DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 15 grudnia 2014 r.

Poz. 11574

Elektronicznie podpisany przez:
Sławomir Parys
Data: 2014-12-15 11:14:35

UCHWAŁA NR XCIV/2410/2014
RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

z dnia 6 listopada 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Towarowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 594, z późn. zm.[1)]) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, z późn. zm.[2)]), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 130, poz. 871); z uchwałą nr XXXIII/733/2004 Rady m.st. Warszawy z dnia 8 lipca 2004 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Towarowej i Okopowej[3)] stwierdzając zgodność planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy uchwalonym uchwałą Nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawa z dnia 10.10.2006 r. (z poźn. zm.[4)]), Rada m.st. Warszawy uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Towarowej, zwany dalej planem, którego granice wyznaczają:

1) od północy: północna granica działki ew. nr 99 z obr. 6-02-06 i jej przedłużenie do północno-wschodniego narożnika działki ew. nr 27/1 z obrębu 6-03-17 wzdłuż jej północnej granicy i przedłużenie do północno-wschodniego narożnika działki ew. nr 25 z obr. 6-03-17, wzdłuż północnej granicy działek 25 i 53 z obr. 6-03-17;

2) od wschodu: wschodnia linia rozgraniczająca ul. Wroniej do ul. Łuckiej;

[1)] Zmiany ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 645 i poz. 1318.

[2)] Zmiany ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043; z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901; z 2012 r. poz. 951, poz. 1445; z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238 i poz. 1446.

[3)] Zmienioną uchwałą Nr LXIX/2181/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 17 grudnia 2009 roku oraz uchwałą Nr LXXXII/2351/2010 Rady m.st. Warszawy z dnia 13 maja 2010 roku

[4)] Zmienionym: uchwałą Nr L/1521/2009 Rady m.st. Warszawy z dn. 26.02.2009 r., uchwałą Nr LIV/1631/2009 Rady m.st. Warszawy z dn. 28.04.2009 r., uchwałą Nr XCII/2689/2010 Rady m.st. Warszawy z dn. 7.10.2010 r. oraz uchwałą LXI/1669/2013 Rady m.st. Warszawy z dn. 11.07.2013 r. i uchwałą Nr XCII/2346/2014 Rady m.st. Warszawy z dnia 16.10.2014 r.

3) od południa: północna linia rozgraniczająca ul. Łuckiej na odcinku od ul. Wroniej do ul. Towarowej, wschodnia linia rozgraniczająca ul. Towarowej na odcinku od ul. Łuckiej do ul. M. Kasprzaka, północna linia rozgraniczająca ul. M. Kasprzaka i jej przedłużenie od ul. Towarowej do ul. Karolkowej;

4) od zachodu: oś ul. Karolkowej na odcinku od ul. M. Kasprzaka do ul. Żytniej.

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

3. Załącznikami do uchwały są także:

1) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

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

1) detalu architektonicznym – należy przez to rozumieć element konstrukcyjny, osłonowy lub ozdobny w sposób istotny wpływający na estetykę obiektu budowlanego lub zagospodarowania terenu;

2) działce – należy przez to rozumieć działkę ewidencyjną;

3) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

4) działce inwestycyjnej – należy przez to rozumieć jedną lub kilka działek, o których mowa w pkt. 2, na których realizuje się inwestycję objętą jednym pozwoleniem na budowę;

5) dominancie przestrzennej – należy przez to rozumieć charakterystyczny obiekt budowlany wyróżniający się wśród pozostałej zabudowy lub zagospodarowania terenu szczególną formą lub formą i funkcją – np. gabarytami (w tym wysokością – w ramach określonych planem), funkcją publiczną i równocześnie monumentalnym wyrazem architektonicznym itp.;

6) dominancie wysokościowej – należy przez to rozumieć budowlę lub część budowli, która może mieć wysokość 80 lub więcej metrów – znacząco większą (w ramach określonych planem) niż wysokość maksymalna dla całego kwartału zabudowy;

7) funkcjach chronionych – należy przez to rozumieć funkcje związane z wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży oraz funkcje opieki społecznej i lecznictwa szpitalnego;

8) inwestycji celu publicznego – należy przez to rozumieć inwestycję celu publicznego w rozumieniu przepisów odrębnych;

9) kiosku ulicznym (małym obiekcie handlowo-usługowym) – należy przez to rozumieć obiekt budowlany o funkcji handlowej lub usługowej, wysokości nie przekraczającej jednej kondygnacji naziemnej i powierzchni użytkowej do 15 m^2;

10) kwartale – należy przez to rozumieć zwarty, wyraźnie wyodrębniony otaczającymi ulicami fragment zagospodarowania obszaru miejskiego; kwartały stanowią – na równi z siecią uliczną – podstawowy element urbanistycznej struktury przestrzennej; za kwartały uznaje się również wydzielone ulicami, wyspecjalizowane obszary przemysłowe a także pozbawione zwartej struktury przestrzennej, wydzielone obszary osiedlowe; w zależności od zróżnicowanego przeznaczenia i sposobu zagospodarowania obszaru, kwartał składa się z jednego lub więcej terenów, o których mowa w pkt. 33;

11) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć, wyrażony w procentach powierzchni terenu lub wydzielenia wewnętrznego, o których mowa w pkt. 32 i 38, najmniejszy dopuszczalny udział powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu przepisów odrębnych;

12) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, poza którym niedopuszczalne jest wznoszenie związanych z zagospodarowaniem tego obszaru budynków oraz budowli nie będących urządzeniami podziemnymi i sieciami uzbrojenia terenu;

13) nieruchomości – należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności;

14) nośniku reklamowym – należy przez to rozumieć obiekt składający się z samonośnej konstrukcji oraz płaszczyzny ekspozycyjnej (np. w formie tablicy), którego podstawową funkcją jest prezentacja reklam, o których mowa w pkt. 25;

15) obiekcie małej architektury – należy przez to rozumieć: kapliczki, krzyże przydrożne, figury i inne niewielkie obiekty kultu religijnego, posągi, wodotryski i inne niewielkie obiekty architektury ogrodowej oraz piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki, wiaty przystankowe i inne niewielkie obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku;

16) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię na której musi stanąć ściana frontowa budynku lub budowli (w tym zewnętrzna linia podcieni oraz przejść i przejazdów bramowych), z dopuszczeniem balkonów, loggii i wykuszy wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 metra oraz niezbędnych elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla niepełnosprawnych itp.);

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

18) pierzei ciągłej – należy przez to rozumieć ścianę frontową budynków w obowiązującej linii zabudowy, o ile wszystkie budynki są ze sobą połączone w płaszczyźnie fasad do wysokości minimalnej zabudowy określonej w przepisach szczegółowych, wliczając zewnętrzne linie podcieni oraz przejść i przejazdów bramowych;

19) placu Wolskim – należy przez to rozumieć plac miejski odtworzony w rejonie placu istniejącego przed wrześniem 1939 r. u zbiegu ul. Okopowej, Leszno i Ogrodowej, zwanego też placem Kercelego lub „Kercelakiem”;

20) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć inne niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisy wraz z aktami wykonawczymi;

21) przestrzeniach publicznych – należy przez to rozumieć ogólnodostępne tereny ulic, placów miejskich i komunikacji pieszej z zielenią urządzoną;

22) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie przeważające na danym terenie, o którym mowa w pkt. 32, i zajmujące co najmniej 60% jego powierzchni lub co najmniej 60 % powierzchni użytkowej wszystkich kondygnacji nadziemnych zabudowy na tym terenie;

23) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, wymagane dla zapewnienia pożądanej wielofunkcyjności zagospodarowania kwartałów zabudowy śródmiejskiej;

24) rejonie – należy przez to rozumieć wydzielony granicami obszaru planu i ważniejszymi ulicami fragment obszaru planu, grupujący kwartały, o których mowa w pkt. 10, a wyodrębniony dla ułatwienia posługiwania się planem;

25) reklamie – należy przez to rozumieć grafikę na materialnym podłożu lub formę przestrzenna niosącą przekaz informacyjno-reklamowy;

26) reklamie świetlnej – należy przez to rozumieć reklamę, o której mowa w pkt. 25, czytelną w nocy dzięki wewnętrznemu źródłu światła;

27) reklamie podświetlanej – należy przez to rozumieć reklamę, o której mowa w pkt. 25, czytelną w nocy poprzez podświetlenie własnym zewnętrznym źródłem światła;

28) słupie ogłoszeniowym – należy przez to rozumieć tradycyjny, uliczny nośnik reklamy, o której mowa w pkt. 25, w formie walca lub graniastosłupa;

29) szyldzie – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy – firmę lub nazwę przedsiębiorcy ze wskazaniem formy prawnej, a w przypadku osoby fizycznej – imię i nazwisko przedsiębiorcy oraz nazwę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej;

30) szyldzie reklamowym – należy przez to rozumieć szyld, o którym mowa w pkt. 29, umieszczany nad witryną lub wejściem do miejsca prowadzenia działalności gospodarczej, zawierający grafikę informacyjno-reklamową;

31) tablicy reklamowej – należy przez to rozumieć reklamę, o której mowa w pkt. 25, bez wolnostojącej konstrukcji nośnej, umieszczaną na ścianach budynków lub nieażurowych częściach ogrodzeń;

32) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i stanowiący całość lub część kwartału lub ulicy;

33) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Towarowej;

34) tymczasowym obiekcie budowlanym – należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do czasowego użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości technicznej, przewidziany do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki, a także obiekt budowlany niepołączony trwale z gruntem, jak kiosk uliczny (mały obiekt handlowo-usługowy, o którym mowa w pkt. 9), pawilon wystawowy, przekrycie namiotowe, powłoka pneumatyczna, urządzenie masowej rozrywki (np. urządzenia „wesołego miasteczka"), barakowóz, obiekt kontenerowy;

35) usługach – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności w obiektach wolnostojących lub wbudowanych lokalach użytkowych, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m^2; w tekście planu rozróżnia się usługi ogólnodostępne, służące bezpośredniej obsłudze ludności i wymagające łatwego dostępu (U) oraz usługi biurowe z usługami (U-B) i hotele z usługami (U-T), które stawiają inne wymagania techniczne i mogą być lokalizowane w wyspecjalizowanych obiektach wielokondygnacyjnych;

36) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, o których mowa w pkt. 35, nie wymagające placów składowych i bazy transportowej oraz nie powodujące szkodliwego oddziaływania na środowisko i zdrowie ludzi, zwłaszcza w zakresie emisji pyłów, dwutlenku siarki i węgla oraz tlenków azotu;

37) usługach uciążliwych – należy przez to rozumieć usługi inne niż te, o których mowa w pkt. 36;

38) wydzieleniu wewnętrznym – należy przez to rozumieć część terenu wydzieloną ze względu na odrębne w stosunku do pozostałej części terenu zasady zagospodarowania;

39) wskaźniku maksymalnej intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wartość ilorazu sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych (mierzonej w obrysie zewnętrznym tych kondygnacji) wszystkich budynków zlokalizowanych na działce inwestycyjnej do powierzchni tej działki;

40) wysokości zabudowy (maksymalnej i minimalnej) – należy przez to rozumieć ograniczenie pionowego wymiaru budynku określone maksymalną i minimalną liczbą kondygnacji nadziemnych oraz maksymalną wielkością w metrach – mierzoną od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku (nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych) do najwyższej górnej krawędzi dachu nad najwyższym elementem kubaturowym budynku lub przewyższającej go attyki; wysokość minimalna dotyczy zabudowy w pierzejach ulic i nie obejmuje zabudowy istniejącej w dniu uchwalenia planu lub przesądzonej ostatecznymi w tym dniu decyzjami administracyjnymi, tymczasowych obiektów budowlanych, małej architektury oraz technicznego wyposażenia terenów;

41) zabudowie mieszkaniowo-usługowej – należy przez to rozumieć mieszkaniową zabudowę wielorodzinną z usługami nieuciążliwymi, o których mowa w pkt. 36;

42) zabudowie śródmiejskiej – należy przez to rozumieć zabudowę o szczególnych wymaganiach technicznych, określonych w przepisach odrębnych;

43) zieleni niskiej - należy przez to rozumieć rośliny, w tym trawy, krzewy nie wyższe niż 3 m.

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

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;

3) linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania (wydzielenia wewnątrz terenów – oznaczone cyfrą w nawiasie prostokątnym: [x]);

4) cyfrowe oznaczenia terenów oraz literowe oznaczenia rodzajów podstawowego i uzupełniającego przeznaczenia terenu;

5) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne, wraz z punktami zmiany typu linii;

6) dotyczące ochrony przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) granice obszarów i terenów objętych formami ochrony w zakresie potrzeb ochrony przyrody i dóbr kultury:

- KP-P – strefy ochronnej pomnika przyrody,

- KZ-E – otoczenia zabytku,

- KZ-G – elementów rozplanowania sprzed września 1939 r.,

b) budynki chronione ustaleniami planu;

7) dotyczące kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych:

a) elementy kompozycji przestrzennej:

- pierzeje ciągłe,

- usługi w parterach,

- dominanty wysokościowe,

- dominanty przestrzenne – obiekty charakterystyczne,

- rejon lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych na placu miejskim,

b) obiekty małej architektury:

- ogrodzenia trwałe,

- miejsca pamięci narodowej, miejsce upamiętnienia dawnych rogatek wolskich, pomniki,

c) wybrane obiekty przyrodnicze:

- cenne drzewa istniejące (do zachowania),

- drzewa istniejące (do zachowania, z dopuszczeniem przesadzeń i wymiany),

- projektowane szpalery drzew (do nasadzeń),

8) dotyczące systemów komunikacji (w tym elementy zagospodarowania terenu):

a) powierzchnia przeznaczona wyłącznie dla ruchu pieszego wymagająca specjalnego opracowania posadzki,

b) tunel,

c) tereny ulic i placów o szczególnych wymogach kształtowania nawierzchni, małej architektury i elementów zagospodarowania;

2. Oznaczenia graficzne oraz parametry zagospodarowania terenów na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

3. Oznaczenia graficzne, o których mowa w pkt. 1, obowiązują i winny być interpretowane łącznie z wszystkimi ustaleniami niniejszego tekstu planu.

Rozdział 2.
Przepisy obszarowe

§ 4. 1. Ustala się podział obszaru planu na następujące jednostki terenowe:

1) 3 rejony wyodrębnione dla ułatwienia posługiwania się planem (pierwszy symbol cyfrowy w oznaczeniu terenu):

   a) rejon 1 (Al. Solidarności-Leszno-Karolkowa-Al. Solidarności, wraz z Placem Wolskim),

   b) rejon 2 (Al. Solidarności-Wronia-Łucka-Towarowa-Al. Solidarności),

   c) rejon 3 (Al. Solidarności-Towarowa-Prosta-Karolkowa-Al. Solidarności);

2) ciągły układ terenów ulic publicznych (pierwszy symbol cyfrowy w oznaczeniu terenu – nr 4) i wypełniających ten układ bez reszty 16 kwartałów miejskiego zagospodarowania (drugi symbol cyfrowy w oznaczeniu terenu), wyodrębnionych jako jednostki terenowe o podstawowym znaczeniu dla kształtowania urbanistycznej struktury przestrzennej i ładu przestrzennego na obszarze planu;

3) 43 tereny o jednakowych – w obrębie każdego terenu – rodzajach przeznaczenia (symbol literowy w oznaczeniu terenu), wypełniających bez reszty kwartały i układ terenów ulic publicznych, o których wyżej mowa, a wyodrębnione jako jednostki terenowe do których odnoszą się przepisy szczegółowe planu;

4) wewnętrzne wydzielenia terenów o różnych zasadach zagospodarowania oraz wskazane na rysunku planu strefy ochronne i adresowo wskazane obiekty budowlane – jako zasięgi obowiązywania lokalnych wymagań szczególnych dla inwestowania i zagospodarowania.

2. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym:

1) U-Ap – tereny usług administracji publicznej;

2) U-B(U)/U – tereny zabudowy biurowo-usługowej lub usługowej;

3) U-B(U) – tereny zabudowy biurowo-usługowej;

4) U-B/MW(U) – tereny zabudowy biurowo-usługowej i mieszkaniowo-usługowej;

5) U-B/U-T – tereny zabudowy biurowo-usługowej i hotelowej;

6) U-K – tereny usług kultury;

7) U-O – tereny usług oświaty;

8) U-Pd – teren usług opieki społecznej – dom dziecka;

9) MW(U) – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

10) tereny ulic publicznych:

   a) KD-GP – głównych ruchu przyspieszonego,

   b) KD-G – głównych,

   c) KD-Z – zbiorczych,

   d) KD-L – lokalnych,

   e) KD-D – dojazdowych;

11) KP(ZP) – tereny komunikacji pieszej z urządzoną zielenią towarzyszącą;

12) KDW – tereny ulic wewnętrznych.

3. Jako tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym wyznacza się wszystkie tereny ulic publicznych – KD-GP, KD-G, KD-Z, KD-L i KD-D, tereny komunikacji pieszej – KP(ZP), wszystkie tereny publicznych usług – U-Ap, U-O i U-Pd oraz teren obiektu zabytkowego – 3.5.a U-K (muzeum).

§ 5.1. Ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego poprzez:

1) zasady kształtowania urbanistycznej struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru planu polegające na:

a) udostępnieniu dla nowego zagospodarowania przestrzennego części terenów ciągu ul. Towarowa-Okopowa przez poprowadzenie – zgodnie z rysunkiem planu – jezdni dla ruchu tranzytowego w tunelu na ok. 220-metrowym odcinku pod planowanym Placem Wolskim i nowym skrzyżowaniem Al. Solidarności z tym ciągiem, oraz skierowanie ruchu lokalnego na ul. Okopową,

b) wyznaczeniu zgodnie z rysunkiem planu ciągłego układu terenów ulic publicznych z możliwie jak najdokładniejszym odtworzeniem sieci ulicznej sprzed września 1939 roku (w tym nad tunelem ul. Towarowej, o którym wyżej mowa), uwzględnieniem wartościowych powojennych zmian tej sieci (przebicie miejskiej arterii Al. Solidarności) oraz zwiększeniem gęstości sieci ulicznej przez przedłużenie ul. Przyokopowej i wyznaczenie nowych ulic dojazdowych i wewnętrznych,

c) wykorzystaniu części terenu nad tunelem ul. Towarowej dla uformowania – zgodnie z rysunkiem planu – placu Wolskiego jako przestrzeni publicznej o monumentalnej skali zabudowy obrzeżnej, ale z dominacją funkcji placu, przystosowanego do organizacji imprez masowych – czasowych wystaw, kiermaszy, pokazów i występów artystycznych,

d) wyznaczeniu terenów komunikacji pieszej z urządzoną zielenią towarzyszącą – oznaczenie KP(ZP) na rysunku planu – jako reprezentacyjnych obrzeży ciągu ul. Towarowa-Okopowa, tworzących wraz z terenami ulic publicznych i placu Wolskiego układ przestrzeni publicznych o szczególnym znaczeniu dla kształtowania ładu przestrzennego,

e) wypełnieniu układu przestrzeni publicznych kwartałami miejskiego zagospodarowania stosownie do wartości kulturowej, usytuowania i funkcji istniejącego zagospodarowania terenów, własności gruntów oraz trwałości i stanu technicznego zabudowy, w tym:

- utrzymanie istniejącego przeznaczenia oraz ochrona obszarów i obiektów o istotnych wartościach kulturowych,

- utrzymanie przeznaczenia terenów mieszkaniowych z dopuszczeniem uzupełniania ich o funkcje usługowe i odcinki zabudowy obrzeżnej, tworzącej pierzeje i ekranujące te tereny od uciążliwości ulic, oraz ochroną tych terenów przed substandardową zabudową gospodarczą i garażową,

- utrzymanie przeznaczenia i ochrona przed podziałem terenów infrastruktury społecznej (tj. kultury, administracji publicznej, oświaty i opieki społecznej),

- przeznaczenie terenów niezagospodarowanych, poprzemysłowych oraz zagospodarowanych prowizorycznie i nieefektywnie pod zwartą zabudowę usługową, mieszkaniowo-usługową i biurowo-usługową o charakterze śródmiejskim – tzn. wielofunkcyjną oraz tworzącą wzdłuż linii rozgraniczających ulic ciągłe pierzeje z usługami w parterach i o ujednoliconej wizualnie wysokości,

- uzyskanie pożądanej wielofunkcyjności terenów, o której wyżej mowa, poprzez wymóg łączenia funkcji, określonych w ustaleniach szczegółowych jako podstawowe przeznaczenie terenu, w poszczególnych budynkach lub też w budynkach o funkcjach odrębnych, ale zróżnicowanych w ramach jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego – z tym, że wymóg ten nie obowiązuje dla zabudowy położonej w głębi kwartału zabudowy, o ile jest ona usytuowana po za istniejącą zabudową pierzejową o określonych w planie funkcjach i z usługami w parterach lub pozostawia możliwość takiego właśnie, zgodnego z planem, wielofunkcyjnego zagospodarowania pierzei ulicznych,

2) zasady kształtowania pierzei przestrzeni publicznych przez:

a) wyznaczenie obowiązujących linii zabudowy w liniach rozgraniczających ulic na odcinkach istotnych dla kształtowania przestrzeni publicznych i eksponowania cennej zabudowy,

b) uporządkowanie wysokości zabudowy wzdłuż ulic z wyznaczeniem lokalizacji dominant przestrzennych na ważniejszych narożnikach i zamknięciach widokowych ulic;

3) zasady kształtowania wielkomiejskiej sylwety Warszawy polegające na:

a) wyznaczeniu lokalizacji dominant wysokościowych wzdłuż objętego planem odcinka obwodnicy śródmiejskiej,

b) dopuszczeniu ustawiania na dachach budynków kominów, masztów telekomunikacyjnych, urządzeń wentylacyjnych i klimatyzacyjnych oraz innych konstrukcji technicznych o wysokości nie przekraczającej 20 m dla dominant i 10 m dla pozostałej zabudowy – z tym, że łączna wysokość budynku z tymi konstrukcjami nie może przekraczać więcej niż o 10% maksymalnej wysokości zabudowy dopuszczonej dla danego terenu lub dla odpowiedniej dominanty,

c) dla budynków, których wysokość wraz z konstrukcjami, o których wyżej mowa, jest równa lub większa niż 100 m, wymagane jest zgłoszenie i oznakowanie przeszkód lotniczych zgodnie z przepisami szczególnymi;

2. Cały obszar planu zalicza się do obszaru zabudowy śródmiejskiej, a do zabudowy uzupełniającej na tym obszarze mają zastosowanie odpowiednie przepisy o „śródmiejskiej zabudowie uzupełniającej" Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. ws. warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

3. Do czasu realizacji zgodnego z ustaleniami planu przeznaczenia terenów, zagospodarowanie niezgodne z tymi ustaleniami, a istniejące na obszarze planu w dniu jego uchwalenia lub przesądzone ostatecznymi w tym dniu decyzjami administracyjnymi, może być utrzymywane w zakresie modernizacji infrastruktury technicznej, remontów zabudowy i jej nadbudowy o jedną kondygnację, a także jej przebudowy dla funkcji zgodnych z ustaleniami dla terenu – pod warunkiem, że nie uniemożliwi to zgodnego z ustaleniami planu zagospodarowania terenów sąsiednich.

