciągów (o szerokości minimum 5,0 m), o utwardzonej nawierzchni i o uregulowanym stanie prawnym, w miejscach dostępnych dla służb eksploatacyjnych,
  - f) dopuszcza się, wyłącznie na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych wykonywanie ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
  - a) zasilanie budownictwa mieszkaniowego i usług w gaz z miejskiej sieci niskiego i średniego ciśnienia,
  - b) pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz przewodowy dla wszystkich odbiorców zarówno na cele bytowo-gospodarcze, jak i cele grzewcze;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
  - a) zasilanie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej terenów zabudowy wielorodzinnej i usługowej znajdującej się w zasięgu miejskiej sieci,
  - b) rekomenduje się zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłej; dopuszcza się zasilanie w ciepło zabudowy mieszkaniowej i usługowej znajdującej się poza zasięgiem miejskiej sieci ciepłej w oparciu o źródła lokalne oparte głównie na gazie ziemnym,
  - c) dopuszcza się stosowanie do ogrzewania alternatywnych nośników energetycznych, takich jak: olej lekki, gaz płynny, energia elektryczna i innych zaliczanych do energii odnawialnej, pod warunkiem spełnienia norm i standardów emisyjnych,
  - d) docelowo przebudowa magistrali ciepłowniczych w miejscach, gdzie są one w kolizji z nową zabudową i z podziemną linią metro; dopuszcza się zmianę rodzajów sieci z kanałów ciepłowniczych na sieć preizolowaną dla sieci nowo realizowanych,
  - e) dopuszcza się i rekomenduje stosowanie kolektorów słonecznych do wspomagania ogrzewania budynków i wytwarzania ciepłej wody użytkowej;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - a) zachowanie napowietrznych linii WN 110kV przebiegających w obszarze planu; dopuszcza się skablowanie w/w linii,
  - b) zasilanie w energię elektryczną z krajowego systemu za pośrednictwem rozdzielni 15kV „Łabiszyńska”,
  - c) pełne pokrycie zapotrzebowania mocy elektrycznej,
  - d) dopuszczenie lokalizacji nowych wewnętrznych stacji transformatorowych,
  - e) zakaz lokalizowania na terenie objętym planem napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 7) w zakresie dostępu do telefonicznych połączeń kablowych ustala się:
  - a) pełne pokrycie potrzeb na łącza telefoniczne z istniejącej centrali telefonicznej TP S.A. zlokalizowanych przy ul. Jarosławskiej lub innej należącej do alternatywnego operatora,
  - b) kablówce rozprowadzenie linii abonenckich;
- 8) w zakresie dostępu do połączeń sieci telefonii komórkowej ustala się:
  - a) dopuszczenie realizacji wysokich obiektów bazowych telefonii komórkowej na terenie 16 z wyjątkiem 16.8MW,
  - b) zakaz realizacji stacji bazowych telefonii komórkowej na pozostałych terenach planu;

- 9) w zakresie gospodarki odpadami stałymi ustala się:
- zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu system gromadzenia i wywozu odpadów stałych o charakterze komunalnym,
  - obowiązek segregowania odpadów w miejscu zbiórki,
  - zabezpieczenie w granicach nieruchomości (dla każdej posesji lub grupy budynków) możliwości umieszczenia oznakowanych pojemników do selektywnej zbiórki odpadów.

§ 13. 1. Ustala się zasady i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

- zakaz tymczasowego zagospodarowywania obiektami kubaturowymi terenów przeznaczonych na komunikację należącą do układu podstawowego w skali miasta (tereny ulic KD-S, KD-GP, KD-G),
- zakaz wznoszenia obiektów tymczasowych na terenach przeznaczonych pod inwestycje celu publicznego, miejsca i przestrzenie publiczne oraz inne tereny zieleni (tj. na terenach: usług oświaty U-O, usług sportu i rekreacji US, usług zdrowia U-Z, wszelkich terenach zieleni: Zos, Zu, ZP-I, ZP, ZPj – z wyjątkiem dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych) oraz komunikacji lokalnej wewnątrzosiedlowej, tj. na terenach ciągów pieszych i pieszo - jezdnych, oznaczonych graficznie na rysunku planu oraz symbolami KP, KP-J,
- obiekty o tymczasowej lokalizacji na terenach przeznaczonych na inne cele np. pawilony handlowe na terenach mieszkaniowych muszą charakteryzować się tymczasowością konstrukcji tj. nie mogą być np. trwale związane z gruntem,
- obowiązuje zakaz podziałów terenów, niezgodnie z planem miejscowym,
- dopuszcza się lokalizację małych obiektów handlowych (np. kiosków z prasą) lub gastronomicznych pod warunkiem zachowania estetyki formy, kolorystyki oraz harmonijnego wkomponowania w otoczenie,
- dopuszcza się czasowe zagospodarowanie zielenią (trawnikami i krzewami) terenów niezabudowanych – do czasu realizacji zgodnych z planem.

§ 14. 1. Dla terenów, w stosunku do których nastąpi w wyniku uchwalenia planu wzrost ich wartości ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty związanej z tym wzrostem:

- dla terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej oraz parkingów typu „P&R” (U, U-H, U-R, U-A, U-KS, U/U-A/MW, U/U-A/U-Z/MW, U/KD-P&R) – 30%,
- dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i mieszanej (obydwa typy zabudowy mieszkaniowej i usługi: MW, MN, MW/MN, MN/MW, MW/U, U/MW, MW/MN/U) – 30%,
- dla terenów usług niekomercyjnych i mieszkaniowych (U-K, U-N, U/U-N/MW, U-O, U-O, U-Z, U-P, U-S) – 1%,
- dla terenów obiektów i urządzeń infrastruktury inżynierskiej (I-W, I-K, I-E, I-G) – 1%,
- dla terenów zieleni i komunikacji pieszej i pieszo-jezdnej: ZP, Z, ZP-I, Zu/KP-J, Zos/KP, KP/Zu, KP-J/ZP, KP – 1%.

## Rozdział 2

### Ustalenia szczegółowe dla terenów

(...)

§ 31. Dla jednostki terenowej 17 zawartej między ulicami: Krasnobrodzką, Chodecką, Kondratowicza, kanałem Bródnowskim, ul. Malborską, zachodnią linią rozgraniczającą ul. Kowalskiego, obejmującej tereny: 17.1MW, 17.2MW, 17.3MW, 17.4MW, 17.5MW/U, 17.6MW/U, 17.7MW/U, 17.8MW/U, 17.9U-Op/U-Og, 17.10U-Op, 17.11U-Zz, 17.12U/U-A, 17.13U, 17.14ZPj, 17.15MW/U, 17.16U, 17.17U, 17.18KP/Zu, 17.19Zos/KP, 17.20ZP-I, 17.21ZP-I, 17.22KD-TS/ZP-I, 17.23MW, 17.24KP/Zu, 17.25Zos/KP, 17.26I-E, 17.27I-Wp, 17.28I-E, 17.29I-Wp, 17.30I-Wp, 17.31I-Wp, 17.32I-Wp, 17.33I-Wp, 17.34KD-TSsp, 17.35U-O/U-Zz:

Ustalenie planu	Zakres ustalenia
Przeznaczenie	<ol style="list-style-type: none"> <li>podstawowe: <ol style="list-style-type: none"> <li>tereny usług U,</li> <li>tereny usług administracji, siedziby firm U-A,</li> <li>tereny usług oświaty: przedszkola U-Op, gimnazja U-Og,</li> <li>tereny usług zdrowia: żłobki U-Zz,</li> <li>tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW,</li> <li>tereny zieleni publicznej: ogrody jordanowskie ZPj,</li> <li>tereny zieleni izolacyjnej ZP-I,</li> <li>tereny zieleni urządzonej Zu,</li> <li>tereny zieleni osiedlowej Zos,</li> <li>tereny komunikacji pieszej KP,</li> <li>tereny stacji paliw KD-TSsp;</li> <li>tereny obiektów i urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę: pompownie sieciowe I-Wp,</li> <li>tereny obiektów i urządzeń elektroenergetycznych I-E;</li> </ol> </li> <li>dopuszczalne: <ol style="list-style-type: none"> <li>zgodnie z ustaleniami w § 4 uchwały,</li> <li>zabudowa usługowo – biurowa w zachodniej części terenu 17.34KD-TSsp.</li> </ol> </li> </ol>