§ 6.1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska:

1) ochronę na podstawie przepisów odrębnych oznaczonego na rysunku planu pomnika przyrody, o którym mowa w § 7 – w szczególności zakaz wykonywania w wyznaczonej na rysunku planu strefie ochronnej 15 m od pnia drzewa jakichkolwiek prac ziemnych i budowlanych, mogących negatywnie wpłynąć na stan pomnika przyrody;

2) ochronę zieleni towarzyszącej zabudowie i komunikacji poprzez:

a) zachowanie i ochronę oznaczonych na rysunku planu cennych drzew, ich szpalerów i grup; od obowiązku tego można odstąpić jedynie w przypadku utraty walorów przyrodniczo-krajobrazowych, zagrożeń bezpieczeństwa lub w przypadkach koniecznej wycinki, wynikającej z realizacji ustaleń niniejszego planu,

b) dopuszczenie przesadzania w inne miejsce drzew wskazanych na rysunku planu,

c) zachowanie i uzupełnianie zadrzewień przyulicznych, utrzymanie i ochronę zieleni na terenach usług oświaty oraz zieleni osiedlowej – z odpowiednim zastosowaniem odstępstw i dopuszczeń, o których mowa w podpunkcie a i b,

d) poprzedzanie prac inwestycyjnych szczegółową inwentaryzacją zieleni i oceną jej walorów przyrodniczo-krajobrazowych;

2. Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów.

3. Ustala się ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza, wód i gruntu poprzez:

1) zakaz lokalizowania emitorów zanieczyszczeń powietrza z wyjątkiem takich, których lokalizacja okaże się niezbędna do obsługi funkcji ustalonych na tym terenie;

2) nakaz podłączania wszystkich nowo realizowanych obiektów do miejskich sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i ciepłowniczej z wyłączeniem kiosków;

3) obowiązek zapewnienia na terenie każdej działki inwestycyjnej miejsca na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów, z dopuszczeniem wspólnych miejsc do selektywnej zbiórki odpadów dla kwartałów zabudowy.

4. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się:

1) obowiązek traktowania terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej MW(U) oraz zabudowy biurowej i mieszkaniowej U-B/MW(U) jako „terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 000 mieszkańców ze zwartą zabudową mieszkaniową i koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych" w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska – z odpowiednim, dopuszczonym tą normą poziomem hałasu;

2) obowiązek traktowania terenów usług oświaty i opieki społecznej U-O i U-Pd, jako „terenów zabudowy związanej ze stałym bądź wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży” oraz „terenów domów opieki” w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska – z odpowiednim, dopuszczonym tą normą poziomem hałasu;

3) obowiązek wyposażenia w techniczne zabezpieczenia akustyczne, zapewniające osiągnięcie w pomieszczeniach warunków akustycznych zgodnych z Polską Normą, projektowanych budynków w pierzei ul. Okopowej, Towarowej, Prostej, Al. Solidarności oraz ul. Leszno ma odcinku od ul. Karolkowej do ul. Okopowej.

§ 7. Na obszarze planu znajduje się przyrodniczy obiekt chroniony: pomnik przyrody – dąb węgierski, „Dąb doktora J. Korczaka” nr rej. 451, znajdujący się dawniej na terenie Domu Dziecka przy ul. Jaktorowskiej, wskazany na rysunku planu na terenie 3.2.d U-B/MW(U).

§ 8. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej otoczenia zabytku KZ-E, obejmującą otulinę Elektrowni Tramwai Warszawskich – w granicach oznaczonych na rysunku planu, w której nakazuje się ochronę ekspozycji zabytkowego zespołu d. Elektrowni Tramwai Warszawskich od strony ul. Towarowej poprzez:

1) zakaz lokalizacji zabudowy – za wyjątkiem zabudowy tymczasowej, obsługującej przeznaczenie uzupełniające dopuszczone dla terenu 3.5.c;

2) nakaz stosowania zieleni niskiej;

3) zakaz umieszczania nośników reklamowych.

2. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej elementów rozplanowania sprzed września 1939 r. KZ-G, obejmującą obszar w historycznych granicach Okopów Lubomirskiego – w granicach oznaczonych na rysunku planu, w której ustala się:

1) ochronę dawnego rozplanowania ulic i placów, z przywróceniem zasady kształtowania struktury przestrzennej kwartałów zwartej zabudowy;

2) zachowanie przebiegu ulic na odcinkach zgodnych z ich przebiegiem sprzed września 1939 roku, w tym przebiegu ulic: Leszno, Chłodnej, Grzybowskiej, Przyokopowej i Wolskiej.

3. Nakazuje się zachowanie budynków wpisanych do ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:

1) ul. Grzybowska 77 – fabryka, drukarnia Prasy Wojskowej (ob. Wyd. Bellona);

2) ul. Wronia 47-45A – kamienice pracownicze Browaru Haberbuscha;

3) ul. Grzybowska 88 – budynek laboratorium chemiczno-farmaceutycznego "Asmidar";

4) ul. Grzybowska 90A-Przyokopowa 52 – kamienica narożna;

5) ul. Hrubieszowska 7 – kamienica Pracowników Pocztowych;

6) ul. Hrubieszowska 9 – Wytwórnia Łańcuchów Rolkowych S. Kubiaka;

7) ul. Jaktorowska 6 – Dom Sierot (ob. Państwowy Dom Dziecka Nr 2 im. dr Korczaka).

4. Nakazuje się zachowanie wskazanych w przepisach szczegółowych budynków, wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków, stanowiących nieliczne, wartościowe świadectwo historycznych form zagospodarowania obszaru objętego planem:

1) ul. Ogrodowa 56 – kamienica;

2) ul. Wronia 57/57A – kamienice;

3) ul. Ogrodowa 65 – kamienica;

4) ul. Ogrodowa 67 – kamienica;

5) ul. Wronia 35/37 – kamienice;

6) ul. Hrubieszowska 4 – kamienica;

7) ul. Hrubieszowska 6 – kamienica;

8) ul. Karolkowa 56A – Dom Nauczyciela;

9) ul. Karolkowa 56 – szkoła;

10) ul. Grzybowska 90 – kamienica;

11) ul. Grzybowska 73 – kamienica;

12) ul. Grzybowska 71 – dom;

13) ul. Leszno 7 – kamienica;

14) ul. Leszno 11 – kamienica;

15) ul. Okopowa 7 – dom;

16) ul. Okopowa 7A – przedszkole;

17) ul. Wronia – 43 dom;

18) ul. Wronia – 45 dom bliźniaczy;

19) ul. Wronia – 33 dom;

20) ul. Wronia – 33 dom.

5. Dopuszcza się modernizację wyposażenia technicznego i rozbudowę obiektów wymienionych w ust. 3 i 4 – bez zniekształcania ich elewacji frontowej (w szczególności – bez stosowania zewnętrznych okładzin) i charakterystycznych detali architektonicznych (w tym balustrad), oraz ich nadbudowę nie więcej niż o jedną kondygnację – z wyraźnym wyróżnieniem nowej części środkami architektonicznymi (w tym materiałami budowlanymi).

6. Dopuszcza się technicznie i ekonomicznie uzasadnioną rozbiórkę obiektów wymienionych w ust. 3 i 4 w celu ich odtworzenia lub odtworzenia wraz z modernizacją wyposażenia technicznego i rozbudową lub nadbudową na zasadach określonych w ust. 5 – pod warunkiem:

1) przekazania Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków wykonanej wcześniej inwentaryzacji i dokumentacji fotograficznej oraz odpowiedniej dokumentacji zabytku;

2) zachowania wszystkich charakterystycznych cech i detali architektonicznych elewacji frontowej obiektu odtwarzanego w zabudowie zwartej lub co najmniej elewacji frontowej i tylnej obiektu wolnostojącego – w tym wysokości i szerokości, przejazdów bramowych, podziałów i proporcji otworów, balkonów, gzymsów, wykuszy, ryzalitów i pilastrów, oryginalnych elementów żeliwnych oraz rodzaju i koloru ściennych materiałów wykończeniowych.

7. Nakazuje się zachowanie oznaczonych na rysunku planu pomników i miejsc pamięci narodowej, przy czym:

1) dopuszcza się zmianę lokalizacji i formy obiektów upamiętniających, o ile wynikać to będzie ze zgodnej z ustaleniami planu zmiany otoczenia i warunków ekspozycji tych obiektów, pod warunkiem nie pogorszenia ich ekspozycji i czytelności przekazu historycznego;

2) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych w odległości mniejszej niż 20 metrów od pomników i miejsc pamięci narodowej.

§ 9. 1. Podlegają ochronie na mocy przepisów odrębnych:

1) obszar wpisany do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, którego granice oznaczono na rysunku planu symbolem KZ-RZ/3: Przyokopowa 28 Elektrownia Tramwai Warszawskich; Rejestr WKZ, 20 2001-09-10;

2) obiekt wpisany do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków: Chłodna układ przestrzenny ulicy Chłodnej; Rejestr WKZ, 51 1965-07-01.

2. Wymagania ochronne dla obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków określają przepisy odrębne oraz odpowiednie wpisy w rejestrze.

§ 10. W zakresie zagospodarowania przestrzeni publicznych:

1. Na obszarze objętym planem przestrzeniami publicznymi są:

1) teren komunikacji pieszej z zielenią urządzona placu miejskiego o kształcie zbliżonym do przedwojennej formy placu Wolskiego, oznaczony na rysunku planu symbolem 1.1.a KP(ZP);

2) tereny komunikacji pieszej z urządzoną zielenią towarzyszącą oznaczone symbolami KP(ZP);

3) tereny znajdujące się w liniach rozgraniczających ulic publicznych.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych wymienionych w ust. 1:

1) dopuszczenie lokalizacji – w sposób nie kolidujący z komunikacyjną funkcją przestrzeni publicznych (w tym – komunikacją pieszą i rowerową), nie ograniczający widoczności na skrzyżowaniach i nie utrudniający percepcji znaków i sygnalizatorów drogowych:

   a) obiektów związanych z tymczasowym zagospodarowaniem terenów,

   b) obiektów małej architektury i tymczasowych obiektów budowlanych (w tym kiosków ulicznych),

   c) niezbędnych dla obsługi podstawowej funkcji terenu urządzeń naziemnej infrastruktury technicznej nie będących odrębnymi budynkami (w szczególności urządzeń wentylacyjnych tunelu drogowego),

   d) ogrodzeń trwałych – z zastrzeżeniem przepisów § 14,

   e) nośników reklamowych – z zastrzeżeniem przepisów § 15;

2) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych na wszystkich terenach KP(ZP);

3) dopuszczenie sezonowej lokalizacji ogródków kawiarnianych i ich ogrodzeń w sposób nie kolidujący z komunikacyjną funkcją i sposobem trwałego zagospodarowania przestrzeni publicznych;

4) nakaz uzupełnienia szpalerów drzew oraz ujednolicenia form i materiałów małej architektury z wprowadzeniem cech charakterystycznych wzdłuż konserwatorskiej osi założenia wieloprzestrzennego na terenach ul. Chłodnej i Wolskiej;

5) nakaz realizacji ciągów rowerowych w pasach ulic: Towarowej, Okopowej Zachodniej oraz Al. Solidarności – zgodnie z rysunkiem planu.

3. Nakazuje się przystosowanie przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:

1) dopuszczenie zajęcia – za zgodą zarządcy drogi – fragmentu terenu ulicy niezbędnego do lokalizowania wejść, ramp, podjazdów, wind zewnętrznych do budynków i do lokali usługowych w budynkach sytuowanych w linii rozgraniczającej ulicy, gdy nie jest to możliwe do zrealizowania na działce budowlanej;

2) obniżenie do poziomu jezdni krawężnika przy przejściach dla pieszych na szerokości co najmniej 1,5 m, w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku;

3) wprowadzenie w jezdni nawierzchni antypoślizgowej w rejonach przejść dla pieszych;

4) wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku, na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni;

5) wyposażenie przejść dla pieszych z sygnalizacją świetlną w sygnalizację dźwiękową;

6) przystosowanie obiektów małej architektury – w tym wiat przystanków komunikacji publicznej – do potrzeb osób niepełnosprawnych;

7) lokalizowanie obiektów małej architektury w sposób nie kolidujący z ruchem pieszym i umożliwiający przejazd wózków inwalidzkich;

8) stosowanie obniżonych krawężników jezdni i parkingów przy miejscach parkingowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych.

4. Nakazuje się objęcie spójnymi projektami zagospodarowania:

1) przestrzeni publicznych oznaczonych na rysunku planu jako „tereny ulic i placów o szczególnych wymogach kształtowania nawierzchni, małej architektury i elementów zagospodarowania”, w tym projektu zagospodarowania Placu Wolskiego obejmującego teren 1.1.a KP(ZP) wraz z otaczającymi terenami ulic 4.4, 4.5 i 4.7;

2) terenu Muzeum Powstania Warszawskiego i terenu komunikacji pieszej z zielenią urządzoną stanowiącego jego przedpole, tzn. terenów 3.5.a U-K i 3.5.c KP(ZP).

§ 11. Ustala się następujące zasady sytuowania zabudowy w stosunku do wyznaczonych na rysunku planu obowiązujących linii zabudowy, pierzei ciągłych i symboli lokalizacji dominant:

1) nakaz wyznaczania elewacji frontowych projektowanych obiektów budowlanych w obowiązujących liniach zabudowy na długości co najmniej ¾ tych linii – od pierwszej kondygnacji naziemnej do minimalnej wysokości zabudowy danego terenu;

2) na dopuszczonych w pkt. 1 odcinkach przerwania ciągłości zabudowy, nie przekraczających łącznie ¼ długości obowiązującej linii zabudowy danego terenu – nakaz zaznaczenia przebiegu tej linii za pomocą ogrodzeń i obiektów małej architektury;

3) nakaz wyróżnienia środkami architektonicznymi minimalnej wysokości zabudowy terenu w pierzejach ulic przez zastosowanie na tej wysokości gzymsów i zróżnicowania materiałów lub podziałów ścian powyżej i poniżej tej wysokości, z dopuszczeniem wycofania w głąb terenu, poza obowiązujące linie zabudowy, frontowych ścian projektowanych obiektów budowlanych na wysokości parterów (w tym w formie podcieni) oraz kondygnacji wyższych niż minimalna wysokość zabudowy na danym terenie;

4) nakaz wycofania frontowych ścian projektowanych dominant wysokościowych powyżej minimalnej wysokość zabudowy na danym terenie – na odległość nie mniejszą niż 6 metrów w głąb terenu, poza obowiązujące linie zabudowy;

5) wymóg sytuowania zabudowy wzdłuż wyznaczonych pierzei ciągłych „w ostrej granicy działki” w stosunku do sąsiedniej zabudowy sytuowanej wzdłuż tych pierzei, oraz dopuszczenie takiego sytuowania budynków wzdłuż pozostałych obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, a także budynków odtwarzanych (o ile były one tak usytuowane) i nowych budynków sąsiadujących z zabudową usytuowaną „w ostrej granicy działki”;

6) nakaz sytuowania zabudowy w głębi kwartałów w sposób umożliwiający tworzenie pierzei ulicznych zgodnie z zasadami określonymi w pkt. 1-5 (tzn. wzdłuż obowiązujących linii zabudowy i pierzei ciągłych) przez odpowiednie wycofanie i – w razie potrzeby – sytuowanie tej zabudowy w „ostrej granicy działki” w stosunku do zabudowy frontowej;

7) nakaz lokalizacji dominant w taki sposób, aby ich symbol na rysunku planu mieścił się w całości w obrysie rzutu poziomego projektowanej dominanty.

§ 12. Na okres od uzyskania pozwolenia budowlanego do zakończenie inwestycji, dopuszcza się na całym obszarze planu tymczasowe zagospodarowanie terenów dla urządzenia placu i zaplecza budowy na działce inwestycyjnej oraz na działkach sąsiednich lub ich częściach – w sposób nie kolidujący z warunkami ochrony dóbr kultury i środowiska.

§ 13. Ustala się następujące warunki stosowania obiektów małej architektury i tymczasowych obiektów budowlanych w zagospodarowaniu terenów – z zastrzeżeniem przepisów § 8 ust. 1:

1) dopuszczenie stosowania:

   a) obiektów małej architektury,

   b) powłok pneumatycznych, barakowozów i obiektów kontenerowych – wyłącznie w celu zagospodarowania placu budowy,

   c) przekryć namiotowych i urządzeń rozrywkowych – wyłącznie w celu czasowej organizacji wystaw lub rozrywki masowej na okres nie przekraczający 30 dni,

   d) pawilonów wystawowych – wyłącznie w celu organizacji czasowych wystaw na terenach obiektów kultury – U-K i komunikacji pieszej – KP(ZP), na okres nie dłuższy niż 90 dni,

   e) kiosków ulicznych – wyłącznie jako elementów zagospodarowania przestrzeni publicznych, z następującymi ograniczeniami, które muszą być spełnione łącznie:

      - nie więcej niż jeden obiekt w odległości nie większej niż 25 m od wyznaczonego na jezdni przejścia dla pieszych lub schodów przejścia bezkolizyjnego,

      - nie więcej niż jeden obiekt w odległości nie większej niż 25 m od przystanku komunikacji zbiorowej,

      - z zachowaniem odległości nie mniejszej niż 100 m w linii prostej od najbliższego kiosku ulicznego,

2) nakaz ujednolicenia form obiektów, polegającego na dopuszczeniu tylko jednego typu obiektu (w tym jego wymiarów poziomych i pionowych, rodzaju konstrukcji, materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych oraz kolorystyki) dla każdego obiektu pełniącego te same funkcje w obrębie:

   a) poszczególnych grup terenów, dla których wymagane jest objęcie wspólnymi planami zagospodarowania – zgodnie z przepisami § 10 ust. 4,

   b) poszczególnych placów budowy,

   c) poszczególnych – wskazanych na rysunku planu – „ulic i placów o szczególnych wymogach kształtowania nawierzchni, małej architektury i elementów zagospodarowania”,

   d) terenów każdej z pozostałych ulic – w granicach objętych ich urzędową nazwą,

   e) każdego z pozostałych terenów wyznaczonych na rysunku planu;

3) zakaz lokalizacji kiosków ulicznych, przeszklonych na powierzchni mniejszej niż 40% w stosunku do powierzchni wszystkich ścian i o więcej niż jednej ścianie nie przeszklonej, oraz zwróconych ścianą pozbawioną przeszklenia w stronę jezdni lub głównego na terenie lokalizacji ciągu pieszego.

§ 14. Ustala się następujące zasady stosowania ogrodzeń:

1) zakaz realizacji ogrodzeń terenów biurowo-usługowych i usługowych U-B(U), UB(U)/U, zabudowy biurowej na terenach U-B/MW(U) oraz w liniach rozgraniczających ulic Towarowej, Okopowej Zachodniej i Wschodniej, Prostej, Grzybowskiej i Al. Solidarności z wyłączeniem przypadków opisanych w pkt 2 i 3;

2) dopuszczenie wydzieleń terenów placów i komunikacji pieszej KP(ZP) przy pomocy niskich murków, stopni, małej architektury o maksymalnej wysokości do 60 cm od poziomu terenu, wykonanych z materiałów kolorystycznie nawiązujących do otaczającej zabudowy (kamień naturalny lub sztuczny, szkło, drewno, stal szlachetna);

3) dopuszczenie realizacji ogrodzeń terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej:

   a) wzdłuż linii rozgraniczających terenów ustalonych w planie, z dopuszczeniem ich lokalnego wycofania w głąb terenu działki budowlanej w razie konieczności ominięcia istniejących przeszkód (drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych,

   b) z tradycyjnych materiałów wykończeniowych, takich jak: kamień, cegła, odlewy żeliwne, stal szlachetna,

   c) o maksymalnej wysokości 180 cm,

   d) ażurowych co najmniej w 70%, przy czym narożniki na odcinku do 2 m mogą być pełne,

   e) z cokołem o wysokości ok. 30 cm.