<b>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) od strony ul. Kondratowicza wprowadzenie w nowej zabudowie mieszkaniowej dwóch kondygnacji nie mieszkaniowych (usługi, biura);</li> <li>2) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej dopuszczenie niewielkich zmian przestrzennych zgodnie z § 4 ust. 7 oraz § 5 ust. 1 pkt 1 lit. h, j; z wyjątkiem terenu 17.15MW/U, dla którego dopuszcza się wprowadzenie nowych obiektów kubaturowych;</li> <li>3) na terenach inwestycyjnych, oznaczonych graficznie na rysunku planu, dopuszczona nowa zabudowa z uwzględnieniem warunków i zasad sformułowanych poniżej;</li> <li>4) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) dla terenów: 17.20ZP-I, 17.21ZP-I: 90%,</li> <li>b) dla terenów: 17.14ZPj, 17.18KP/Zu, 17.19Zos/KP: 70%,</li> <li>c) dla terenów: 17.1MW, 17.2MW, 17.3MW, 17.5MW/U, 17.6MW/U: 60%,</li> <li>d) dla terenów: 17.4MW, 17.10U-Op, 17.11U-Zż, 17.24KP/Zu, 17.25Zos/KP, 17.35U-O/U-Zż: 50%,</li> <li>e) dla terenów: 17.7MW/U, 17.8MW/U, 17.12U/U-A: 40%,</li> <li>f) dla terenu: 17.15MW/U: 30%,</li> <li>g) dla terenów: 17.9U-Op/U-Og, 17.13U, 17.23MW: 25%,</li> <li>h) dla terenów: 17.17U, 17.22KD-TS/ZP-I, 17.34KD-TSsp: 15%,</li> <li>i) na pozostałych terenach: 0%;</li> </ol> </li> <li>5) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 2, z wyjątkiem terenu 17.15MW/U, dla którego ustala się wskaźnik maksymalny: 3;</li> <li>6) maksymalna wysokość zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: nie więcej niż 30,0 m, przy czym dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie 17.15MW/U: nie więcej niż 35,0 m,</li> <li>b) dla nowej zabudowy usługowej: nie więcej niż 12,0 m,</li> <li>c) dla obiektów oświaty na terenie 17.9U-Op/U-Og: 12,0 m,</li> <li>d) dla nowej zabudowy usług administracji na terenie 17.12U/U-A: nie więcej niż 30,0 m,</li> <li>e) dla nowych obiektów usług oświaty i zdrowia na terenach 17.10U-Op, 17.11U-Zż i 17.35U-O/U-Zż: nie więcej niż 11,0 m,</li> <li>f) dla nowej zabudowy usługowo – biurowej w zachodniej części terenu 17.34KD-TSsp: nie więcej niż 30,0 m;</li> </ol> </li> <li>7) minimalna wysokość zabudowy: zgodnie z tabelami wskaźników;</li> <li>8) linie zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) obowiązujące: zgodnie z rysunkiem planu,</li> <li>b) nieprzekraczalne: zgodnie z rysunkiem planu; od strony Kanału Bródnowskiego - 10 m od górnej krawędzi skarpy;</li> </ol> </li> <li>9) ustala się sytuowanie usług w parterach budynków dostępnych od ul. Kondratowicza oraz ul. Malborskiej, zgodnie z rysunkiem planu;</li> <li>10) ustala się sytuowanie usług w parterach budynków, zwłaszcza wzdłuż ul. Rembieszkiej i ul. Poborzeńskiej oraz w parterach pasaży od ul. Projektowanej 1 do ul. Kondratowicza;</li> <li>11) kolorystyka elewacji nowych obiektów w barwach jasnych, niejaskrawych;</li> <li>12) wykończenie zewnętrznych ścian nowych obiektów z materiałów naturalnych, jak: kamień, tynki szlachetne, ceramika, szkło, a także metal;</li> <li>13) na terenie 17.12U/U-A i 17.14ZPj dopuszcza się sytuowanie ujęć wody oligoceńskiej;</li> <li>14) dla terenów 17.23MW oraz 17.34KD-TSsp ustala się w pasie terenu o szerokości 10 m od górnej krawędzi skarpy Kanału Bródnowskiego wprowadzenie ciągu pieszego, drogi eksploatacyjnej i zieleni urządzonej;</li> <li>15) kształtowanie zieleni: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 3 ustaleń ogólnych;</li> <li>b) na terenach mieszkaniowych: wprowadzenie nowych nasadzeń drzew i krzewów z zastosowaniem gatunków i odmian właściwych dla danej lokalizacji;</li> <li>c) na terenach inwestycyjnych usługowych w donicach i z zastosowaniem roślin okrywowych jako element wzbogacający przestrzennie tereny usługowe,</li> <li>d) ustala się 10 m pas terenu w odległości górnej krawędzi skarpy wzdłuż Kanału Bródnowskiego jako pas zieleni urządzonej i ciągu pieszego oraz drogi eksploatacyjnej o minimalnej szerokości 5,0 m;</li> </ol> </li> <li>16) ogrodzenia zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 3 uchwały;</li> <li>17) reklamy dopuszczone zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 4 uchwały.</li> </ol>
<b>Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) dopuszcza się niezbędne dla obsługi zabudowy urządzenia infrastruktury technicznej;</li> <li>2) dopuszcza się konieczne drogi wewnętrzne w ramach wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów;</li> </ol>

	3) gromadzenie odpadów zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 5 uchwały; 4) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych dla istniejącej i nowej zabudowy na parkingach podziemnych i w poziomie terenu zgodnie z ustaleniami § 4 ust. 7 pkt 2.
<b>Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną</b>	1) zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 1 - 9 uchwały.
<b>Zasady obsługi terenu komunikacyjne</b>	1) zjazdy na teren: a) z ulicy lokalnej KD-L (Krasnobrodzkiej), z ulic dojazdowych KD-D (Krasicyńskiej, Tokarza i Suwalskiej), b) z ulicy głównej KD-G (Kondratowicza) do stacji paliw na terenie 17.34KD-TSsp, c) incydentalnie z ulic zbiorczych KD-Z (Malborskiej i Chodeckiej), w miejscach wskazanych na rysunku planu; 2) wskaźniki miejsc parkingowych zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 11 uchwały.
<b>Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu</b>	1) zgodnie z § 13 uchwały.
<b>Stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości</b>	1) dla terenów mieszkalnictwa wielorodzinnego MW: 30%; 2) dla terenów mieszkalnictwa wielorodzinnego i usług MW/U: 30%; 3) dla terenów usług U oraz usług i usług administracji U/U-A: 30%; 4) dla terenów usług oświaty U-Op/U-Og, U-Op i usług zdrowia U-Zz: 1%; 5) dla terenów usług oświaty i usług zdrowia U-O/U-Z: 1%; 6) dla terenów zieleni (ogrodu jordanowskiego ZPj, zieleni izolacyjnej ZP-I, zieleni osiedlowej i terenów komunikacji pieszej Zos/KP): 1%; 7) dla terenu komunikacji pieszej i zieleni urządzonej KP/Zu: 1%, 8) dla terenu komunikacji samochodowej i zieleni izolacyjnej KD-TS/ZP-I: 1%, 9) dla terenu stacji paliw KD-TSsp: 30%, 10) dla terenów infrastruktury inżynierskiej I-E, I-Wp: 1%.

(…)

## § 38. 1. Ustalenia szczegółowe dla ulic:

Nazwa i symbol klasy drogi	Nazwa ulicy, kategoria	Przekrój	Szerokość w liniach rozgraniczających (m), zasady zagospodarowania
dojazdowa 28KD-D	ul. Tokarza od ul. Krasicyńskiej do ul. Kowalskiego (gminna)	1 jezdni x 2 pasy	22,0 m w liniach rozgraniczających; postulowana szerokość jezdni 6,0 m; obustronne parkowanie wzdłuż ulicy.