§ 15. Ustala się następujące zasady rozmieszczenia reklam i nośników reklamowych – nie stanowiących integralnej części budowli objętej zatwierdzonym projektem budowlanym:

1) dopuszczenie nośników reklamowych o powierzchni reklamowej do 3 m^2 z jednej strony;

2) dopuszczenie reklam świetlnych lub podświetlanych oraz słupów ogłoszeniowych o wysokości nie większej niż 3 metry i średnicy nie większej niż 1,2 metra;

3) dopuszczenie sytuowania reklam w odległości od innych elementów zagospodarowania nie mniejszej niż:

   a) 20 m od wolnostojących znaków drogowych i znaków MSI,

   b) 20 m od innych nośników, tablic i słupów ogłoszeniowych (odległości wzajemne – w zespole – mogą być mniejsze o 50% w przypadku zorganizowanych grup w zespołach o jednakowej wielkości i formie),

   c) 2,5 m od krawędzi jezdni (odległość minimalna za zezwoleniem zarządzającego pasem drogowym),

   d) 20 m od skrzyżowania ulic (obszar wyznaczony wielobokiem którego boki oddalone są równolegle do krawędzi jezdni o wskazaną odległość),

   e) dla nośnika 6 m, a dla słupa ogłoszeniowego 2,5 m od drzewa (odległość mierzona od pnia na wys.1,3m);

4) zakaz sytuowania reklam:

a) w pasie dzielącym jezdnie,

b) w sposób przesłaniający inne wartościowe elementy krajobrazu, urbanistyki lub architektury,

c) na terenach KP(ZP) – za wyjątkiem słupów ogłoszeniowych,

d) w szpalerach drzew,

e) w sposób powodujący pogarszanie warunków wegetacyjnych drzew lub przycinanie gałęzi,

f) w sposób ograniczający widoczność z kamer wizyjnych systemu monitoringu,

g) na budynkach objętych ochroną konserwatorską lub wskazanych do ochrony w niniejszym planie,

h) w pobliżu obiektów objętych ochroną konserwatorską lub wskazanych do ochrony w niniejszym planie w taki sposób, aby zasłaniały obiekt – z wyjątkiem reklam nawiązujących do historycznych form, rozmiarów i kolorystyki nośników, a równocześnie zachowujących historyczne nazewnictwo – również w przypadku adaptacji budynku do nowej funkcji;

5) nakaz ujednolicenia orientacji, wysokości zawieszenia i formatu nośników reklamowych:

a) płaszczyzny ekspozycyjne reklam powinny nawiązywać kierunkiem usytuowania do płaszczyzn fasad zabudowy, osi jezdni lub innych istotnych elementów zagospodarowania otoczenia (np. płaszczyzny ogrodzeń),

b) w obrębie ciągu komunikacyjnego, na obszarze podobnie zagospodarowanym formaty reklam winny być jednakowe, zawieszone na jednej wysokości, jednakowo ukierunkowane i możliwie w jednakowych odległościach;

6) dopuszczenie reklam na przystankach komunikacji miejskiej z następującymi warunkami:

a) dopuszcza się umieszczanie reklam na wiatach przystanków komunikacji miejskiej pod warunkiem, że na każdej wiacie maksymalnie umieszczone będą dwa dwustronne pola reklamowe o powierzchni nie większej niż 2,2 m^2 każde, przy czym łączna powierzchnia reklam nie powinna przekraczać 50% powierzchni całkowitej ścian,

b) wyklucza się umieszczania reklam na attyce wiaty lub jej dachu;

7) dopuszczenie reklam na kioskach z następującymi warunkami:

a) dopuszcza się umieszczanie maksymalnie dwóch pól reklamowych o łącznej powierzchni 8,0 m^2 i nie przekraczającej 20 % powierzchni wszystkich ścian obiektu,

b) nie dopuszcza się reklam wystających poza obrys ściany o więcej niż 15 cm,

c) nie dopuszcza się umieszczania reklam na attyce kiosku lub jego dachu;

8) zakaz umieszczania reklam i nośników reklamowych na innych obiektach i elementach budowlanych, tj. na:

a) balustradach balkonów i tarasów,

b) barierkach oddzielających jezdnie i przystanki,

c) budowlach o funkcji barier dźwiękochłonnych,

d) latarniach ulicznych,

e) ogrodzeniach terenów KP(ZP),

f) ogrodzeniach w sposób, który przesłaniałby widok przez części ażurowe,

g) urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej,

h) markizach (za wyjątkiem informacji o prowadzonej działalności i znaków firmowych);

9) nakaz takiego rozmieszczania przy wejściach do budynków szyldów, szyldów reklamowych i tabliczek informacyjnych o powierzchni nie większej niż 1,5 m^2, by ich zewnętrzne krawędzie były oddalone od krawędzi tabliczek adresowych o co najmniej 0,5 m;

10) nakaz uporządkowania kompozycyjnego:

a) kompozycja, wielkość, kolorystyka i grafika szyldów umieszczanych na elewacjach budynków musi być indywidualnie dostosowana do kompozycji architektonicznej, charakteru budynku, przekroju ulicy oraz pozostawać w funkcjonalnym związku z użytkowaniem budynku,

b) szyldy muszą być umieszczane wyłącznie w pasie wyodrębnionego cokołu, a jeżeli brak tego pasa lub jest niższy niż kondygnacja parteru – w obrębie kondygnacji parteru.

§ 16.1. W planie nie określa się obszarów scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych działek obejmujących więcej niż 50% powierzchni gruntów objętych scaleniem:

1) z zastrzeżeniem pkt 2 i 3, działki budowlane powstałe w wyniku scalania i podziału nie mogą mieć powierzchni mniejszej niż 500 m^2;

2) dopuszcza się scalanie i podział działek mniejszych niż określone w pkt. 1 dla urządzeń infrastruktury technicznej lub komunikacji oraz działek już zabudowanych, o ile zabudowa przeznaczona jest do zachowania;

3) o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej, działki budowlane wskazane pod dominanty wysokościowe nie mogą mieć powierzchni mniejszej niż 1500 m^2;

4) granice działek powstałych w wyniku scalania i podziału należy prowadzić równolegle lub prostopadle do wyznaczonych w planie linii rozgraniczających ulic z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 15 stopni, o ile większe odchylenie nie będzie wymuszone nieregularnością granic działek sąsiednich lub wyznaczonych w planie linii rozgraniczających;

5) działki budowlane powstałe w wyniku scalania i podziału muszą mieć szerokość frontu nie mniejszą niż 20 m.

3. Dla wszystkich terenów ustala się, że sposób scalania i podziału działek nie może utrudniać zagospodarowania działek sąsiednich w sposób zgodny z przepisami oraz ich przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania ustalonymi w planie oraz zapewnienia dla każdej działki dostępu do drogi publicznej.

§ 17.1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określają:

1) wyznaczone na rysunku planu:

a) linie rozgraniczające terenów ulic wraz ze skrzyżowaniami,

b) klasyfikacja techniczna dróg;

2) oraz orientacyjnie wskazane:

a) geometria skrzyżowań zapewniających powiązania układu obsługującego z podstawowym układem drogowym,

b) geometria drogowego układu obsługującego,

c) rozmieszczenie urządzeń komunikacji zbiorowej w liniach rozgraniczających ulic,

d) usytuowanie ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających ulic,

e) usytuowanie urządzeń dla ruchu pieszego;

2. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów ulic publicznych oznaczonych symbolami KD określają przepisy § 63.

3. Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenach, które nie zostały zgodnie z ustaleniami § 4 ust. 3 przeznaczone dla realizacji inwestycji celu publicznego, wyznacza się następujące wskaźniki parkingowe:

1) dla zabudowy mieszkaniowej na całym obszarze planu – 1 miejsce parkingowe na 60 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań, jednak nie mniej niż 1 miejsce na 1 mieszkanie;

2) na terenach położonych w rejonie 2:

a) dla biur i urzędów – max. 10 miejsc / 1000 m^2 p. uż.,

b) dla handlu i usług – max. 15 miejsc / 1000 m^2 p. uż;

3) na pozostałych terenach:

a) dla biur i urzędów – 10-14 miejsc / 1000 m^2 p. uż.,

b) dla handlu i usług – 15-20 miejsc / 1000 m^2 p. uż.;

4. Nakazuje się realizację miejsc parkingowych dla zabudowy nowej i rozbudowywanej na działkach inwestycyjnych tej zabudowy oraz dopuszcza się zastępowanie istniejących parkingów naziemnych i uzupełnianie – w granicach wskaźników określonych w ust. 3 – brakujących miejsc parkingowych zabudowy istniejącej w formie wielopoziomowych garaży podziemnych i nadziemnych, pod warunkiem zachowania określonych w planie wymogów wielofunkcyjności terenów i zapewnienia usługowych parterów pierzei ulicznych.

5. Dla istniejących bloków zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się realizację miejsc parkingowych, brakujących do osiągnięcia wymienionych w ust. 3 wskaźników, w formie parkingów podziemnych pod należącymi do nich terenami osiedlowymi.

6. Dla przeznaczonych do zachowania, budynków w kwartałach zabudowy zwartej dopuszcza się realizację miejsc parkingowych, brakujących do osiągnięcia wymienionych w ust. 3 wskaźników, w formie odpowiedniego powiększenia – za zgodą inwestora – liczby miejsc parkingowych w zabudowie nowej w tym samym kwartale zabudowy.

7. Dopuszcza się wyznaczanie miejsc parkingowych w pasie ulic lokalnych (KDL) i dojazdowych (KDD), których szerokość w liniach rozgraniczających jest nie mniejsza niż 12 m.

8. Jeżeli w wyniku inwestycji ulegają likwidacji ogólnodostępne miejsca parkingowe, inwestor jest obowiązany do ich odtworzenia – w tej samej ilości i z zachowaniem ich ogólnodostępnego charakteru – w odległości nie większej niż 300 m od miejsc likwidowanych.

9. W zakresie komunikacji zbiorowej cały obszar planu ma być obsługiwany komunikacją autobusową i tramwajową, a jego część południowa także przez linię metra wzdłuż ul. Prostej.

10. Za wyjątkiem rejonu skrzyżowania ul. Towarowej i Prostej, gdzie podziemne przejścia dla pieszych związane są z obsługą dojść do stacji metra, nakazuje się prowadzenie wszystkich przejść dla pieszych na terenach publicznych w poziomie terenu, przy czym przejścia przez ulice dojazdowe, lokalne i zbiorcze muszą być wyznaczane przy wszystkich skrzyżowaniach, a odległości między oznakowanymi przejściami przez jezdnie ulic głównych i obwodnicy śródmiejskiej nie mogą przekraczać 300 metrów.

11. W nieprzekraczalnych ramach linii rozgraniczających ulicy Towarowej – które wyznaczono po południowej stronie obowiązującego tunelowego odcinka dla tranzytowych jezdni tej ulicy – dopuszcza się zarówno wskazane informacyjnie na rysunku planu przedłużenie tunelu jezdniami w wykopie i bezkolizyjne ich wyprowadzenie rampami poza skrzyżowaniem z ulicą Chłodną, jak i inne warianty rozwiązań drogowych, których analiza i ostateczne przesądzenie powinno nastąpić w oparciu o szczegółowe analizy techniczno-ekonomiczne w fazie projektowania inwestycji.

12. Dopuszcza się rozbudowę minimalnej, wyznaczonej na rysunku planu sieci ścieżek rowerowych przez dwustronne prowadzenie tras ruchu rowerowego wzdłuż ulic klasy „zbiorczej” (oznaczenie KD-Z) i wyższych (KD-G i KD-GP).

13. Określone w ustaleniach szczegółowych planu zasady komunikacyjnej obsługi terenów nie wykluczają innych zjazdów i wjazdów niezbędnych ze względów przeciwpożarowych.

§ 18.1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, obejmującej sieci przesyłowe (przewody, rurociągi) oraz urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne:

1) zachowanie i użytkowanie istniejących sieci przesyłowych i urządzeń z dopuszczeniem ich remontów lub przebudowy i rozbudowy stosownie do potrzeb zagospodarowania terenów objętych planem;

2) lokalizowanie projektowanych sieci przesyłowych i urządzeń w liniach rozgraniczających ulic publicznych, a w przypadku braku takiej możliwości – w liniach rozgraniczających ulic wewnętrznych lub (i) na pozostałych terenach, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych i z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

3) przebudowa sieci przesyłowych kolidujących z planowanym zagospodarowaniem (w szczególności z budową tunelu drogowego w ciągu ulic Towarowa-Okopowa), z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

4) dopuszczenie budowy zbiorczych kanałów technologicznych wraz z urządzeniami eksploatacyjnymi dla umieszczenia sieci przesyłowych (za wyjątkiem sieci kanalizacyjnej);

5) dopuszczenie zasilania w ciepło i energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii oraz urządzeń kogeneracji lokalnej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych i pod warunkiem, że urządzenia te i źródła lokowane będą zgodnie z ustaleniami planu i w sposób nie ingerujący w pierzeje przestrzeni publicznych.

2. Ustala się następujące wymagania szczególne dla systemów infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej – według przepisów odrębnych, z dopuszczeniem budowy ujęć wód podziemnych wyłącznie na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych;

2) odprowadzanie ścieków do miejskiej sieci kanalizacyjnej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi w granicach własnej działki lub – jeśli jest to niemożliwe – do zbiorników retencyjnych, a tylko w ostateczności do miejskiej sieci kanalizacyjnej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych i na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci;

4) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

5) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub – jeśli jest to niemożliwe lub nieuzasadnione technicznie i ekonomicznie – z urządzeń korzystających z sieci gazowej a tylko w ostateczności z sieci elektroenergetycznej;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) z sieci elektroenergetycznej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych i dopuszczeniem realizacji nowych linii jako kablowych oraz nowych stacji transformatorowych jako wbudowanych w projektowaną zabudowę (podziemnych lub w uzasadnionych wypadkach – wnętrzowych wolnostojących),

b) budowa nowej stacji elektroenergetycznej o roboczej nazwie RPZ 110/15 kV „Czyste” usytuowanej na terenie 3.1.a[1], u zbiegu ul. Wolskiej i Towarowej;

7) dostęp do sieci telefonicznej poprzez sieć kablową, z dopuszczeniem wbudowanych stacji bazowych telefonii komórkowej oraz sytuowania na dachach budynków masztów anten telewizyjnych i radiowych;

8) zapewnienie miejsca gromadzenia odpadów stałych z możliwością ich segregacji dla poszczególnych obiektów lub kwartałów zabudowy.

§ 19. Wyznacza się następujące stawki procentowe, służące naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu:

1) dla terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych, o których mowa w § 4 ust. 3 – nie ustala się;

2) dla pozostałych terenów – 30%.

Rozdział 3.
Przepisy szczegółowe dla terenów

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenu 1.1.a KP(ZP):

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe:

a) komunikacja piesza z urządzoną zielenią towarzyszącą,

b) tunel drogowy w ciągu ulic Towarowej i Okopowej;

2) uzupełniające:

a) komunikacja zbiorowa – tramwaj,

b) imprezy masowe – czasowe wystawy, kiermasze, pokazy i występy artystyczne;

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

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0%;

2) maksymalna wysokość tymczasowych obiektów budowlanych: 5 m, 1 kondygnacja;

3) rejon lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych związanych z obsługą imprez masowych – wg rysunku planu;

4) zasady zagospodarowania – zgodnie z przepisami § 10;

5) ogrodzenia – zgodnie z przepisami § 14;

6) sytuowanie reklam zgodnie z przepisami § 15;

7) ochrona zieleni zgodnie z przepisami § 6 ust. 1 pkt 2.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) strefa ochrony konserwatorskiej elementów rozplanowania sprzed września 1939 r. KZ-G – część terenu wg rysunku planu – wymagania zgodnie z przepisami § 8 ust. 2;

2) teren o szczególnych wymogach kształtowania nawierzchni, małej architektury i elementów zagospodarowania – wg rysunku planu – nakaz objęcia placu pieszego z przystankiem i odcinkiem linii tramwajowej oraz sąsiednimi fragmentami ulic Okopowa zach., Okopowa wsch. i Leszno – jednym projektem zagospodarowania przestrzeni publicznej tworzącej współczesną formę Placu Wolskiego.

4. Zasady obsługi terenu – infrastruktura techniczna: zgodnie z przepisami § 18.

5. Zasady obsługi terenu – komunikacja: wjazd na teren z ul. Leszno i Okopowa wsch.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu 1.2.a U-B(U)/U:

1. Przeznaczenie terenu: podstawowe: zabudowa biurowo-usługowa lub usługowa.

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

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 0%;

2) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy:

a) wydzielenie wewnętrzne [1]: 16,0,

b) wydzielenie wewnętrzne [1] bez dominanty wysokościowej: 9,0,

c) wydzielenie wewnętrzne [2]: 16,0;

3) wysokość zabudowy w metrach:

a) wydzielenie wewnętrzne [1]: max. 160,

b) wydzielenie wewnętrzne [1] poza dominantą wysokościową: max. 40,

c) wydzielenie wewnętrzne [2]: max. 64;

4) wysokość zabudowy w kondygnacjach:

a) wydzielenie wewnętrzne [1]: min. 4 – max. 40,

b) wydzielenie wewnętrzne [1] poza dominantą wysokościową: max. 10,

c) wydzielenie wewnętrzne [2]: min. 4 – max. 16;

5) działki budowlane – dla dominanty nie mniejsza niż 1500 m^2; podział zgodnie z przepisami § 16 ust. 3;

6) obowiązujące linie zabudowy i kształtowanie pierzei ciągłej – zgodnie z rysunkiem planu;

7) nie mniej niż 20% powierzchni użytkowej przeznaczone pod usługi;

8) usługi w parterach zabudowy w pierzejach ulic – wg rysunku planu;

9) lokalizacja dominanty przestrzennej u zbiegu ul. Leszno i Al. Solidarności;

10) dachy płaskie lub o spadku nie przekraczającym 20%;

11) ogrodzenia – zgodnie z przepisami § 14;

12) sytuowanie reklam zgodnie z przepisami § 15.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) strefa ochrony konserwatorskiej elementów rozplanowania sprzed września 1939 r. KZ-G – wymagania zgodnie z przepisami § 8 ust. 2;

2) lokalizacja dominanty wysokościowej dopuszczona pod warunkiem zapewnienia obsługi komunikacyjnej co najmniej z dwóch ulic;

3) nakaz stosowania technicznych zabezpieczeń akustycznych zgodnie z przepisami § 6 ust. 4 pkt 3;

4) wymagane badania geologiczno-inżynierskie podłoża budowlanego, określające nośność gruntów oraz warunki techniczne zagłębienia budowli.

4. Zasady obsługi terenu – infrastruktura techniczna: obsługa terenu zgodnie z przepisami § 18.

5. Zasady obsługi terenu – komunikacja:

1) wjazd na teren z ul. Leszno i Al. Solidarności;

2) wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami § 17 ust. 3.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenu 1.3.a MW(U):

1. Przeznaczenie terenu: podstawowe: zabudowa mieszkaniowo-usługowa.

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

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%;

2) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,5;

3) wysokość zabudowy: min. 4 kondygnacje – max. 23 m, 6 kondygnacji;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu;

5) obowiązujące linie zabudowy i kształtowanie pierzei ciągłych – wg rysunku planu;

6) zakaz realizacji budynków gospodarczych i garażowych;

7) usługi w parterach zabudowy w pierzejach ulic – wg rysunku planu;

8) dachy płaskie lub o spadku nie przekraczającym 20%;

9) ogrodzenia – zgodnie z przepisami § 14;

10) sytuowanie reklam zgodnie z przepisami § 15;

11) ochrona zieleni zgodnie z przepisami § 6 ust. 1 pkt 2.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) ochrona obiektów wymienionych w § 8 ust. 3 i 4, oznaczonych na rysunku planu jako „budynki chronione ustaleniami planu” – zakres ochrony jak dla obiektów w ewidencji zabytków, zgodnie z § 8 ust. 5 i 6;

2) nakaz stosowania technicznych zabezpieczeń akustycznych zgodnie z przepisami § 6 ust. 4 pkt 3;

3) wymagane badania geologiczno-inżynierskie podłoża budowlanego, określające nośność gruntów oraz warunki techniczne zagłębienia budowli pod każdy nowy budynek.