(…)

Zgodnie z „tabelami wskaźników”:

- maksymalna powierzchnia zabudowy na terenie 17.2 MW wynosi – 30%
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna na terenie 17.2 MW wynosi – 60%
- maksymalna wysokość zabudowy na terenie 17.2 MW wynosi – 30 m
- minimalna wysokość zabudowy na terenie 17.2 MW wynosi – 9 m
- maksymalna powierzchnia zabudowy na terenie 17.11 U-Zz wynosi – 30%
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna na terenie 17.11 U-Zz wynosi – 50%
- maksymalna wysokość zabudowy na terenie 17.11 U-Zz wynosi – 11 m
- minimalna wysokość zabudowy na terenie 17.11 U-Zz wynosi – 8 m
- maksymalna powierzchnia zabudowy na terenie 17.12 U/U-A wynosi – 40%
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna na terenie 17.12 U/U-A wynosi – 40%
- maksymalna wysokość zabudowy na terenie 17.12 U/U-A wynosi – 30 m
- minimalna wysokość zabudowy na terenie 17.12 U/U-A wynosi – 12 m
- maksymalna powierzchnia zabudowy na terenie 17.17 U wynosi – 50%
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna na terenie 17.17 U wynosi – 15%
- maksymalna wysokość zabudowy na terenie 17.17 U wynosi – 12 m
- minimalna wysokość zabudowy na terenie 17.17 U wynosi – 9 m

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna na terenie 17.20 ZP-I wynosi – 90%
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna na terenie 17.21 ZP-I wynosi – 90%
- (...)

## ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ

- opłatę skarbową za wypis i wyrys w kwocie 90,00 zł, uiszczono dnia 27.02.2024 r., przelewem bankowym na rachunek nr 2110301508000000550000070.

Załącznik: wyrys z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Osoba do kontaktu: Joanna Zajdel-Przybył, [jprzybyl@targowek.waw.pl](mailto:jprzybyl@targowek.waw.pl), tel.: 22 44 38 675

URZĄD DZIELNICY TARGÓWEK  
M.ST. WARSZAWY  
*Wojciech Pietrzak*  
Naczelnik  
Wydziału Architektury i Budownictwa  
dla Dzielnicy Targówek



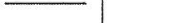





























































oznaczenia graficzne		treść oznaczeń									
1. stanowiące ustalenie planu lub obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych	2. mające charakter informacyjny lub postulatywny										
		1. OZNACZENIA LINIOWE: GRANICA PLANU									
		GRANICE JEDNOSTEK TERENOWYCH									
		LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I (LUB) RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA (WYDZIELENIA WEWNĄTRZ JEDNOSTEK TERENOWYCH)									
		LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA (WYDZIELENIA W RAMACH OBSZARÓW KOMUNIKACYJNYCH)									
		LINIE ROZGRANICZAJĄCE DROGI O RÓŻNYCH KLASACH									
		OBYWIAZUJĄCE LINIE ZABUDOWY									
		NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY									
<table border="1" data-bbox="63 1041 239 1131"> <tr> <td>A</td><td>F</td><td>G</td></tr> <tr> <td>E1</td><td></td><td>E2</td></tr> <tr> <td>C</td><td colspan="2">B</td></tr> </table>		A	F	G	E1		E2	C	B		2. WSKAŹNIKI DLA TERENÓW I PARAMETRY ZABUDOWY OKREŚLONE W TABELI  A- NUMER PORZĄDKOWY TERENU B- OZNACZENIE LITEROWE PRZEZNACZENIA TERENU C- POWIERZCHNIA TERENU [W HEKTARACH] E1- MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY [W METRACH] E2- MINIMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY [W METRACH] F- MAKSYMALNA POWIERZCHNIA ZABUDOWY[W PROCENTACH] G- WSKAŹNIK MINIMALNEJ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ[W PROCENTACH]
A	F	G									
E1		E2									
C	B										

U	3. PRZEZNACZENIE TERENÓW
U-H	TERENY USŁUG
U-R	TERENY USŁUG HANDLU
U-A	TERENY USŁUG RZEMIOSŁA
U-K	TERENY USŁUG ADMINISTRACJI, SIEDZIBY FIRM
U-KS	TERENY USŁUG KULTURY
U-N	TERENY OBIEKTÓW SAKRALNYCH
U-O	TERENY USŁUG NAUKI
U-Z	TERENY USŁUG OŚWIATY (U-Op- PRZEDSZKOLA, U-Os- SZKOŁY PODSTAWOWE, U-Og- GIMNAZJA, U-Oś- SZKOŁY ŚREDNIE)
U-P	TERENY USŁUG ZDROWIA (U-Zp- PRZYZIODNIE, U-Zz- ŻŁOBKI, U-Zs- SZPITALE)
US	TERENY USŁUG OPIEKI SPOŁECZNEJ I SOCJALNEJ (U-Po- DOMY OPIEKI DLA OSÓB STARSZYCH I NIEPEŁNOSPRAWNYCH)
MW	TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
ZP	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
Zu	TERENY ZIELENI PUBLICZNEJ URZĄDZONEJ (ZPp- PARKI, ZPJ- OGRODY JORDANÓWSKIE)
Zos	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
	TERENY ZIELENI OSIEDLOWEJ
	TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ
Z	TERENY ZIELENI PRZYULICZNEJ (W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH ULIC)
KD	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
KD-TS	TERENY KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ (PĘTLE AUTOBUSOWE, PARKINGI)
KD-TSsp	TERENY STACJI PALIW
KD-P&R	TERENY PARKINGÓW TYPU PARK AND RIDE - "PARKUJ I JEDŹ"
KP	TERENY KOMUNIKACJI PIESZEJ
I-W	TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ ZBIOROWEGO ZAOPATRZENIA W WODĘ (I-Wu- UJĘCIE WODY, I-Wp- POMPOWNIE SIECIOWE)
I-K	TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ KANALIZACJI ZBIOROWEJ (I-Kd- OCZYSZCZALNIE WÓD DESZCZOWYCH, PRZEPOMPOWNIE)
I-E	TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH
I-G	TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ GAZOWYCH
(...)	PRZEZNACZENIE TYMCZASOWE
	TERENY INWESTYCYJNE
	USŁUGI W PARTERACH
	USŁUGI NA TERENACH O INNYM PRZEZNACZENIU