4. Zasady obsługi terenu – infrastruktura techniczna: zgodnie z przepisami § 18.

5. Zasady obsługi terenu – komunikacja:

1) wjazd na teren z ul. Karolkowej przez wewnętrzną 1.3.g;

2) wskaźnik miejsc parkingowych zgodnie z przepisami § 17 ust. 3.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenu 1.3.b U-O:

1. Przeznaczenie terenu: podstawowe: usługi oświaty.

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

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30%;

2) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,5;

3) maksymalna wysokość zabudowy: 17 m, 4 kondygnacje;

4) działki budowlane – nie mniejsze niż 3000 m^2;

5) dachy płaskie lub o spadku nie przekraczającym 20%;

6) ogrodzenia – zgodnie z przepisami § 14;

7) sytuowanie reklam zgodnie z przepisami § 15;

8) ochrona zieleni zgodnie z przepisami § 6 ust. 1 pkt 2.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) ochrona obiektów wymienionych w § 8 ust. 3 i 4, oznaczonych na rysunku planu jako „budynki chronione ustaleniami planu” – zakres ochrony jak dla obiektów w ewidencji zabytków, zgodnie z § 8 ust. 5 i 6;

2) wymagane badania geologiczno-inżynierskie podłoża budowlanego, określające nośność gruntów oraz warunki techniczne zagłębienia budowli pod każdy nowy budynek.

4. Zasady obsługi terenu – infrastruktura techniczna: zgodnie z przepisami § 18.

5. Zasady obsługi terenu – komunikacja:

1) wjazd na teren z ul. Karolkowej przez wewnętrzną 1.3.g;

2) wskaźnik miejsc parkingowych zgodnie z przepisami § 17 ust. 3.

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenu 1.3.c U-B(U):

1. Przeznaczenie terenu: podstawowe: zabudowa biurowo-usługowa.

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

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 0%;

2) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy:

a) wydzielenie wewnętrzne [1]: 6,0,

b) wydzielenie wewnętrzne [2]: 6,0;

3) wysokość zabudowy: w metrach:

a) wydzielenie wewnętrzne [1]: max. 24,

b) wydzielenie wewnętrzne [2]: max. 24;

4) wysokość zabudowy: w kondygnacjach:

a) wydzielenie wewnętrzne [1]: 6,

b) wydzielenie wewnętrzne [2]: min. 4 – max. 6;

5) obowiązujące linie zabudowy i kształtowanie pierzei ciągłych – wg rysunku planu (z wymogiem pozostawienia przejazdu bramowego z ul. Leszno na ul. wewnętrzną 1.3.g);

6) usługi w parterach zabudowy w pierzejach ulic – wg rysunku planu;

7) dachy płaskie lub o spadku nie przekraczającym 20%;

8) ogrodzenia – zgodnie z przepisami § 14;

9) sytuowanie reklam zgodnie z przepisami § 15.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) nakaz stosowania technicznych zabezpieczeń akustycznych zgodnie z przepisami § 6 ust. 4 pkt 3;

2) wymagane badania geologiczno-inżynierskie podłoża budowlanego, określające nośność gruntów oraz warunki techniczne zagłębienia budowli pod każdy nowy budynek.

4. Zasady obsługi terenu – infrastruktura techniczna: zgodnie z przepisami § 18.

5. Zasady obsługi terenu – komunikacja:

1) wjazd na teren z ul. Karolkowej przez wewnętrzną 1.3.g oraz z ul. Leszno przez przejazd bramowy;

2) wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami § 17 ust. 3.

§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenu 1.3.d U-O:

1. Przeznaczenie terenu: podstawowe: usługi oświaty.

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

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0%;

2) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,0;

3) maksymalna wysokość zabudowy: 17 m, 4 kondygnacje;

4) działki budowlane – nie mniejsze niż 4000 m^2;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu;

6) dachy płaskie lub o spadku nie przekraczającym 20%;

7) ogrodzenia – zgodnie z przepisami § 14;

8) sytuowanie reklam zgodnie z przepisami § 15;

9) ochrona zieleni zgodnie z przepisami § 6 ust. 1 pkt 2.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) ochrona obiektów wymienionych w § 8 ust. 3 i 4, oznaczonych na rysunku planu jako „budynki chronione ustaleniami planu” – zakres ochrony jak dla obiektów w ewidencji zabytków, zgodnie z § 8 ust. 5 i 6;

2) wymagane badania geologiczno-inżynierskie podłoża budowlanego, określające nośność gruntów oraz warunki techniczne zagłębienia budowli pod każdy nowy budynek;

3) nakaz stosowania technicznych zabezpieczeń akustycznych zgodnie z przepisami § 6 ust. 4 pkt 3.

4. Zasady obsługi terenu – infrastruktura techniczna: zgodnie z przepisami § 18.

5. Zasady obsługi terenu – komunikacja:

1) wjazd na teren z ulicy Karolkowej;

2) wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami § 17 ust. 3.

§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenu 1.3.e MW(U):

1. Przeznaczenie terenu: podstawowe: zabudowa mieszkaniowo-usługowa.

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

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:

a) wydzielenie wewnętrzne [1]: 10%,

b) wydzielenie wewnętrzne [2]: 0%;

2) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy:

a) wydzielenie wewnętrzne [1]: 1,5,

b) wydzielenie wewnętrzne [2]: 15,0;

3) wysokość zabudowy w metrach:

a) wydzielenie wewnętrzne [1]: max. 23,

b) wydzielenie wewnętrzne [2]: max. 56;

4) wysokość zabudowy w kondygnacjach:

a) wydzielenie wewnętrzne [1]: min. 4 – max. 6,

b) wydzielenie wewnętrzne [2]: min. 4 – max. 17;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy wydzielenia [1] – wg rysunku planu;

6) obowiązujące linie zabudowy, kształtowanie pierzei ciągłych wydzielenia [2] – wg rysunku planu;

7) usługi w parterach zabudowy w pierzejach ulic wydzielenia [2] – wg rysunku planu;

8) zakaz realizacji budynków gospodarczych i garażowych;

9) dachy płaskie lub o spadku nie przekraczającym 20%;

10) ogrodzenia – zgodnie z przepisami § 14;

11) sytuowanie reklam zgodnie z przepisami § 15;

12) ochrona zieleni zgodnie z przepisami § 6 ust. 1 pkt 2.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) nakaz stosowania technicznych zabezpieczeń akustycznych zgodnie z przepisami § 6 ust. 4 pkt 3;

2) wymagane badania geologiczno-inżynierskie podłoża budowlanego, określające nośność gruntów oraz warunki techniczne zagłębienia budowli pod każdy nowy budynek.

4. Zasady obsługi terenu – infrastruktura techniczna: obsługa terenu zgodnie z przepisami § 18.

5. Zasady obsługi terenu – komunikacja:

1) wjazd na teren z ul. Karolkowej przez wewnętrzną 1.3.g oraz z ul. Leszno przez przejazd bramowy;

2) wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami § 17 ust. 3.

§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenu 1.3.f KDW:

1. Przeznaczenie terenu: podstawowe: ulica wewnętrzna.

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

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0%;

2) szerokość ulicy – zmienna – wg rysunku planu;

3) zasady zagospodarowania – przepisy § 10 stosuje się odpowiednio;

4) zakaz realizacji ogrodzeń;

5) sytuowanie reklam zgodnie z przepisami § 15.

3. Zasady obsługi terenu – komunikacja: wjazd na teren z ul. Karolkowej i przejazdem bramowym z ulicy Leszno.

§ 28. Ustalenia szczegółowe dla terenu 2.1.a U-B/U-T:

1. Przeznaczenie terenu: podstawowe: zabudowa biurowa-usługowa i hotelowa.

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

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0%;

2) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 8,0;

3) maksymalna wysokość zabudowy: 56 m, 14 kondygnacji;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu;

5) dachy płaskie lub o spadku nie przekraczającym 20%;

6) ogrodzenia – zgodnie z przepisami § 14;

7) sytuowanie reklam zgodnie z przepisami § 15.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) strefa ochrony konserwatorskiej elementów rozplanowania sprzed września 1939 r. KZ-G – wymagania zgodnie z przepisami § 8 ust. 2;

2) nakaz stosowania technicznych zabezpieczeń akustycznych zgodnie z przepisami § 6 ust. 4 pkt 3.

4. Zasady obsługi terenu – infrastruktura techniczna: obsługa terenu zgodnie z przepisami § 18.

5. Zasady obsługi terenu – komunikacja:

1) wjazd na teren z Al. Solidarności i ul. Ogrodowej;

2) wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami § 17 ust. 3.

§ 29. Ustalenia szczegółowe dla terenu 2.1.b MW(U):

1. Przeznaczenie terenu: podstawowe: zabudowa mieszkaniowo-usługowa.

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

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 0%;

2) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy:

a) wydzielenie wewnętrzne [1]: 5,0,

b) wydzielenie wewnętrzne [2]: 4,5;

3) wysokość zabudowy w metrach: max. 20;

4) wysokość zabudowy w kondygnacjach: min. 4 – max. 5;

5) obowiązujące linie zabudowy i kształtowanie pierzei ciągłej – wg rysunku planu;

6) usługi w parterach zabudowy w pierzejach ulic – wg rysunku planu;

7) dachy płaskie lub o spadku nie przekraczającym 20%;

8) ogrodzenia – zgodnie z przepisami § 14;

9) sytuowanie reklam zgodnie z przepisami § 15.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) strefa ochrony konserwatorskiej elementów rozplanowania sprzed września 1939 r. KZ-G – wymagania zgodnie z przepisami § 8 ust. 2;

2) ochrona obiektów wymienionych w § 8 ust. 3 i 4, oznaczonych na rysunku planu jako „budynki chronione ustaleniami planu” – zakres ochrony jak dla obiektów w ewidencji zabytków, zgodnie z § 8 ust. 5 i 6;

3) nakaz stosowania technicznych zabezpieczeń akustycznych zgodnie z przepisami § 6 ust. 4 pkt 3.

4. Zasady obsługi terenu – infrastruktura techniczna: zgodnie z przepisami § 18.

5. Zasady obsługi terenu – komunikacja:

1) wjazd na teren z ul. Wroniej i Ogrodowej;

2) wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami § 17 ust. 3.

§ 30. Ustalenia szczegółowe dla terenu 2.2.a U-B(U):

1. Przeznaczenie terenu: podstawowe: zabudowa biurowo-usługowa.

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

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0%;

2) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 6,0;

3) wysokość zabudowy: min. 4 kondygnacje – max. 32 m, 8 kondygnacji;

4) obowiązujące linie zabudowy i kształtowanie pierzei ciągłej – wg rysunku planu;

5) lokalizacja dominanty przestrzennej u zbiegu ul. Towarowej i Ogrodowej;

6) usługi w parterach zabudowy w pierzejach ulic – wg rysunku planu;

7) dachy płaskie lub o spadku nie przekraczającym 20%;

8) ogrodzenia – zgodnie z przepisami § 14;

9) sytuowanie reklam zgodnie z przepisami § 15.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) strefa ochrony konserwatorskiej elementów rozplanowania sprzed września 1939 r. KZ-G – wymagania zgodnie z przepisami § 8 ust. 2;

2) nakaz stosowania technicznych zabezpieczeń akustycznych zgodnie z przepisami § 6 ust. 4 pkt 3.

4. Zasady obsługi terenu – infrastruktura techniczna: zgodnie z przepisami § 18.

5. Zasady obsługi terenu – komunikacja:

1) wjazd na teren z ul. Ogrodowej i Chłodnej;

2) wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami § 17 ust. 3.

§ 31. Ustalenia szczegółowe dla terenu 2.2.b U-B/MW(U):

1. Przeznaczenie terenu: podstawowe: zabudowa biurowo-usługowa i mieszkaniowo-usługowa.

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

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%;

2) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy:

a) wydzielenie wewnętrzne [1]: 9,0,

b) wydzielenie wewnętrzne [1] bez dominanty wysokościowej: 5,0,

c) wydzielenie wewnętrzne [2]: 16,0,

d) wydzielenie wewnętrzne [2] bez dominanty wysokościowej: 5,0,

e) wydzielenie wewnętrzne [3]: 5,0;

3) wysokość zabudowy w metrach:

a) wydzielenie wewnętrzne [1]: max. 140,

b) wydzielenie wewnętrzne [1] poza dominantą wysokościową: max. 32,

c) wydzielenie wewnętrzne [2]: max. 120,

d) wydzielenie wewnętrzne [2] poza dominantą wysokościową: max. 32,

e) wydzielenie wewnętrzne [3]: max. 32;

4) wysokość zabudowy w kondygnacjach:

a) wydzielenie wewnętrzne [1]: min. 4 – max. 35,

b) wydzielenie wewnętrzne [1] poza dominantą wysokościową: max. 8,

c) wydzielenie wewnętrzne [2]: min. 4 – max. 30,

d) wydzielenie wewnętrzne [2] poza dominantą wysokościową: max. 8,

e) wydzielenie wewnętrzne [3]: min. 4 – max. 8;

5) działki budowlane – dla dominant nie mniejsze niż 1500 m^2; podział zgodnie z przepisami § 16 ust. 3;

6) obowiązujące linie zabudowy i kształtowanie ciągłych pierzei – wg rysunku planu;

7) usługi w parterach zabudowy w pierzejach ulic – wg rysunku planu;

8) dachy płaskie lub o spadku nie przekraczającym 20%;

9) ogrodzenia – zgodnie z przepisami § 14;

10) sytuowanie reklam zgodnie z przepisami § 15;

11) ochrona zieleni zgodnie z przepisami § 6 ust. 1 pkt 2.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) strefa ochrony konserwatorskiej elementów rozplanowania sprzed września 1939 r. KZ-G – wymagania zgodnie z przepisami § 8 ust. 2;

2) ochrona obiektów wymienionych w § 8 ust. 3 i 4, oznaczonych na rysunku planu jako „budynki chronione ustaleniami planu" – zakres ochrony jak dla obiektów w ewidencji zabytków, zgodnie z § 8 ust. 5 i 6;

3) lokalizacja dominant wysokościowych dopuszczona pod warunkiem zapewnienia obsługi komunikacyjnej co najmniej z dwóch ulic;

4) nakaz stosowania technicznych zabezpieczeń akustycznych zgodnie z przepisami § 6 ust. 4 pkt 3.

4. Zasady obsługi terenu – infrastruktura techniczna: zgodnie z przepisami § 18.

5. Zasady obsługi terenu – komunikacja:

1) wjazd na teren z ul. Ogrodowej, Wroniej i Chłodnej;

2) wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami § 17 ust. 3.

§ 32. Ustalenia szczegółowe dla terenu 2.3.a U-B(U):

1. Przeznaczenie terenu: podstawowe: zabudowa biurowo-usługowa.

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

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0%;

2) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 14,5;

3) istniejąca dominanta wysokościowa – zgodnie z przepisami § 5 ust. 1 pkt 3 – wysokość: 184 m, 42 kondygnacje (z dopuszczeniem utrzymania istniejącej wysokości urządzeń antenowych, stanowiącej 12,5% wysokości budynku);

4) maksymalna wysokość zabudowy poza dominantą: 24 metry, 6 kondygnacji;

5) działki budowlane – dla dominanty nie mniejsza niż 8000 m^2; scalanie i podział zgodnie z przepisami § 16 ust. 2;

6) obowiązujące linie zabudowy i kształtowanie ciągłych pierzei – wg rysunku planu;

7) usługi w parterach zabudowy w pierzejach ulic – wg rysunku planu;

8) ogrodzenia – zgodnie z przepisami § 14;

9) sytuowanie reklam zgodnie z przepisami § 15;

10) ochrona zieleni zgodnie z przepisami § 6 ust. 1 pkt 2.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) strefa ochrony konserwatorskiej elementów rozplanowania sprzed września 1939 r. KZ-G – wymagania zgodnie z przepisami § 8 ust. 2;

2) obszar archeologiczny – KZ-RZsa: nakaz przeprowadzenia prac archeologicznych zgodnie z wytycznymi odpowiednich służb konserwatorskich;

3) nakaz stosowania technicznych zabezpieczeń akustycznych zgodnie z przepisami § 6 ust. 4 pkt 3.

4. Zasady obsługi terenu – infrastruktura techniczna: zgodnie z przepisami § 18.

5. Zasady obsługi terenu – komunikacja:

1) wjazd na teren z ul. Chłodnej i Kotlarskiej;

2) wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami § 17 ust. 3.

§ 33. Ustalenia szczegółowe dla terenu 2.3.b U-B/MW(U):

1. Przeznaczenie terenu: podstawowe: zabudowa biurowo-usługowa i mieszkaniowo-usługowa.

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

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0%;

2) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 4,0;

3) wysokość zabudowy: min. 4 kondygnacje – max. 24 m, 6 kondygnacji;

4) obowiązujące linie zabudowy i kształtowanie pierzei ciągłej – wg rysunku planu;

5) usługi w parterach zabudowy w pierzejach ulic – wg rysunku planu;

6) dachy płaskie lub o spadku nie przekraczającym 20%;

7) ogrodzenia – zgodnie z przepisami § 14;

8) sytuowanie reklam zgodnie z przepisami § 15.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) strefa ochrony konserwatorskiej elementów rozplanowania sprzed września 1939 r. KZ-G – wymagania zgodnie z przepisami § 8 ust. 2;

2) obszar archeologiczny – KZ-RZsa: nakaz przeprowadzenia prac archeologicznych zgodnie z wytycznymi odpowiednich służb konserwatorskich;

3) wymagana przebudowa obiektów niemieszkalnych we wnętrzu kwartału.

4. Zasady obsługi terenu – infrastruktura techniczna: zgodnie z przepisami § 18.

5. Zasady obsługi terenu – komunikacja:

1) wjazd na teren z ul. Kotlarskiej, Wroniej i Chłodnej;

2) wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami § 17 ust. 3.

§ 34. Ustalenia szczegółowe dla terenu 2.3.c MW(U):

1. Przeznaczenie terenu: podstawowe: zabudowa mieszkaniowo-usługowa.

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

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0%;

2) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 3,5;

3) maksymalna wysokość zabudowy: 23 m, 6 kondygnacji;

4) obowiązujące linie zabudowy i kształtowanie pierzei ciągłej – wg rysunku planu;

5) dachy płaskie lub o spadku nie przekraczającym 20%;

6) ogrodzenia – zgodnie z przepisami § 14;

7) sytuowanie reklam zgodnie z przepisami § 15.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) strefa ochrony konserwatorskiej elementów rozplanowania sprzed września 1939 r. KZ-G – wymagania zgodnie z przepisami § 8 ust. 2;

2) obszar archeologiczny – KZ-RZsa: nakaz przeprowadzenia prac archeologicznych zgodnie z wytycznymi odpowiednich służb konserwatorskich;

3) ochrona obiektów wymienionych w § 8 ust. 3 i 4, oznaczonych na rysunku planu jako „budynki chronione ustaleniami planu” – zakres ochrony jak dla obiektów w ewidencji zabytków, zgodnie z § 8 ust. 5 i 6.

4. Zasady obsługi terenu – infrastruktura techniczna: zgodnie z przepisami § 18.

5. Zasady obsługi terenu – komunikacja:

1) wjazd na teren z ul. Wroniej i Kotlarskiej;

2) wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami § 17 ust. 3.

§ 35. Ustalenia szczegółowe dla terenu 2.4.a U-B(U):

1. Przeznaczenie terenu: podstawowe: zabudowa biurowo-usługowa.

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

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0%;

2) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: z dominantą 12,0, bez dominanty 6,0;

3) maksymalna wysokość zabudowy w metrach: dominanta 180,0, po za dominantą 32,0;

4) maksymalna wysokość zabudowy w kondygnacjach: dominanta 44, po za dominantą 8;

5) działki budowlane – dla dominanty nie mniejsza niż 2000 m^2; podział zgodnie z przepisami § 16 ust. 3;

6) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oraz kształtowanie pierzei ciągłej – wg rysunku planu;

7) usługi w parterach zabudowy w pierzejach ulic – wg rysunku planu;

8) dachy płaskie lub o spadku nie przekraczającym 20%;

9) ogrodzenia – zgodnie z przepisami § 14;

10) sytuowanie reklam zgodnie z przepisami § 15.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) strefa ochrony konserwatorskiej elementów rozplanowania sprzed września 1939 r. KZ-G – wymagania zgodnie z przepisami § 8 ust. 2;

2) obszar archeologiczny – KZ-RZsa: nakaz przeprowadzenia prac archeologicznych zgodnie z wytycznymi odpowiednich służb konserwatorskich;

3) lokalizacja dominanty wysokościowej dopuszczona pod warunkiem zapewnienia obsługi komunikacyjnej co najmniej z dwóch ulic;

4) nakaz stosowania technicznych zabezpieczeń akustycznych zgodnie z przepisami § 6 ust. 4 pkt 3.

4. Zasady obsługi terenu – infrastruktura techniczna: zgodnie z przepisami § 18.

5. Zasady obsługi terenu – komunikacja:

1) wjazd na teren z ul. Grzybowskiej i Kotlarskiej;

2) wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami § 17 ust. 3.