<div>KD-S</div> <div>KD-GP</div> <div>KD-G</div> <div>KD-Z</div> <div>KD-L</div> <div>KD-D</div> <div>KP-J</div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div>	<div>4. KLASYFIKACJA ULIC, KOMUNIKACJA</div> <div>DROGI PUBLICZNE:</div> <div>DROGI EKSPRESOWE</div> <div>DROGI GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONEGO</div> <div>DROGI GŁÓWNE</div> <div>DROGI ZBIORCZE</div> <div>DROGI LOKALNE</div> <div>DROGI DOJAZDOWE</div> <div>CIĄGI PIESZO-JEJDNE</div> <div>KATEGORIE DRÓG:</div> <div>(k) DROGI KRAJOWE</div> <div>(w) DROGI WOJEWÓDZKIE</div> <div>(p) DROGI POWIATOWE</div> <div>(g) DROGI GMINNE</div> <div>DROGI PRYWATNE:</div> <div>KDW DROGI WEWNĘTRZNE</div> <div>POZOSTAŁE OZNACZENIA:</div> <div>OZNACZENIE PO SYMBOLU LITEROWYM PRZEZNACZENIA LUB DROGI PRZEWIDZIANYCH POD INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM (WYNIKAJĄCE Z PLANU WOJEWÓDZTWA, STUDIUM UIKZP LUB WNIOSKU WOJEWODY)</div> <div>PP</div> <div>OZNACZENIE PO SYMBOLU LITEROWYM PRZEZNACZENIA LUB DROGI PRZEWIDZIANYCH POD INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM (GMINNE LUB POWIATOWE)</div> <div>pl</div> <div>PARKINGI WIELOPOZIOMOWE I PODZIEMNE (REJON LOKALIZACJI)</div> <div>P<sub>e</sub></div> <div>PARKING W POZIOMIE TERENU (DLA ISTNIEJĄCYCH CYFRA OZNACZA ORIENTACYJNĄ LICZBĘ MIEJSC POSTOJOWYCH)</div> <div>WYMIARY ULIC W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH ORAZ ODLEGŁOŚCI LINII ZABUDOWY OD LINII ROZGRANICZAJĄCYCH</div> <div>16.0</div> <div>KRAWĘŻNIKI JEJDNI</div> <div>al. Komunikacji</div> <div>NAZWY ULIC</div> <div>GŁÓWNE WJAZDY NA TEREN</div> <div>KŁADKI NADZIEMNE</div> <div>PRZEJŚCIA PODZIEMNE Z WEJŚCIAMI</div> <div>ŚCIEŻKI ROWEROWE</div> <div>CIĄGI PIESZE LUB PIESZO - JEJDNE</div> <div>LINIA METRA</div> <div>M STACJA METRA</div> <div>TOROWISKA TRAMWAJOWE</div> <div>PRZYSTANKI AUTOBUSOWE</div> <div>A</div> <div>PRZYSTANKI TRAMWAJOWE</div> <div>T</div> <div>ESTAKADY</div> <div>IZOLACJA AKUSTYCZNA</div>	<div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div>	<div>5. ARCHITEKTURA, ARANŻACJA WNĘTRZ URBANISTYCZNYCH, MAŁA ARCHITEKTURA</div> <div>ISTNIEJĄCE BUDYNKI</div> <div>ISTNIEJĄCE BUDYNKI PRZEZNACZONE DOCEŁOWO DO WYBURZENIA</div> <div>WYSOKOŚĆ ISTNIEJĄCYCH BUDYNKÓW (W KONDYGNACJACH)</div> <div>DOMINANTY ARCHITEKTONICZNO-WYSOKOŚCIOWE</div> <div>DOMINANTY ARCHITEKTONICZNO-PRZESTRZENNE</div> <div>OSIE WIDOKOWE</div> <div>GŁÓWNE WEJŚCIA DO PARKU</div> <div>PRZEJŚCIA I PRZEJADY BRAMOWE</div> <div>POSADZKI DO SZCZEGÓLNEGO OPRACOWANIA</div> <div>6. OCHRONA ELEMENTÓW KULTUROWYCH, PRZYRODNICZYCH ORAZ KSZTAŁTOWANIE ZIELENI</div> <div>OBIEKTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW</div> <div>ISTNIEJĄCE WARTOŚCIOWE DRZEWA DO ZACHOWANIA I OCHRONY</div> <div>SZPALERY DRZEW PROJEKTOWANYCH</div> <div>GRANICA STREFY SANITARNEJ CMENTARZA</div> <div>7.ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ</div> <div>NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 110KV</div> <div>GRANICA STREFY OCHRONNEJ UJĘCIA WODY</div> <div>PROJEKTOWANE DOJAZDY DO TERENÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ</div>
--	--	--	--



## **Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy**

pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa, tel. 22 443 10 01, faks 22 443 10 02  
sekretariatprezydenta@um.warszawa.pl, um.warszawa.pl

### **KLAUZULA INFORMACYJNA O PRZETWARZANIU DANYCH OSOBOWYCH (NA PODSTAWIE PRZEPISU PRAWA I ZGODY)**

Będziemy przetwarzać Pani/Pana dane osobowe, by mogła/mógł Pani/Pan załatwić sprawę w Urzędzie m.st. Warszawy. Mogą być przetwarzane w sposób zautomatyzowany, ale nie będą profilowane.

#### **Kto administruje moimi danymi?**

- Administratorem Pani/Pana danych osobowych przetwarzanych w Urzędzie m.st. Warszawy jest **Prezydent m.st. Warszawy, z siedzibą w Warszawie (00-950), Pl. Bankowy 3/5.**
- Na pytania dotyczące sposobu i zakresu przetwarzania Pani/Pana danych, a także o przysługujące Pani/Panu prawa odpowie Inspektor Ochrony Danych w Urzędzie m.st. Warszawy. Proszę je wysłać na adres: [iod@um.warszawa.pl](mailto:iod@um.warszawa.pl).

#### **Dlaczego moje dane są przetwarzane?**

- Wynika to bezpośrednio z konkretnego przepisu prawa, tj. w szczególności: ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej lub jest niezbędne do wykonania zadania w interesie publicznym albo w ramach sprawowania władzy publicznej oraz w określonym zakresie wynika z treści udzielonej przez Panią/Pana zgody.
- Pani/Pana dane osobowe przetwarzane są w celu: wydania wypisu i wyciągu, zgodnie ze złożonym wnioskiem.
- Podanie przez Panią/Pana danych osobowych jest obowiązkowe, w zakresie danych przetwarzanych na podstawie przepisów prawa. Jeśli Pani/Pan tego nie zrobi, nie będziemy mogli zrealizować sprawy<sup>1</sup>. W pozostałym zakresie podanie danych jest dobrowolne.

#### **Jak długo będą przechowywane moje dane?**

- Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez czas wymagany przepisami prawa, tj. przez okres niezbędny do wydania wypisu i wyciągu, zaś w odniesieniu do danych przetwarzanych na podstawie zgody - do momentu jej odwołania lub realizacji celu, który został w niej wskazany.  
Potem, zgodnie z przepisami, dokumenty trafią do archiwum zakładowego.

#### **Kto może mieć dostęp do moich danych?**

##### **Odbiorcami Pana/Pani danych osobowych mogą być:**

- a) podmioty, którym Administrator powierzy przetwarzanie danych osobowych, w szczególności:
  - podmioty świadczące na rzecz urzędu usługi informatyczne, pocztowe;

---

<sup>1</sup> Chyba że szczegółowe przepisy prawa stanowią inaczej.

- b) organy publiczne i inne podmioty, którym Administrator udostępni dane osobowe na podstawie przepisów prawa;

### Jakie mam prawa w związku z przetwarzaniem moich danych?

- Ma Pani/Pan prawo do:
  - a) dostępu do danych osobowych, w tym uzyskania kopii tych danych;
  - b) żądania sprostowania (poprawienia) danych osobowych;
  - c) żądania usunięcia danych osobowych (tzw. prawo do bycia zapomnianym), w przypadku gdy:
    - dane nie są już niezbędne do celów, dla których były zebrane lub w inny sposób przetwarzane;
    - nie ma podstawy prawnej do przetwarzania Pani/Pana danych osobowych;
    - wniosła Pani/Pan sprzeciw wobec przetwarzania i nie występują nadrzędne prawnie uzasadnione podstawy przetwarzania;
    - Pani/Pana dane przetwarzane są niezgodnie z prawem;
    - Pani/Pana dane muszą być usunięte, by wywiązać się z obowiązku wynikającego z przepisów prawa.
  - d) żądania ograniczenia przetwarzania danych osobowych;
  - e) sprzeciwu wobec przetwarzania danych – w przypadku, gdy łącznie spełnione są następujące przesłanki:
    - zaistnieją przyczyny związane z Pani/Pana szczególną sytuacją;
    - dane przetwarzane są w celu wykonania zadania realizowanego w interesie publicznym lub w ramach sprawowania władzy publicznej powierzonej Administratorowi, z wyjątkiem sytuacji, w której Administrator wykaże istnienie ważnych prawnie uzasadnionych podstaw do przetwarzania danych osobowych, nadrzędnych wobec interesów, praw i wolności osoby, której dane dotyczą, lub podstaw do ustalenia, dochodzenia lub obrony roszczeń;
  - f) wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych<sup>2</sup> w przypadku powzięcia informacji o niezgodnym z prawem przetwarzaniu w Urzędzie m.st. Warszawy Pani/Pana danych osobowych;
  - g) wycofania zgody w dowolnym momencie – w stosunku do danych przetwarzanych na jej podstawie;
  - h) przenoszenia danych – w stosunku do danych przetwarzanych na podstawie zgody, w przypadku, gdy ich przetwarzanie odbywa się w sposób zautomatyzowany.

---

<sup>2</sup> Ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa, infolinia telefoniczna: 606-950-000.