§ 36. Ustalenia szczegółowe dla terenu 2.4.b U-B/MW(U):

1. Przeznaczenie terenu: podstawowe: zabudowa biurowo-usługowa i mieszkaniowo-usługowa.

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

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%;

2) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: z dominantami 10,0, bez dominant 6,0;

3) maksymalna wysokość zabudowy w metrach: dominanty 180,0, poza dominantami 32,0;

4) wysokość zabudowy w kondygnacjach: min. 4 kond., max. – dominanty 44, poza dominantami 8;

5) działki budowlane – dla dominant nie mniejsze niż 2000 m^2; podział zgodnie z przepisami § 16 ust. 3;

6) obowiązujące linie zabudowy i kształtowanie pierzei ciągłej – wg rysunku planu;

7) usługi w parterach zabudowy w pierzejach ulic – wg rysunku planu;

8) dachy płaskie lub o spadku nie przekraczającym 20%;

9) ogrodzenia – zgodnie z przepisami § 14;

10) sytuowanie reklam zgodnie z przepisami § 15.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) strefa ochrony konserwatorskiej elementów rozplanowania sprzed września 1939 r. KZ-G – wymagania zgodnie z przepisami § 8 ust. 2;

2) obszar archeologiczny – KZ-RZsa: nakaz przeprowadzenia prac archeologicznych zgodnie z wytycznymi odpowiednich służb konserwatorskich;

3) ochrona obiektów wymienionych w § 8 ust. 3 i 4, oznaczonych na rysunku planu jako „budynki chronione ustaleniami planu" – zakres ochrony jak dla obiektów w ewidencji zabytków, zgodnie z § 8 ust. 5 i 6;

4) lokalizacja dominant wysokościowych dopuszczona pod warunkiem zapewnienia obsługi komunikacyjnej co najmniej z dwóch ulic;

5) nakaz stosowania technicznych zabezpieczeń akustycznych zgodnie z przepisami § 6 ust. 4 pkt 3.

4. Zasady obsługi terenu – infrastruktura techniczna: zgodnie z przepisami § 18.

5. Zasady obsługi terenu – komunikacja:

1) wjazd na teren z ul. Kotlarskiej, Wroniej i Grzybowskiej;

2) wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami § 17 ust. 3.

§ 37. Ustalenia szczegółowe dla terenu 2.5.a KP(ZP):

1. Przeznaczenie terenu: podstawowe: komunikacja piesza z urządzoną zielenią towarzyszącą.

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

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%;

2) zasady zagospodarowania – zgodnie z przepisami § 10;

3) ogrodzenia – zgodnie z przepisami § 14;

4) sytuowanie reklam zgodnie z przepisami § 15;

5) ochrona zieleni zgodnie z przepisami § 6 ust. 1 pkt 2.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) strefa ochrony konserwatorskiej elementów rozplanowania sprzed września 1939 r. KZ-G – wymagania zgodnie z przepisami § 8 ust. 2;

2) obszar archeologiczny – KZ-RZsa: nakaz przeprowadzenia prac archeologicznych zgodnie z wytycznymi odpowiednich służb konserwatorskich;

3) wjazd na teren z ul. Grzybowskiej.

§ 38. Ustalenia szczegółowe dla terenu 2.5.b U-B(U):

1. Przeznaczenie terenu: podstawowe: zabudowa biurowo-usługowa.

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

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0%;

2) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 5,0;

3) maksymalna wysokość zabudowy: 24 m, 6 kondygnacji;

4) działki budowlane – nie mniejsze niż 1500 m^2;

5) obowiązujące linie zabudowy i kształtowanie pierzei ciągłej – wg rysunku planu;

6) dachy płaskie lub o spadku nie przekraczającym 20%;

7) ogrodzenia – zgodnie z przepisami § 14;

8) sytuowanie reklam zgodnie z przepisami § 15.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) strefa ochrony konserwatorskiej elementów rozplanowania sprzed września 1939 r. KZ-G – wymagania zgodnie z przepisami § 8 ust. 2;

2) obszar archeologiczny – KZ-RZsa: nakaz przeprowadzenia prac archeologicznych zgodnie z wytycznymi odpowiednich służb konserwatorskich;

3) ochrona obiektów wymienionych w § 8 ust. 3 i 4, oznaczonych na rysunku planu jako „budynki chronione ustaleniami planu" – zakres ochrony jak dla obiektów w ewidencji zabytków, zgodnie z § 8 ust. 5 i 6;

4) nakaz stosowania technicznych zabezpieczeń akustycznych zgodnie z przepisami § 6 ust. 4 pkt 3.

4. Zasady obsługi terenu – infrastruktura techniczna: zgodnie z przepisami § 18.

5. Zasady obsługi terenu – komunikacja:

1) wjazd na teren z ul. Grzybowskiej przez teren 2.5.a;

2) wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami § 17 ust. 3.

§ 39. Ustalenia szczegółowe dla terenu 2.5.c U-B/MW(U):

1. Przeznaczenie terenu: podstawowe: zabudowa biurowo-usługowa i mieszkaniowo-usługowa.

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

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%;

2) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: z dominantami 12,0, bez dominant 10,0;

3) wysokość zabudowy: min. 4 kondygnacje – max. poza dominantami 60 metrów, 15 kondygnacji;

4) dominanty wysokościowe u zbiegu ul. Grzybowskiej i Towarowej, u zbiegu ul. Łuckiej i Towarowej oraz u zbiegu ul. Grzybowskiej i Wroniej – zgodnie z przepisami § 5 ust. 1 pkt 3 – wysokość max. 180 m, 50 kondygnacji;

5) działki budowlane – dla dominant nie mniejsze niż 1500 m^2; podział zgodnie z przepisami § 16 ust. 3;

6) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oraz kształtowanie pierzei ciągłej – wg rysunku planu;

7) usługi w parterach zabudowy w pierzejach ulic – wg rysunku planu;

8) dachy płaskie lub o spadku nie przekraczającym 20%;

9) ogrodzenia – zgodnie z przepisami § 14;

10) sytuowanie reklam zgodnie z przepisami § 15;

11) ochrona zieleni zgodnie z przepisami § 6 ust. 1 pkt 2.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) strefa ochrony konserwatorskiej elementów rozplanowania sprzed września 1939 r. KZ-G – wymagania zgodnie z przepisami § 8 ust. 2;

2) obszar archeologiczny – KZ-RZsa: nakaz przeprowadzenia prac archeologicznych zgodnie z wytycznymi odpowiednich służb konserwatorskich;

3) lokalizacja dominant wysokościowych dopuszczona pod warunkiem zapewnienia ich obsługi komunikacyjnej co najmniej z dwóch ulic;

4) zagospodarowanie musi umożliwiać ciągłe funkcjonowanie podstacji trakcyjnej „Grzybowska" – z ewentualnym wbudowaniem jej w podziemne kondygnacje nowej zabudowy;

5) nakaz stosowania technicznych zabezpieczeń akustycznych zgodnie z przepisami § 6 ust. 4 pkt 3.

4. Zasady obsługi terenu – infrastruktura techniczna: zgodnie z przepisami § 18.

5. Zasady obsługi terenu – komunikacja:

1) wjazd na teren z ul. Grzybowskiej, Wroniej i Łuckiej;

2) wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami § 17 ust. 3.

§ 40. Ustalenia szczegółowe dla terenu 2.5.d MW(U):

1. Przeznaczenie terenu: podstawowe: zabudowa mieszkaniowo-usługowa.

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

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0%;

2) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 3,0;

3) maksymalna wysokość zabudowy: 23 m, 6 kondygnacji;

4) obowiązujące linie zabudowy i kształtowanie pierzei ciągłej – wg rysunku planu;

5) dachy płaskie lub o spadku nie przekraczającym 20%;

6) ogrodzenia – zgodnie z przepisami § 14;

7) sytuowanie reklam zgodnie z przepisami § 15.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) strefa ochrony konserwatorskiej elementów rozplanowania sprzed września 1939 r. KZ-G – wymagania zgodnie z przepisami § 8 ust. 2;

2) obszar archeologiczny – KZ-RZsa: nakaz przeprowadzenia prac archeologicznych zgodnie z wytycznymi odpowiednich służb konserwatorskich;

3) ochrona obiektów wymienionych w § 8 ust. 3 i 4, oznaczonych na rysunku planu jako „budynki chronione ustaleniami planu” – zakres ochrony jak dla obiektów w ewidencji zabytków, zgodnie z § 8 ust. 5 i 6.

4. Zasady obsługi terenu – infrastruktura techniczna: zgodnie z przepisami § 18.

5. Zasady obsługi terenu – komunikacja:

1) wjazd na teren z ul. Grzybowskiej;

2) wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami § 17 ust. 3.

§ 41. Ustalenia szczegółowe dla terenu 2.5.e MW(U):

1. Przeznaczenie terenu: podstawowe: zabudowa mieszkaniowo-usługowa.

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

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0%;

2) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 3,0;

3) maksymalna wysokość zabudowy: 23 m, 6 kondygnacji;

4) obowiązujące linie zabudowy i kształtowanie pierzei ciągłej – wg rysunku planu;

5) dachy płaskie lub o spadku nie przekraczającym 20%;

6) ogrodzenia – zgodnie z przepisami § 14;

7) sytuowanie reklam zgodnie z przepisami § 15;

8) ochrona zieleni zgodnie z przepisami § 6 ust. 1 pkt 2.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) strefa ochrony konserwatorskiej elementów rozplanowania sprzed września 1939 r. KZ-G – wymagania zgodnie z przepisami § 8 ust. 2;

2) obszar archeologiczny – KZ-RZsa: nakaz przeprowadzenia prac archeologicznych zgodnie z wytycznymi odpowiednich służb konserwatorskich;

3) ochrona obiektów wymienionych w § 8 ust. 3 i 4, oznaczonych na rysunku planu jako „budynki chronione ustaleniami planu” – zakres ochrony jak dla obiektów w ewidencji zabytków, zgodnie z § 8 ust. 5 i 6.

4. Zasady obsługi terenu – infrastruktura techniczna: zgodnie z przepisami § 18.

5. Zasady obsługi terenu – komunikacja:

1) wjazd na teren z ul. Wroniej;

2) wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami § 17 ust. 3.

§ 42. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3.1.a U-B/MW(U):

1. Przeznaczenie terenu: podstawowe: zabudowa biurowo-usługowa i mieszkaniowo-usługowa.

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

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 0%;

2) wskaźnik maksym. intensywności zabudowy:

a) wydzielenie wewnętrzne [1]: 11,0,

b) wydzielenie wewnętrzne [2]: z dominantą 10,0, bez dominanty 7,0;

3) wysokość zabudowy bez dominanty w metrach:

a) wydzielenie wewnętrzne [1]: max. 64,

b) wydzielenie wewnętrzne [2]: max. 40;

4) wysokość zabudowy bez dominanty w kondygnacjach:

a) wydzielenie wewnętrzne [1]: min. 4 – max. 16,

b) wydzielenie wewnętrzne [2]: min. 4 – max. 10;

5) dominanta wysokościowa u zbiegu Al. Solidarności i ul. Towarowej (wydzielenie [2]) – zgodnie z przepisami § 5 ust. 1 pkt 3 – wysokość maksymalna: 168 m, 42 kond;

6) działki budowlane – dla dominanty nie mniejsza niż 1500 m^2; podział zgodnie z przepisami § 16 ust. 3;

7) obowiązujące linie zabudowy i kształtowanie pierzei ciągłej – wg rysunku planu;

8) lokalizacja dominanty przestrzennej od strony ul. Karolkowej;

9) usługi w parterach zabudowy w pierzejach ulic – wg rysunku planu;

10) dachy płaskie lub o spadku nie przekraczającym 20%;

11) ogrodzenia – zgodnie z przepisami § 14;

12) sytuowanie reklam zgodnie z przepisami § 15.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) lokalizacja dominanty wysokościowej dopuszczona pod warunkiem zapewnienia jej obsługi komunikacyjnej co najmniej z dwóch ulic;

2) nakaz stosowania technicznych zabezpieczeń akustycznych zgodnie z przepisami § 6 ust. 4 pkt 3;

3) wymóg realizacji stacji elektroenergetycznej RPZ 110/15 kV „Czyste” jako obiektu wbudowanego w zabudowę biurową – w wydzieleniu [1].

4. Zasady obsługi terenu – infrastruktura techniczna: zgodnie z przepisami § 18.

5. Zasady obsługi terenu – komunikacja:

1) wjazd na teren z ul. Wolskiej i Projektowanej Przyokopowej;

2) wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami § 17 ust. 3.

§ 43. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3.2.a MW(U):

1. Przeznaczenie terenu: podstawowe: zabudowa mieszkaniowo-usługowa.

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

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30%;

2) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 2,5;

3) maksymalna wysokość zabudowy: 38 m, 11 kondygnacji;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu;

5) zakaz realizacji budynków gospodarczych i garażowych;

6) dachy płaskie lub o spadku nie przekraczającym 20%;

7) ogrodzenia – zgodnie z przepisami § 14;

8) sytuowanie reklam zgodnie z przepisami § 15;

9) ochrona zieleni zgodnie z przepisami § 6 ust. 1 pkt 2.

3. Zasady obsługi terenu – infrastruktura techniczna: zgodnie z przepisami § 18.

4. Zasady obsługi terenu – komunikacja:

1) wjazd na teren z ul. Wolskiej, Jaktorowskiej i Karolkowej;

2) wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami § 17 ust. 3.

§ 44. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3.2.b U-Pd:

1. Przeznaczenie terenu: podstawowe: usługi opieki społecznej – dom dziecka.

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

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%;

2) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,0;

3) maksymalna wysokość zabudowy: 17 m, 4 kondygnacje;

4) działki budowlane – nie mniejsze niż 3000 m^2;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu;

6) dachy płaskie lub o spadku nie przekraczającym 20%;

7) ogrodzenia – zgodnie z przepisami § 14;

8) zakaz sytuowania reklam za wyjątkiem słupów ogłoszeniowych;

9) ochrona zieleni zgodnie z przepisami § 6 ust. 1 pkt 2.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu – ochrona obiektu wymienionego w § 8 ust. 3 i 4, oznaczonego na rysunku planu jako „budynki chronione ustaleniami planu” – zakres ochrony jak dla obiektów w ewidencji zabytków, zgodnie z § 8 ust. 5 i 6.

4. Zasady obsługi terenu – infrastruktura techniczna: zgodnie z przepisami § 18.

5. Zasady obsługi terenu – komunikacja:

1) wjazd na teren z ul. Jaktorowskiej;

2) wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami § 17 ust. 3.

§ 45. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3.2.c U-B/MW(U**)** :

1. Przeznaczenie terenu: podstawowe: zabudowa biurowo-usługowa i mieszkaniowo-usługowa.

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

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0%;

2) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 5,5;

3) wysokość zabudowy: min. 4 kondygnacje – max. 40 m, 10 kondygnacji;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy i kształtowanie pierzei ciągłej – wg rysunku planu;

5) usługi w parterach zabudowy od strony ulic – wg rysunku planu;

6) dachy płaskie lub o spadku nie przekraczającym 20%;

7) ogrodzenia – zgodnie z przepisami § 14;

8) sytuowanie reklam zgodnie z przepisami § 15.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: nakaz stosowania technicznych zabezpieczeń akustycznych zgodnie z przepisami § 6 ust. 4 pkt 3.

4. Zasady obsługi terenu – infrastruktura techniczna: zgodnie z przepisami § 18.

5. Zasady obsługi terenu – komunikacja:

1) wjazd na teren z ul. Wolskiej, Jaktorowskiej i Projektowanej Przyokopowej;

2) wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami § 17 ust. 3.

§ 46. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3.2.d U-B/MW(U):

1. Przeznaczenie terenu: podstawowe: zabudowa biurowo-usługowa i mieszkaniowo-usługowa.

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

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%;

2) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 3,0;

3) maksymalna wysokość zabudowy: 20 metrów, 5 kondygnacji;

4) działki budowlane – nie mniejsze niż 3000 m^2;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu;

6) dachy płaskie lub o spadku nie przekraczającym 20%;

7) ogrodzenia – zgodnie z przepisami § 14;

8) zakaz sytuowania reklam za wyjątkiem słupów ogłoszeniowych;

9) ochrona zieleni zgodnie z przepisami § 6 ust. 1 pkt 2.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: obiekt chroniony – drzewo – pomnik przyrody: strefa ochronna 15 m – wg rysunku planu; ochrona wg ustaleń § 6 ust. 1 pkt 1.

4. Zasady obsługi terenu – infrastruktura techniczna: zgodnie z przepisami § 18.

5. Zasady obsługi terenu – komunikacja:

1) wjazd na teren z ul. Jaktorowskiej i Karolkowej;

2) wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami § 17 ust. 3.

§ 47. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3.3.a U-Ap:

1. Przeznaczenie terenu: podstawowe: usługi administracji publicznej (policja).

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

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 0%;

2) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy:

a) wydzielenie wewnętrzne [1]: 5,0,

b) wydzielenie wewnętrzne [2]: 2,0;

3) wysokość zabudowy w metrach:

a) wydzielenie wewnętrzne [1]: max. 20,

b) wydzielenie wewnętrzne [2]: max. 17;

4) wysokość zabudowy w kondygnacjach:

a) wydzielenie wewnętrzne [1]: min. 4 – max. 5,

b) wydzielenie wewnętrzne [2]: max. 4;

5) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oraz kształtowanie pierzei ciągłych – wg rysunku planu;

6) dachy płaskie lub o spadku nie przekraczającym 20%;

7) ogrodzenia – zgodnie z przepisami § 14;

8) sytuowanie reklam zgodnie z przepisami § 15;

9) ochrona zieleni zgodnie z przepisami § 6 ust. 1 pkt 2.

3. Zasady obsługi terenu – infrastruktura techniczna: zgodnie z przepisami § 18.

4. Zasady obsługi terenu – komunikacja:

1) wjazd na teren z ul. Grzybowskiej, Karolkowej i Jaktorowskiej;

2) wskaźnik miejsc parkingowych – 0%.

§ 48. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3.3.b U-B/MW(U):

1. Przeznaczenie terenu: podstawowe: zabudowa biurowo-usługowa i mieszkaniowo-usługowa.

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

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:

a) wydzielenie wewnętrzne [1]: 0%,

b) wydzielenie wewnętrzne [2]: 10%;

2) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy:

a) wydzielenie wewnętrzne [1]: bez dominanty 10,0, z dominantą 30,0,

b) wydzielenie wewnętrzne [2]: 3,5;

3) wysokość zabudowy w metrach:

a) wydzielenie wewnętrzne [1]: bez dominanty max. 48, z dominantą max. 142,

b) wydzielenie wewnętrzne [2]: max. 36;

4) wysokość zabudowy w kondygnacjach:

a) wydzielenie wewnętrzne [1]: min. 4 – bez dominanty max. 12, z dominantą max. 35,

b) wydzielenie wewnętrzne [2]: min. 4 – max. 9;

5) lokalizacja dominanty wysokościowej u zbiegu u zbiegu ul. Przyokopowej i Jaktorowskiej;

6) działki budowlane – dla dominanty nie mniejsza niż 1500 m^2; podział zgodnie z przepisami § 16 ust. 3;

7) obowiązujące linie zabudowy i kształtowanie pierzei ciągłych – wg rysunku planu;

8) usługi w parterach zabudowy w pierzejach ulic – wg rysunku planu;

9) dachy płaskie lub o spadku nie przekraczającym 20%;

10) ogrodzenia – zgodnie z przepisami § 14;

11) sytuowanie reklam zgodnie z przepisami § 15.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: dopuszcza się powiązanie zagospodarowania terenów 3.3.b[1] i 3.4.a[1]) przez zabudowę ponad ul. Przyokopową na odcinku wskazanym na rysunku planu – na wysokości od 3 do 20 kondygnacji nadziemnej – oraz pod terenem ulicy.

4. Zasady obsługi terenu – infrastruktura techniczna: zgodnie z przepisami § 18.

5. Zasady obsługi terenu – komunikacja:

1) wjazd na teren z ul. Jaktorowskiej, Przyokopowej i Grzybowskiej;

2) wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami § 17 ust. 3.

§ 49. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3.4.a U-B(U):

1. Przeznaczenie terenu: podstawowe: zabudowa biurowo-usługowa.

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

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 0%;

2) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy:

a) wydzielenie wewnętrzne [1]: z dominantą 42,0, bez dominanty 10,0,

b) wydzielenie wewnętrzne [2]: 3,5;

3) wysokość zabudowy w metrach:

a) wydzielenie wewnętrzne [1]: max. bez dominanty 40,

b) wydzielenie wewnętrzne [2]: max. 24;

4) wysokość zabudowy w kondygnacjach:

a) wydzielenie wewnętrzne [1]: min. 4 – bez dominanty max. 10,

b) wydzielenie wewnętrzne [2]: min. 4 – max. 6;

5) dominanta wysokościowa u zbiegu ul. Jaktorowskiej i Przyokopowej (wydzielenie [1]) – zgodnie z przepisami § 5 ust. 1 pkt 3 – wysokość maksymalna: 184 m, 42 kondygnacje;

6) działki budowlane – dla dominanty nie mniejsza niż 1200 m^2; podział zgodnie z przepisami § 16 ust. 3;

7) obowiązujące linie zabudowy i kształtowanie pierzei ciągłej – wg rysunku planu;

8) usługi w parterach zabudowy w pierzejach ulic – wg rysunku planu;

9) dachy płaskie lub o spadku nie przekraczającym 20%;

10) ogrodzenia – zgodnie z przepisami § 14;

11) sytuowanie reklam zgodnie z przepisami § 15.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) nakaz stosowania technicznych zabezpieczeń akustycznych zgodnie z przepisami § 6 ust. 4 pkt 3;

2) dopuszcza się powiązanie zagospodarowania terenów 3.3.b[1] i 3.4.a[1]) przez zabudowę ponad ul. Przyokopową na odcinku wskazanym na rysunku planu – na wysokości od 3 do 20 kondygnacji nadziemnej – oraz pod terenem ulicy.

4. Zasady obsługi terenu – infrastruktura techniczna: zgodnie z przepisami § 18.

5. Zasady obsługi terenu – komunikacja:

1) wjazd na teren z ul. Przyokopowej;

2) wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami § 17 ust. 3.

§ 50. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3.4.b MW(U):

1. Przeznaczenie terenu – podstawowe: zabudowa mieszkaniowo-usługowa.

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

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0%;

2) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 2,5;

3) maksymalna wysokość zabudowy: 23 m, 6 kondygnacji;

4) obowiązujące linie zabudowy i kształtowanie pierzei ciągłej – wg rysunku planu;

5) dachy płaskie lub o spadku nie przekraczającym 20%;

6) ogrodzenia – zgodnie z przepisami § 14;

7) sytuowanie reklam zgodnie z przepisami § 15.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu - ochrona obiektów wymienionych w § 8 ust. 3 i 4, oznaczonych na rysunku planu jako „budynki chronione ustaleniami planu" – zakres ochrony jak dla obiektów w ewidencji zabytków, zgodnie z § 8 ust. 5 i 6.

4. Zasady obsługi terenu – infrastruktura techniczna: zgodnie z przepisami § 18.

5. Zasady obsługi terenu – komunikacja:

1) wjazd na teren z ul. Grzybowskiej i Przyokopowej;

2) wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami § 17 ust. 3.

§ 51. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3.5.a U-K:

1. Przeznaczenie terenu – podstawowe: usługi kultury.

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

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%;

2) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,0;

3) maksymalna wysokość zabudowy: 17 m, 4 kondygnacje;

4) istniejąca dominanta przestrzenna Muzeum Powstania Warszawskiego – d. Elektrowni;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu;

6) dachy o spadku nie przekraczającym 40%;

7) ogrodzenia – zgodnie z przepisami § 14;

8) sytuowanie reklam zgodnie z przepisami § 15;

9) ochrona zieleni zgodnie z przepisami § 6 ust. 1 pkt 2.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: obiekt chroniony – zespół zabudowy d. Elektrowni Tramwai Warszawskich z otoczeniem (rejestr zabytków nr 20 2001-09-10) – KZ-RZ/3:

1) wymagania zgodnie z przepisami § 9 ust. 2, w tym zachowanie zabudowy zabytkowej i obecnego przeznaczenia terenu;

2) nakaz ochrony ekspozycji zespołu przez utrzymanie zieleni niskiej.

4. Zasady obsługi terenu – infrastruktura techniczna: zgodnie z przepisami w § 18.

5. Zasady obsługi terenu – komunikacja:

1) wjazd na teren z ul. Grzybowskiej i Przyokopowej;

2) wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami § 17 ust. 3.

§ 52. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3.5.b U-B(U):

1. Przeznaczenie terenu: podstawowe: zabudowa biurowo-usługowa.

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

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 0%;

2) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy:

a) wydzielenie wewnętrzne [1]: z dominantą 10,0, bez dominanty 7,0,

b) wydzielenie wewnętrzne [2]: 11,0,

c) wydzielenie wewnętrzne [3]: 7,0,

d) wydzielenie wewnętrzne [4]: 5,0;

3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy z dominantą (wydzielenie [1]): 10,0;

4) wysokość zabudowy w metrach:

a) wydzielenie wewnętrzne [1]: bez dominanty max. 36,

b) wydzielenie wewnętrzne [2]: max. 56,

c) wydzielenie wewnętrzne [3]: max. 40,

d) wydzielenie wewnętrzne [4]: max. 32;

5) wysokość zabudowy w kondygnacjach:

a) wydzielenie wewnętrzne [1]: min. 4 – bez dominanty max. 9,

b) wydzielenie wewnętrzne [2]: min. 4 – max. 14,

c) wydzielenie wewnętrzne [3]: min. 4 – max. 10,

d) wydzielenie wewnętrzne [4]: min. 4 – max. 8;

6) dominanta wysokościowa u zbiegu ul. Prostej i Towarowej – zgodnie z przepisami § 5 ust. 1 pkt 3 – wysokość maksymalna: 120 m, 30 kondygnacji;

7) działki budowlane – dla dominanty nie mniejsza niż 1500 m^2; podział zgodnie z przepisami § 16 ust. 3;

8) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oraz kształtowanie pierzei ciągłej – wg rysunku planu;

9) usługi w parterach zabudowy w pierzejach ulic – wg rysunku planu;

10) dachy płaskie lub o spadku nie przekraczającym 20%;

11) ogrodzenia – zgodnie z przepisami § 14;

12) sytuowanie reklam zgodnie z przepisami § 15;

13) ochrona zieleni zgodnie z przepisami § 6 ust. 1 pkt 2.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: nakaz stosowania technicznych zabezpieczeń akustycznych zgodnie z przepisami § 6 ust. 4 pkt 3.

4. Zasady obsługi terenu – infrastruktura techniczna: zgodnie z przepisami ogólnymi określonymi w § 18.

5. Zasady obsługi terenu – komunikacja:

1) wjazd na teren z ul. Przyokopowej i ulicy wewnętrznej 3.5.d;

2) wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami § 17 ust. 3.

§ 53. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3.5.c KP(ZP):

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: komunikacja piesza z urządzoną zielenią towarzyszącą;

2) uzupełniające: plenerowe ekspozycje czasowe i stałe Muzeum Powstania Warszawskiego.

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

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30%;

2) zasady zagospodarowania – zgodnie z przepisami § 10;

3) ogrodzenia – zgodnie z przepisami § 14;

4) sytuowanie reklam zgodnie z przepisami § 15;

5) ochrona zieleni poza strefą KZ-E – zgodnie z przepisami § 6 ust. 1 pkt 2.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: strefa ochrony konserwatorskiej otoczenia zabytku KZ-E w północnej części terenu – wymagania zgodnie z przepisami § 8 ust. 1.

§ 54. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3.5.d KDW:

1. Przeznaczenie terenu: podstawowe: ulica wewnętrzna.

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

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0%;

2) szerokość ulicy – zmienna – wg rysunku planu;

3) zasady zagospodarowania – przepisy § 10 stosuje się odpowiednio;

4) zakaz realizacji ogrodzeń;

5) sytuowanie reklam zgodnie z przepisami § 15.

3. Zasady obsługi terenu – komunikacja: wjazd na teren z ulicy Przyokopowej.

§ 55. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3.6.a U-B/MW(U):

1. Przeznaczenie terenu: podstawowe: zabudowa biurowo-usługowa i mieszkaniowo-usługowa.

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

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0%;

2) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 7,0;

3) wysokość zabudowy: min.4 kondygnacje – max. 52 m, 13 kondygnacji;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu;

5) dachy płaskie lub o spadku nie przekraczającym 20%;

6) ogrodzenia – zgodnie z przepisami § 14;

7) sytuowanie reklam zgodnie z przepisami § 15;

8) ochrona zieleni zgodnie z przepisami § 6 ust. 1 pkt 2.

3. Zasady obsługi terenu – infrastruktura techniczna: zgodnie z przepisami § 18.

4. Zasady obsługi terenu – komunikacja:

1) wjazd na teren z ul. Grzybowskiej, Przyokopowej, Projektowanej 1 i wewnętrznej 3.6.b;

2) wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami § 17 ust. 3.

§ 56. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3.6.b KDW:

1. Przeznaczenie terenu: podstawowe: ulica wewnętrzna.

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

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0%;

2) szerokość ulicy – zmienna – wg rysunku planu;

3) zasady zagospodarowania – przepisy § 10 stosuje się odpowiednio;

4) zakaz realizacji ogrodzeń;

5) sytuowanie reklam zgodnie z przepisami § 15.

3. Zasady obsługi terenu – komunikacja: wjazd na teren z ulicy Przyokopowej i Projektowanej 1.

§ 57. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3.6.c U-B/MW(U):

1. Przeznaczenie terenu: podstawowe: zabudowa biurowo-usługowa i mieszkaniowo-usługowa.

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

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0%;

2) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 7,0;

3) wysokość zabudowy: min. 4 kondygnacje – max. 52 m, 13 kondygnacji;

4) obowiązujące linie zabudowy – wg rysunku planu;

5) dachy płaskie lub o spadku nie przekraczającym 20%;

6) ogrodzenia – zgodnie z przepisami § 14;

7) sytuowanie reklam zgodnie z przepisami § 15.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu – ochrona obiektów wymienionych w § 8 ust. 3 i 4, oznaczonych na rysunku planu jako „budynki chronione ustaleniami planu” – zakres ochrony jak dla obiektów w ewidencji zabytków, zgodnie z § 8 ust. 5 i 6.

4. Zasady obsługi terenu – infrastruktura techniczna: zgodnie z przepisami § 18.

5. Zasady obsługi terenu – komunikacja:

1) wjazd na teren z ul. Przyokopowej, Hrubieszowskiej, Projektowanej 1 i wewnętrznej 3.6.b;

2) wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami § 17 ust. 3.

§ 58. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3.7.a U-B/MW(U):

1. Przeznaczenie terenu: podstawowe: zabudowa biurowo-usługowa i mieszkaniowo-usługowa.

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

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0%;

2) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy:

a) wydzielenie wewnętrzne [1]: 12,0,

b) wydzielenie wewnętrzne [2]: 7,0;

3) wysokość zabudowy w metrach:

a) wydzielenie wewnętrzne [1]: max. 60,0,

b) wydzielenie wewnętrzne [2]: max. 52;

4) wysokość zabudowy w kondygnacjach:

a) wydzielenie wewnętrzne [1]: min. 4 – max. 17,

b) wydzielenie wewnętrzne [2]: min. 4 – max. 13;

5) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oraz kształtowanie pierzei ciągłej – wg rysunku planu;

6) dachy płaskie lub o spadku nie przekraczającym 20%;

7) ogrodzenia – zgodnie z przepisami § 14;

8) sytuowanie reklam zgodnie z przepisami § 15.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: ochrona obiektów: dopuszczenie zastąpienia w wydzieleniu terenu 3.7.a[2] budynku d. Zakładów Philipsa przy ul. Karolkowej 30 nową zabudową pod warunkiem zachowania i wkomponowania zachodniej ściany budynku, wraz z wykładziną ceglaną i częściowym tynkowaniem elewacji oraz zwieńczeniem w postaci dwuspadowych szczytów poszczególnych segmentów (jako „świadka” historycznej pierzei ul. Karolkowej).

4. Zasady obsługi terenu – infrastruktura techniczna: zgodnie z przepisami § 18.

5. Zasady obsługi terenu – komunikacja:

1) wjazd na teren z ul. Grzybowskiej, Karolkowej, Projektowanej 1 i wewnętrznej 3.7.b;

2) wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami § 17 ust. 3.

§ 59. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3.7.b KDW:

1. Przeznaczenie terenu: podstawowe: ulica wewnętrzna.

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

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0%;

2) szerokość ulicy – zmienna – wg rysunku planu;

3) zasady zagospodarowania – przepisy § 10 stosuje się odpowiednio;

4) zakaz realizacji ogrodzeń;

5) sytuowanie reklam zgodnie z przepisami § 15.

3. Zasady obsługi terenu – komunikacja: wjazd na teren z ulicy Karolkowej i Projektowanej 1.

§ 60. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3.7.c U-B/MW(U):

1. Przeznaczenie terenu: podstawowe: zabudowa biurowo-usługowa i mieszkaniowo-usługowa.

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

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0%;

2) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 7,0;

3) wysokość zabudowy: min. 4 kondygnacje – max. 52 m, 13 kondygnacji;

4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu;

5) dachy płaskie lub o spadku nie przekraczającym 20%;

6) ogrodzenia – zgodnie z przepisami § 14;

7) sytuowanie reklam zgodnie z przepisami § 15.

3. Zasady obsługi terenu – infrastruktura techniczna: zgodnie z przepisami § 18.

4. Zasady obsługi terenu – komunikacja:

1) wjazd na teren z ul. Hrubieszowskiej, Karolkowej, Projektowanej 1 i wewnętrznej 3.7.b;

2) wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami § 17 ust. 3.

§ 61. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3.8.a U-B(U):

1. Przeznaczenie terenu: podstawowe: zabudowa biurowo-usługowa.

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

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0 %;

2) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 4,0;

3) wysokość zabudowy: min. 4 kondygnacje – max. 17 m, 4 kondygnacje;

4) działki budowlane – nie mniejsze niż 500 m^2;

5) obowiązujące linie zabudowy i kształtowanie pierzei ciągłych – wg rysunku planu;

6) usługi w parterach zabudowy w pierzejach ulic – wg rysunku planu;

7) dachy płaskie lub o spadku nie przekraczającym 20%;

8) ogrodzenia – zgodnie z przepisami § 14;

9) sytuowanie reklam zgodnie z przepisami § 15.

3. Zasady obsługi terenu – infrastruktura techniczna: zgodnie z przepisami § 18.

4. Zasady obsługi terenu – komunikacja:

1) wjazd na teren z ul. Hrubieszowskiej;

2) wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami § 17 ust. 3.

§ 62. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3.8.b U-B/MW(U):

1. Przeznaczenie terenu: podstawowe: zabudowa biurowo-usługowa i mieszkaniowo-usługowa.

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

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0%;

2) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 6,0;

3) maksymalna wysokość zabudowy: 32 m, 8 kondygnacji;

4) działki budowlane – nie mniejsze niż 2000 m^2;

5) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu;

6) dachy płaskie lub o spadku nie przekraczającym 20%;

7) ogrodzenia – zgodnie z przepisami § 14;

8) sytuowanie reklam zgodnie z przepisami § 15.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu – ochrona obiektów wymienionych w § 8 ust. 3 i 4, oznaczonych na rysunku planu jako „budynki chronione ustaleniami planu” – zakres ochrony jak dla obiektów w ewidencji zabytków, zgodnie z § 8 ust. 5 i 6.

4. Zasady obsługi terenu – infrastruktura techniczna: zgodnie z przepisami § 18.

5. Zasady obsługi terenu – komunikacja:

1) wjazd na teren z ul. Hrubieszowskiej;

2) wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami § 17 ust. 3.

§ 63. Ustalenia szczegółowe dla terenów ulic od 4.1 do 4.25:

1. Przeznaczenie terenu – podstawowe: ulice publiczne.

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

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 0%;

2) zasady zagospodarowania – zgodnie z przepisami § 10;

3) ogrodzenia – zgodnie z przepisami § 14;

4) sytuowanie reklam zgodnie z przepisami § 15;

5) ochrona zieleni zgodnie z przepisami § 6 ust. 1 pkt 2;

6) infrastruktura techniczna – zgodnie z przepisami § 18.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu (informacje techniczne, zasady powiązań i obsługi):

1) teren 4.1.KD-GP (w) – ul. Towarowa (na odc. Al. Solidarności – Prosta):

a) klasa ulicy – główna ruchu przyspieszonego (kategoria – droga wojewódzka),

b) parametry i wymagania:

- orientacyjna szerokość – 58,0-75,0 m,

- liczba jezdni: 2,

- skrzyżowania: ul. Grzybowska i Chłodna (wszystkie relacje), ul. Wolska (tylko na prawe skręty),

- komunikacja zbiorowa: tramwaj,

- ścieżki rowerowe: obustronnie,
- chodniki: obustronne,
- podziemne przejścia dla pieszych w rejonie skrzyżowania z ul. Prostą – związane ze stacją II linii metra,

c) warunki szczególne:

- strefa ochrony konserwatorskiej elementów rozplanowania sprzed września 1939 r. KZ-G,
- część terenu wg rys. planu – wymagania zgodnie z przepisami § 8 ust. 2,
- obszar archeologiczny – część objęta strefą KZ-RZsa: nakaz przeprowadzenia prac archeologicznych zgodnie z wytycznymi odpowiednich służb konserwatorskich,
- strefa ochrony otoczenia i ekspozycji budynków – część objęta strefą KZ-E: nakaz ochrony perspektyw widokowych Muzeum Powstania Warszawskiego od strony ul. Towarowej; zakaz lokalizacji wiat przystankowych, kiosków i nośników reklamowych; zakaz dosadzeń drzew i nakaz stosowanie zieleni niskiej,
- wymagane wyeksponowanie wskazanych na rysunku planu miejsc lokalizacji dawnych Rogatek Wolskich – z dopuszczeniem ich rekonstrukcji lub symbolicznego odtworzenia w formie obiektów małej architektury,

2) teren 4.2.KD-G (w) – Al. Solidarności (na odc. ul. Karolkowa– Okopowa):

a) klasa ulicy – główna (kategoria – droga wojewódzka),

b) parametry i wymagania:

- orientacyjna szerokość – 50,0-90,0 m,
- liczba jezdni: 2,
- skrzyżowania: ul. Karolkowa, ul. Towarowa, ul. Okopowa (zach.), ul. Okopowa (wsch.),
- komunikacja zbiorowa: tramwaj, autobus,
- ścieżka rowerowa: po stronie południowej,
- chodniki: obustronne,

3) teren 4.3.KD-G (w) – ul. Okopowa (na odc. granica planu – ul. Leszno):

a) klasa ulicy – główna (kategoria – droga wojewódzka),

b) parametry i wymagania:

- orientacyjna szerokość 40,0-48,0 m,
- liczba jezdni: 2,
- skrzyżowania: ul. Żytnia, ul. Mireckiego (tylko na prawe skręty), ul. Barona (tylko na prawe skręty), ul. Projektowana 5 (tylko na prawe skręty),
- komunikacja zbiorowa: tramwaj, autobus,
- ścieżka rowerowa,
- chodniki: obustronne,

c) warunki szczególne:

- strefa ochrony konserwatorskiej elementów rozplanowania sprzed września 1939 r. KZ-G - część terenu wg rys. planu – wymagania zgodnie z przepisami § 8 ust. 2,

4) teren 4.4.KD-G (w) – ul. Okopowa zach. (na odc. ul. Leszno – Al. Solidarności):

a) klasa ulicy – główna (kategoria – droga wojewódzka),

b) parametry i wymagania:

- orientacyjna szerokość 21,0-38,0 m,
- liczba jezdni: 1,
- skrzyżowania: ul. Leszno,
- komunikacja zbiorowa: tramwaj, autobus,
- ścieżka rowerowa,
- chodniki: obustronne,

c) warunki szczególne:

- teren o szczególnych wymogach kształtowania nawierzchni, małej architektury i elementów zagospodarowania – wg rysunku planu – nakaz objęcia jednym projektem zagospodarowania przestrzeni publicznej tworzącej współczesną formę Placu Wolskiego z terenem 1.1.a KP(ZP),

5) teren 4.5.KD-G (w) – ul. Okopowa wsch. (na odc. Al. Solidarności – Leszno):

a) klasa ulicy – główna (kategoria – droga wojewódzka),

b) parametry i wymagania:

- orientacyjna szerokość 22,0 m,
- liczba jezdni: 1,
- skrzyżowania: ul. Leszno,
- komunikacja zbiorowa: autobus,
- ścieżka rowerowa,
- chodniki: obustronne,

c) warunki szczególne:

- strefa ochrony konserwatorskiej elementów rozplanowania sprzed września 1939 r. KZ-G - część terenu wg rys. planu – wymagania zgodnie z przepisami § 8 ust. 2,
- teren o szczególnych wymogach kształtowania nawierzchni, małej architektury i elementów zagospodarowania – wg rysunku planu – nakaz objęcia jednym projektem zagospodarowania przestrzeni publicznej tworzącej współczesną formę Placu Wolskiego z terenem 1.1.a KP(ZP),

6) teren 4.6.KD-G (w) – ul. Leszno (na odc. ul. Karolkowa. – Okopowa):

a) klasa ulicy – główna (kategoria – droga wojewódzka),

b) parametry i wymagania:

- orientacyjna szerokość 34,0-36,0 m,
- liczba jezdni: 2,
- skrzyżowania: ul. Karolkowa,
- komunikacja zbiorowa: autobus,
- ścieżka rowerowa: jednostronnie,
- chodniki: obustronne,

c) warunki szczególne:

- teren o szczególnych wymogach kształtowania nawierzchni, małej architektury i elementów zagospodarowania – wg rysunku planu – ulica w rejestrze zabytków – wymagania zgodnie z przepisami § 9 ust. 2, w tym – zachowanie szpalerów drzew i formy alei o dwóch jezdniach rozdzielonych pasem zieleni,

7) teren 4.7.KD-G (w) – ul. Leszno (na odc. ul. Okopowa wsch. – Okopowa zach.):

a) klasa ulicy – główna (kategoria – droga wojewódzka),

b) parametry i wymagania:

- orientacyjna szerokość 17,0 m,
- liczba jezdni: 1,
- komunikacja zbiorowa: autobus,
- ścieżka rowerowa: jednostronnie,
- chodniki: obustronne,

c) warunki szczególne:

- strefa ochrony konserwatorskiej elementów rozplanowania sprzed września 1939 r. KZ-G - część terenu wg rys. planu – wymagania zgodnie z przepisami § 8 ust. 2,
- teren o szczególnych wymogach kształtowania nawierzchni, małej architektury i elementów zagospodarowania – wg rysunku planu – nakaz objęcia jednym projektem zagospodarowania przestrzeni publicznej tworzącej współczesną formę Placu Wolskiego z terenem 1.1.a KP(ZP),

8) teren 4.8.KD-Z (p) – Al. Solidarności (na odc. ul. Okopowa – Wronia):

a) klasa ulicy – zbiorcza (kategoria – droga wojewódzka),

b) parametry i wymagania:

- orientacyjna szerokość 40,0-50,0 m,
- liczba jezdni: 2,
- skrzyżowania: ul. Wronia (tylko na prawe skręty),
- komunikacja zbiorowa: tramwaj, autobus,
- ścieżka rowerowa: po stronie południowej,
- chodniki: obustronne,

c) warunki szczególne:

- strefa ochrony konserwatorskiej elementów rozplanowania sprzed września 1939 r. KZ-G - część terenu wg rys. planu – wymagania zgodnie z przepisami § 8 ust. 2,

9) teren 4.9.KD-Z (p) – ul. Grzybowska (na odc. ul. Towarowa – Karolkowa):

a) klasa ulicy – zbiorcza (kategoria – droga powiatowa),

b) parametry i wymagania:

- orientacyjna szerokość 20,0-29,0 m,
- liczba jezdni: 1,
- skrzyżowania: ul. Karolkowa, ul. Przyokopowa,
- komunikacja zbiorowa: tramwaj (odc. ul. Towarowa – Przyokopowa), autobus,
- chodniki: obustronne,

10) teren 4.10.KD-Z (p) – ul. Grzybowska (na odc. ul. Towarowa – Wronia):

a) klasa ulicy – zbiorcza (kategoria – droga powiatowa),

b) parametry i wymagania:

- orientacyjna szerokość 26,0 m,
- liczba jezdni: 1,
- skrzyżowania: ul. Wronia,

- komunikacja zbiorowa: autobus,
- chodniki: obustronne,

c) warunki szczególne:

- obszar archeologiczny strefa KZ-RZsa: nakaz przeprowadzenia prac archeologicznych zgodnie z wytycznymi odpowiednich służb konserwatorskich,
- teren o szczególnych wymogach kształtowania nawierzchni, małej architektury i elementów zagospodarowania – wg rysunku planu – strefa ochrony konserwatorskiej elementów rozplanowania sprzed września 1939 r. KZ-G – wymagania zgodnie z przepisami § 8 ust. 2,

11) teren 4.11.KD-Z (p) – ul. Leszno (na odc. ul. Okopowa wsch. – skwer ks. Kard. Stefana Wyszyńskiego):

a) klasa ulicy – zbiorcza (kategoria – droga powiatowa),

b) parametry i wymagania:

- orientacyjna szerokość 24,0-28,0 m,
- liczba jezdni: 1,
- skrzyżowania: ul. skwer ks. Kard. Stefana Wyszyńskiego i ul. Projektowanej 3,
- ścieżka rowerowa: jednostronnie,
- chodniki: obustronne,

c) warunki szczególne:

- strefa ochrony konserwatorskiej elementów rozplanowania sprzed września 1939 r. KZ-G - część terenu wg rys. planu – wymagania zgodnie z przepisami § 8 ust. 2,
- ulica w rejestrze zabytków – wymagania zgodnie z przepisami § 9 ust. 2,

12) teren 4.12.KD-L (g) – ul. Karolkowa (na odc. ul. Prosta – Al. Solidarności; wschodnia linia rozgraniczająca do osi ulicy):

a) klasa ulicy – lokalna (kategoria – droga gminna),

b) parametry i wymagania:

- liczba jezdni: 1,
- skrzyżowania: ul. Hrubieszowska, ul. Grzybowska, ul. Jaktorowska, ul. Wolska, Al. Solidarności i ul. wewnętrzna 4.6.d,
- chodnik: po stronie wschodniej,

13) teren 4.13.KD-L (g) – ul. Wronia (na odc. ul. Łucka – Grzybowska):

a) klasa ulicy – lokalna (kategoria – droga gminna),

b) parametry i wymagania:

- orientacyjna szerokość – 18,0 m,
- liczba jezdni: 1,
- chodniki: obustronne,

c) warunki szczególne:

- strefa ochrony konserwatorskiej elementów rozplanowania sprzed września 1939 r. KZ-G - część terenu wg rys. planu – wymagania zgodnie z przepisami § 8 ust. 2,
- obszar archeologiczny strefa KZ-RZsa: nakaz przeprowadzenia prac archeologicznych zgodnie z wytycznymi odpowiednich służb konserwatorskich,

14) teren 4.14.KD-L (g) – ul. Wronia (na odc. ul. Grzybowska – Al. Solidarności):

a) klasa ulicy – lokalna (kategoria – droga gminna),

b) parametry i wymagania:

- orientacyjna szerokość –16,5-24,0 m,
- liczba jezdni: 1,
- skrzyżowania: ul. Kotlarska, ul. Chłodna, ul. Ogrodowa,
- chodniki: obustronne,

c) warunki szczególne:

- strefa ochrony konserwatorskiej elementów rozplanowania sprzed września 1939 r. KZ-G - część terenu wg rys. planu – wymagania zgodnie z przepisami § 8 ust. 2,
- obszar archeologiczny strefa KZ-RZsa: nakaz przeprowadzenia prac archeologicznych zgodnie z wytycznymi odpowiednich służb konserwatorskich,

15) teren 4.15.KD-L (g) – ul. Chłodna (na odc. ul. Towarowa – Wronia):

a) klasa ulicy – lokalna (kategoria – droga gminna),

b) parametry i wymagania:

- orientacyjna szerokość – 29,0 m,
- liczba jezdni: 1,
- chodniki: obustronne,
- zatoki parkingowe prostopadłe,

c) warunki szczególne:

- obszar archeologiczny strefa KZ-RZsa: nakaz przeprowadzenia prac archeologicznych zgodnie z wytycznymi odpowiednich służb konserwatorskich,
- teren o szczególnych wymogach kształtowania nawierzchni, małej architektury i elementów zagospodarowania – wg rysunku planu – ulica w rejestrze zabytków (nr 51 1965-07-01): wymagania zgodnie z przepisami § 9 ust. 2, w tym – zachowanie kamiennych krawężników i wjazdów bramowych, nawierzchni brukowej, zabytkowego przebiegu torowiska tramwajowego oraz zabytkowych elementów technicznego wyposażenia ulicy; nakaz uzupełniania i modernizowania nawierzchni i elementów technicznego wyposażenia ulicy w nawiązaniu do formy i materiałów zachowanych elementów zabytkowych; nakaz wprowadzenia szpalerów drzew w liniach rozgraniczających ulicy,
- strefa ochrony konserwatorskiej elementów rozplanowania sprzed września 1939 r. KZ-G - część terenu wg rys. planu – wymagania zgodnie z przepisami § 8 ust. 2,

16) teren 4.16.KD-D (g) – ul. Hrubieszowska (na odc. ul. Karolkowa – Przyokopowa):

a) klasa ulicy – dojazdowa (kategoria – droga gminna),

b) parametry i wymagania:

- orientacyjna szerokość – 17,0 m,
- liczba jezdni: 1,
- chodniki: obustronne,
- skrzyżowania: ul. wewnętrzna 4.6.d,

17) teren 4.17.KD-D (g) – ul. Przyokopowa (na odc. ul. Prosta – Grzybowska):

a) klasa ulicy – dojazdowa (kategoria – droga gminna),

b) parametry i wymagania:

- orientacyjna szerokość – 15,0-17,0 m,
- liczba jezdni: 1,
- skrzyżowania: ul. Hrubieszowska,
- komunikacja zbiorowa: tramwaj,
- chodniki: obustronne,

18) teren 4.18.KD-D (g) – ul. Przyokopowa (na odc. ul. Grzybowska – Jaktorowska):

a) klasa ulicy – (kategoria – droga gminna),

b) parametry i wymagania:

- orientacyjna szerokość – 17,0 m,
- liczba jezdni: 1,
- skrzyżowania: ul. Jaktorowska,
- chodniki: obustronne,

c) warunki szczególne:

- na odcinku wskazanym na rysunku planu dopuszcza się zabudowę nad i pod ulicą, pod warunkiem zachowania ogólnodostępnego przejazdu o pełnej szerokości jezdni i wysokości minimum 2 kondygnacji,

19) teren 4.19.KD-D (g) – ul. proj. Przyokopowa (na odc. ul. Jaktorowska w kier. północnym):

a) klasa ulicy – dojazdowa (kategoria – droga gminna),

b) parametry i wymagania:

- orientacyjna szerokość – 15,0 m,
- liczba jezdni: 1,
- skrzyżowania: ul. Wolska,
- chodniki: obustronne,

20) teren 4.20.KD-D (g) – ul. Jaktorowska (na odc. ul. Karolkowa – Przyokopowa):

a) klasa ulicy – dojazdowa (kategoria – droga gminna),

b) parametry i wymagania:

- orientacyjna szerokość – 16,5 m,
- liczba jezdni: 1,
- chodniki: obustronne,

c) warunki szczególne:

- strefa ochrony konserwatorskiej elementów rozplanowania sprzed września 1939 r. KZ-G - część terenu wg rys. planu – wymagania zgodnie z przepisami § 8 ust. 2,

21) teren 4.21.KD-D (g) – ul. Wolska (na odc. ul. Karolkowa – proj. Przyokopowa):

a) klasa ulicy – dojazdowa (kategoria – droga gminna),

b) parametry i wymagania:

- orientacyjna szerokość – 30,0 m,
- liczba jezdni: 1,
- chodniki: obustronne,
- zatoki parkingowe prostopadłe,

c) warunki szczególne:

- nakaz zachowania i uzupełnianie szpalerów drzew w liniach rozgraniczających ulicy,

22) teren 4.22.KD-D (g) – ul. Kotlarska (na odc. ul. Towarowa – Wronia):

a) klasa ulicy dojazdowa – (kategoria – droga gminna),

b) parametry i wymagania:

- orientacyjna szerokość – 14,5 m,
- liczba jezdni: 1,
- chodniki: obustronne,

c) warunki szczególne:

- strefa ochrony konserwatorskiej elementów rozplanowania sprzed września 1939 r. KZ-G - część terenu wg rys. planu – wymagania zgodnie z przepisami § 8 ust. 2,
- obszar archeologiczny strefa KZ-RZsa: nakaz przeprowadzenia prac archeologicznych zgodnie z wytycznymi odpowiednich służb konserwatorskich,
- teren o szczególnych wymogach kształtowania nawierzchni, małej architektury i elementów zagospodarowania – wg rysunku planu – nakaz zachowania nawierzchni brukowej z otoczaków z dopuszczeniem uzupełnień kostką betonową dla ułatwienia ruchu,

23) teren 4.23.KD-D (g) – ul. Ogrodowa (na odc. Al. Solidarności – Wronia):

a) klasa ulicy – dojazdowa (kategoria – droga gminna),

b) parametry i wymagania:

- orientacyjna szerokość – 18,0-19,0 m,
- liczba jezdni: 1,
- chodniki: obustronne,

c) warunki szczególne:

- strefa ochrony konserwatorskiej elementów rozplanowania sprzed września 1939 r. KZ-G - część terenu wg rys. planu – wymagania zgodnie z przepisami § 8 ust. 2,
- teren o szczególnych wymogach kształtowania nawierzchni, małej architektury i elementów zagospodarowania – wg rysunku planu – nakaz zachowania nawierzchni brukowej z otoczaków z dopuszczeniem uzupełnień kostką betonową dla ułatwienia ruchu,

24) teren 4.24.KD-D (g) – ul. Karolkowa (na odc. Al. Solidarności – ul. Leszno; wschodnia linia rozgraniczającą do osi ulicy):

a) klasa ulicy – dojazdowa (kategoria – droga gminna),

b) parametry i wymagania:

- liczba jezdni: 1,
- chodnik: po stronie wschodniej,

25) teren 4.25.KD-D (g) – ul. Projektowana 1 (na odcinku ul. Grzybowska - Hrubieszowska):

a) klasa ulicy – dojazdowa (kategoria – droga gminna),

b) parametry i wymagania:

- zmienna szerokość – min. 15,0 m,
- liczba jezdni: 1,
- chodniki: obustronne.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

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

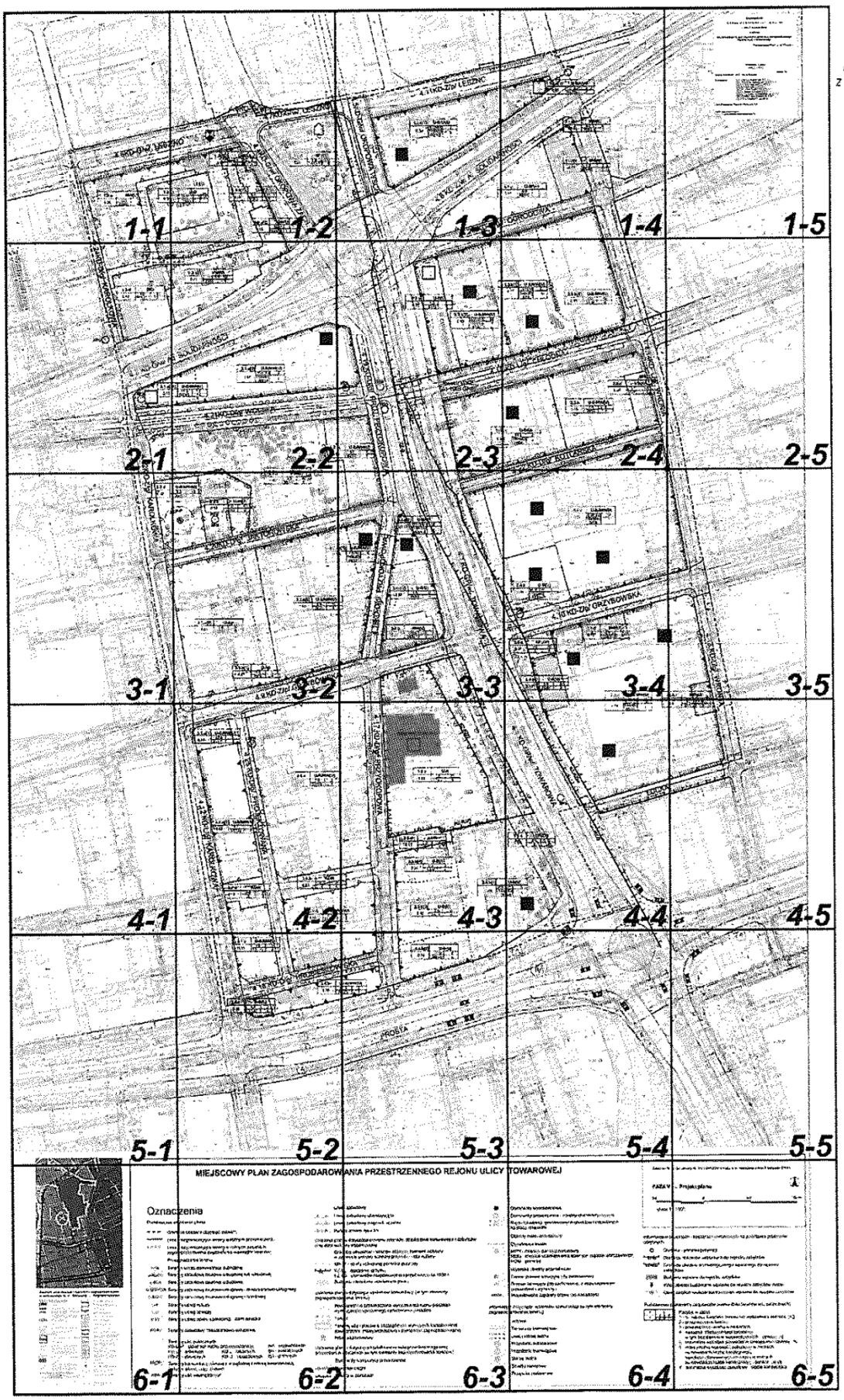
§ 65. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi m.st. Warszawy.

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

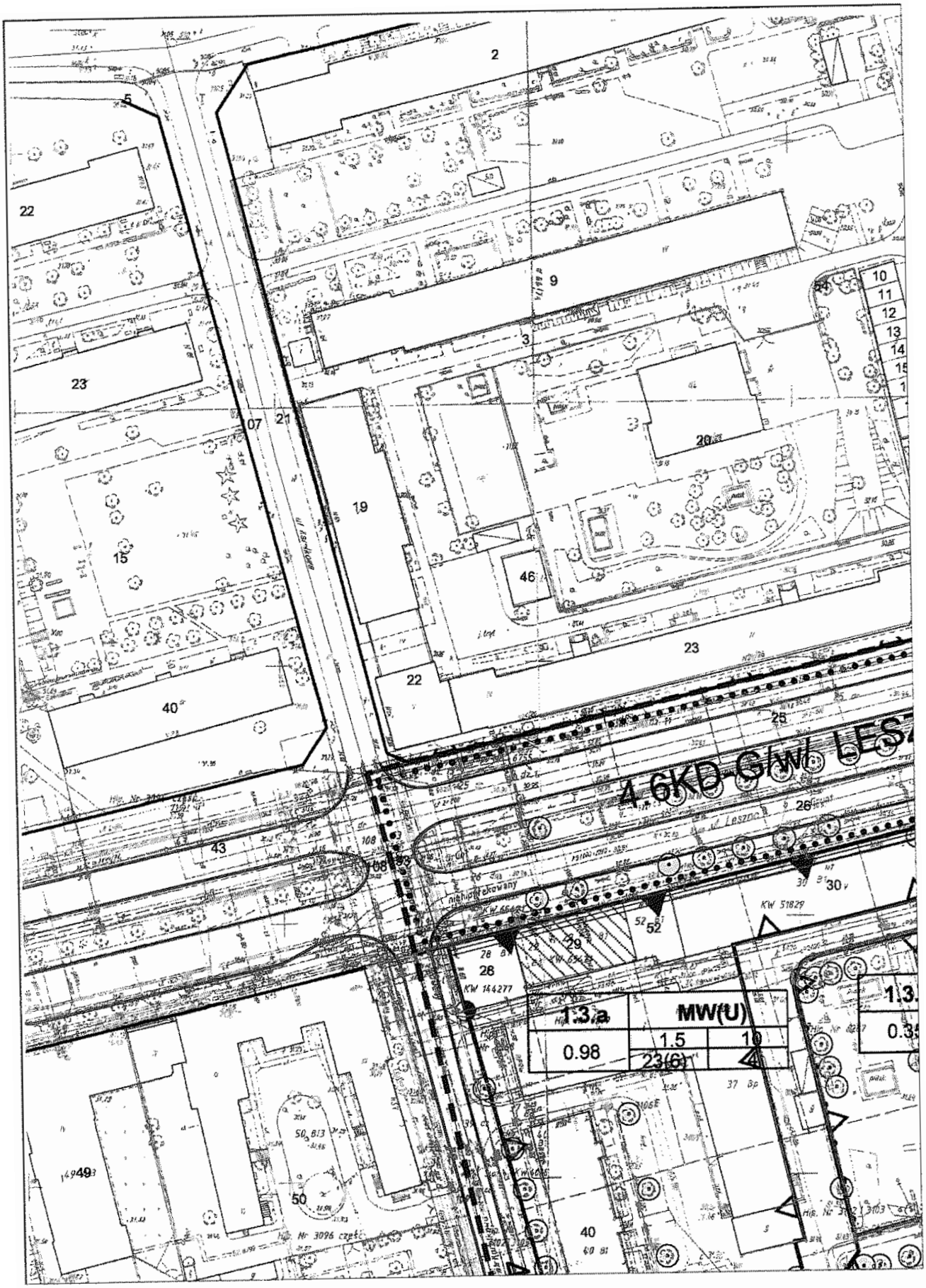
Przewodnicząca Rady m.st. Warszawy:
Ewa Malinowska-Grupińska

Załącznik nr 1
do uchwały nr
XCIV/2410/2014
Rady m. st Warszawy
z dnia 6 listopada 2014 r.

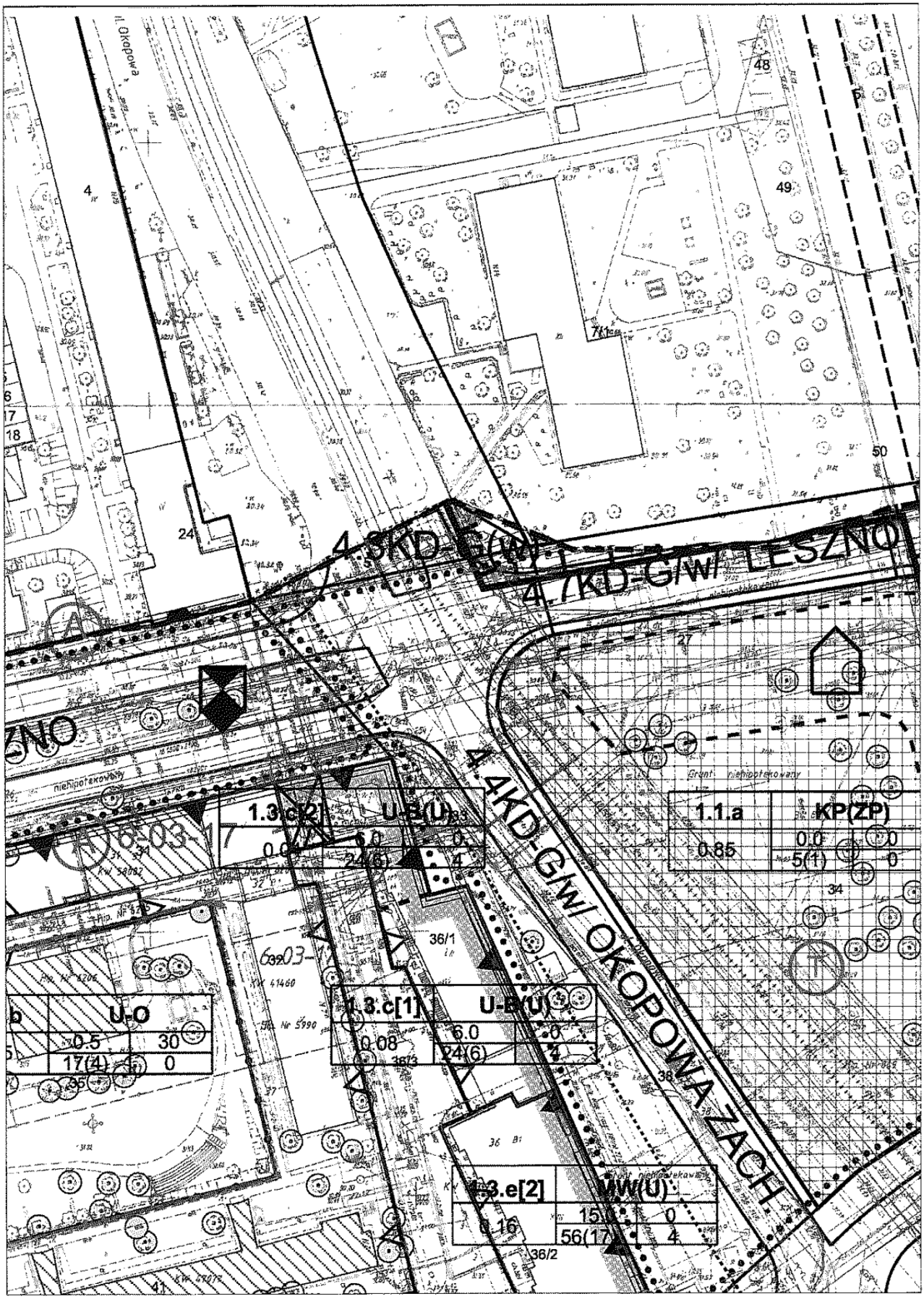
SKOROWIDZ ARKUSZY



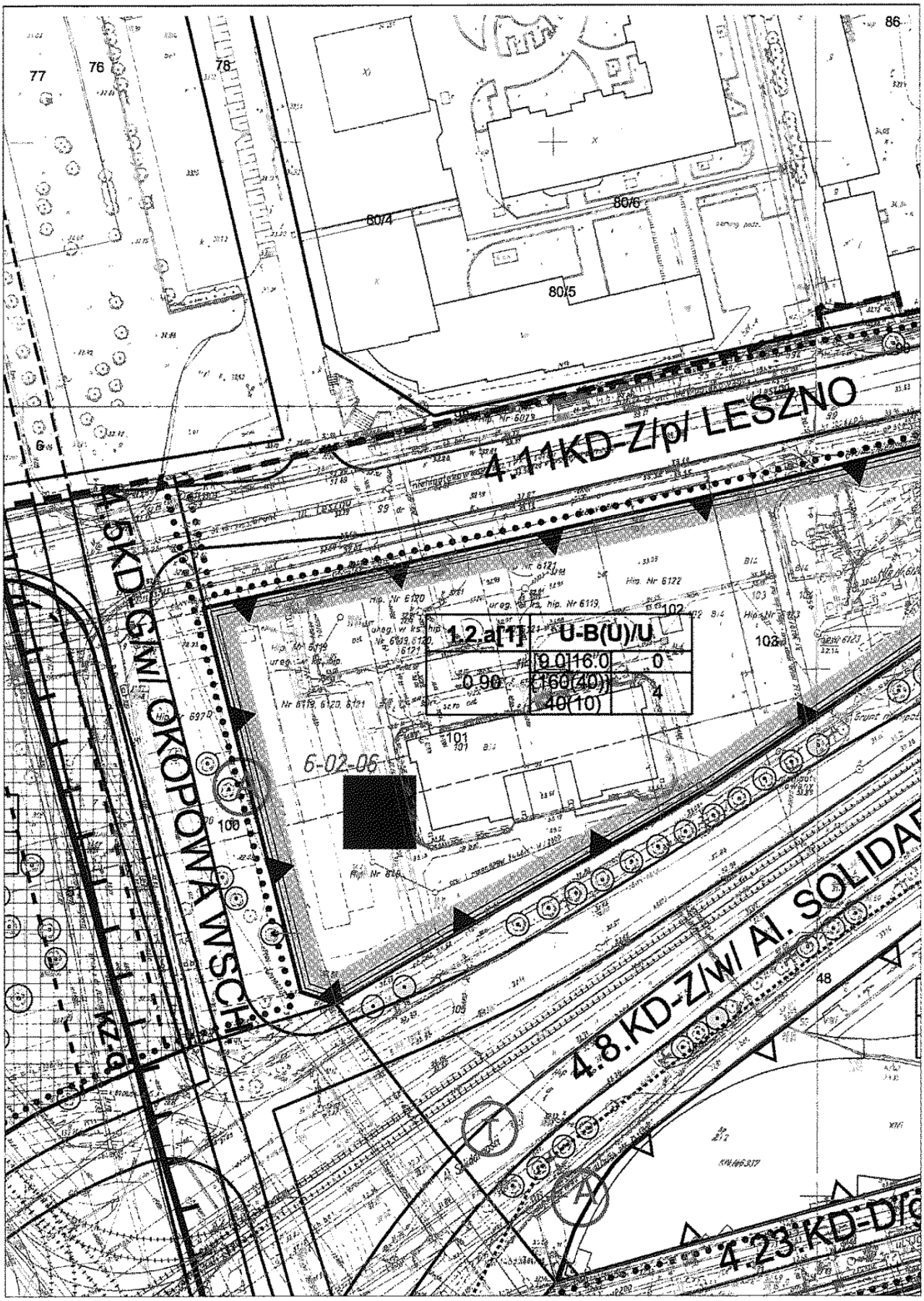
Miejscowy plan zagospodarowania rejonu ul. Towarowej, załącznik 1 - rysunek planu



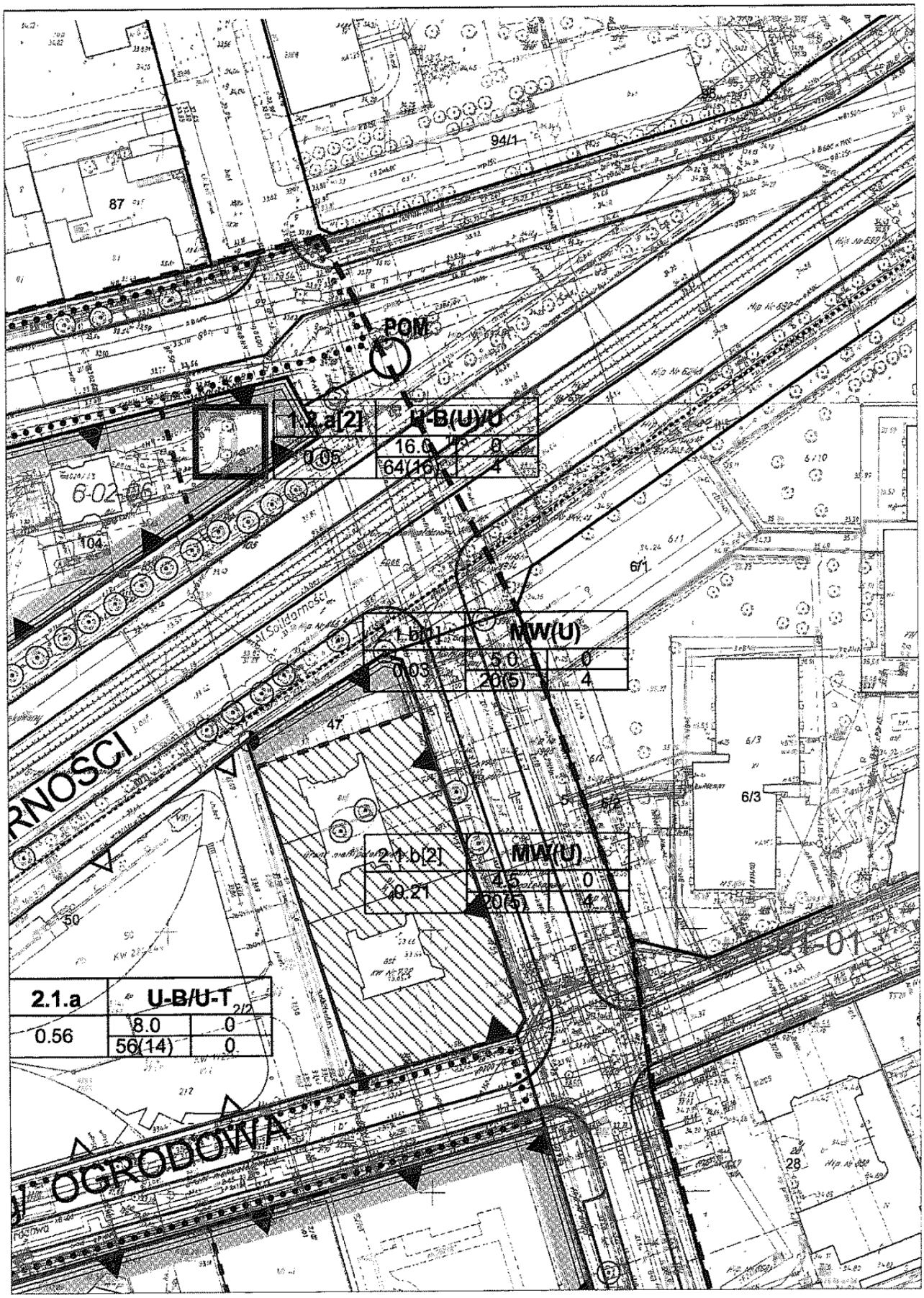
Miejscowy plan zagospodarowania rejonu ul. Towarowej, załącznik 1 - rysunek planu **ARKUSZ 1-1**



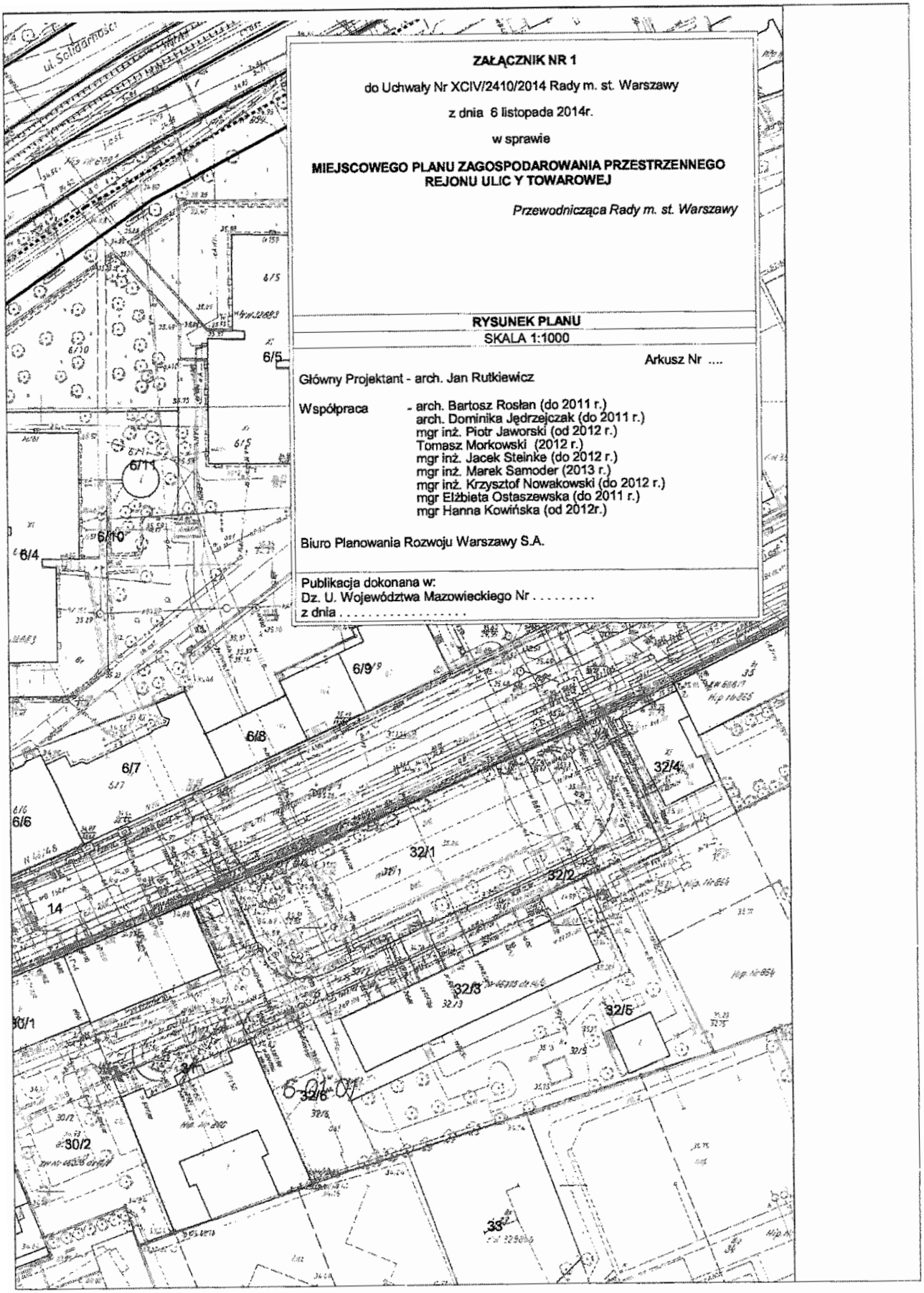
Miejscowy plan zagospodarowania rejonu ul. Towarowej, załącznik 1 - rysunek planu ***ARKUSZ 1-2***



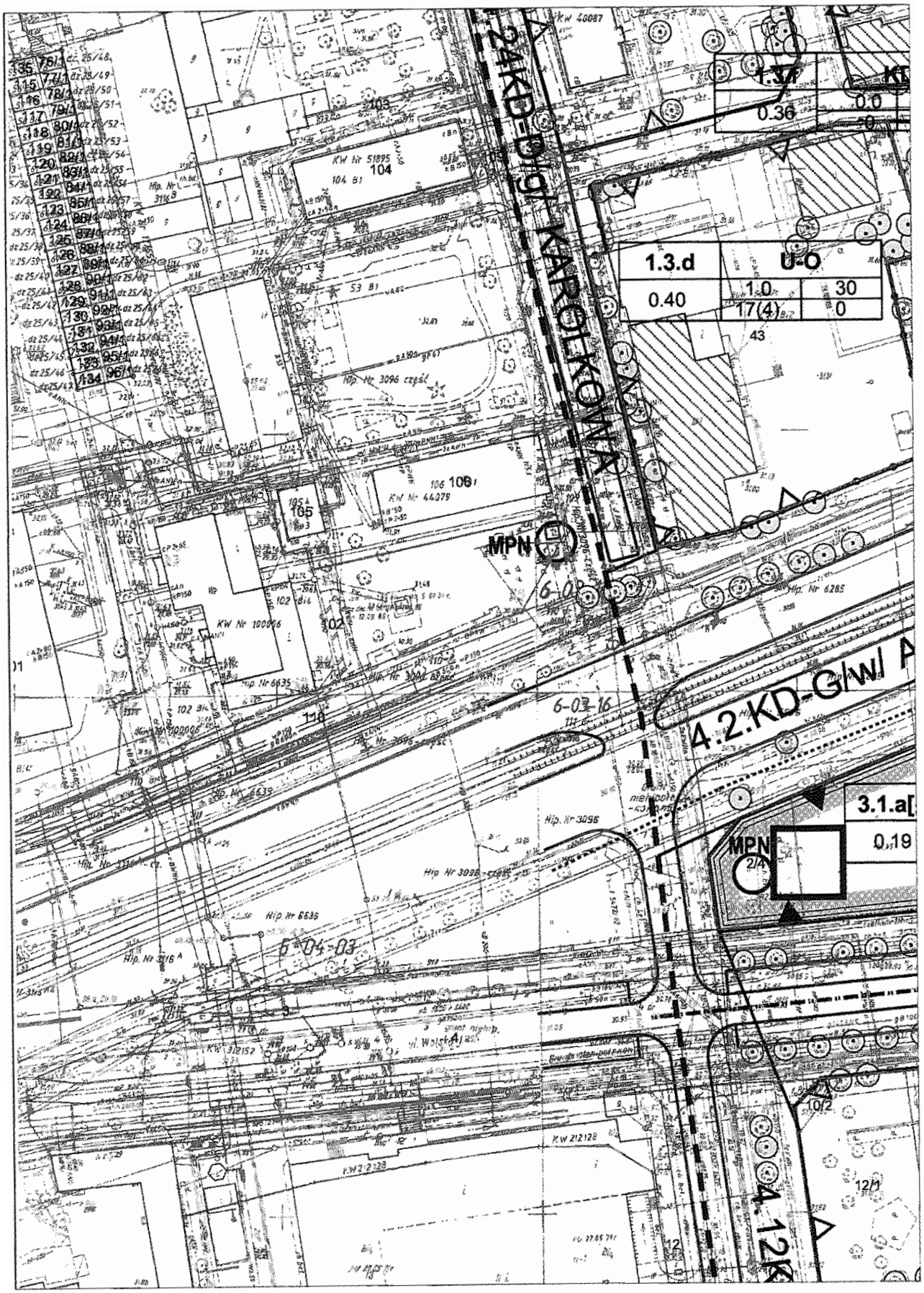
Miejscowy plan zagospodarowania rejonu ul. Towarowej, załącznik 1 - rysunek planu ***ARKUSZ 1-3***



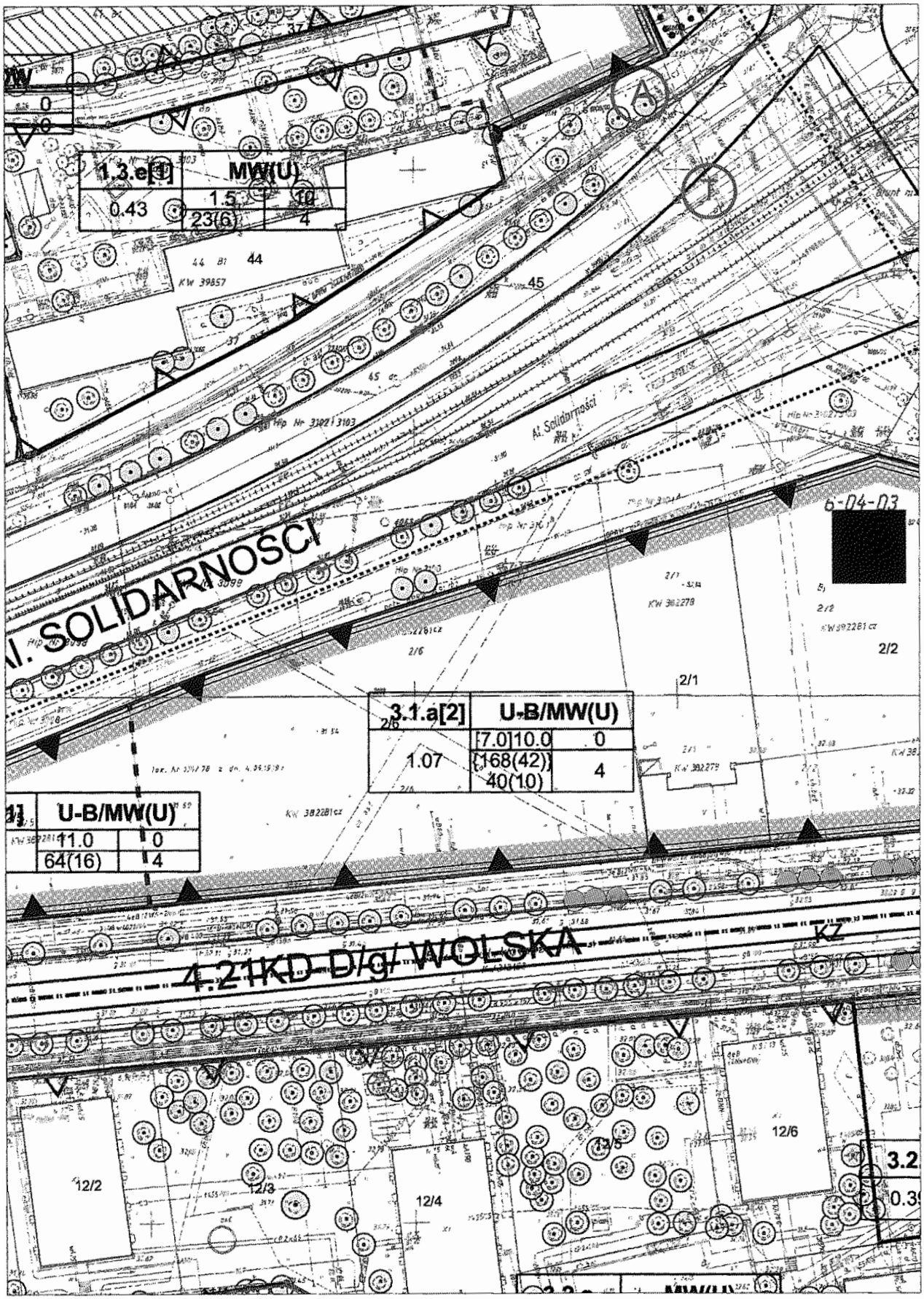
Miejscowy plan zagospodarowania rejonu ul. Towarowej, załącznik 1 - rysunek planu **ARKUSZ 1-4**



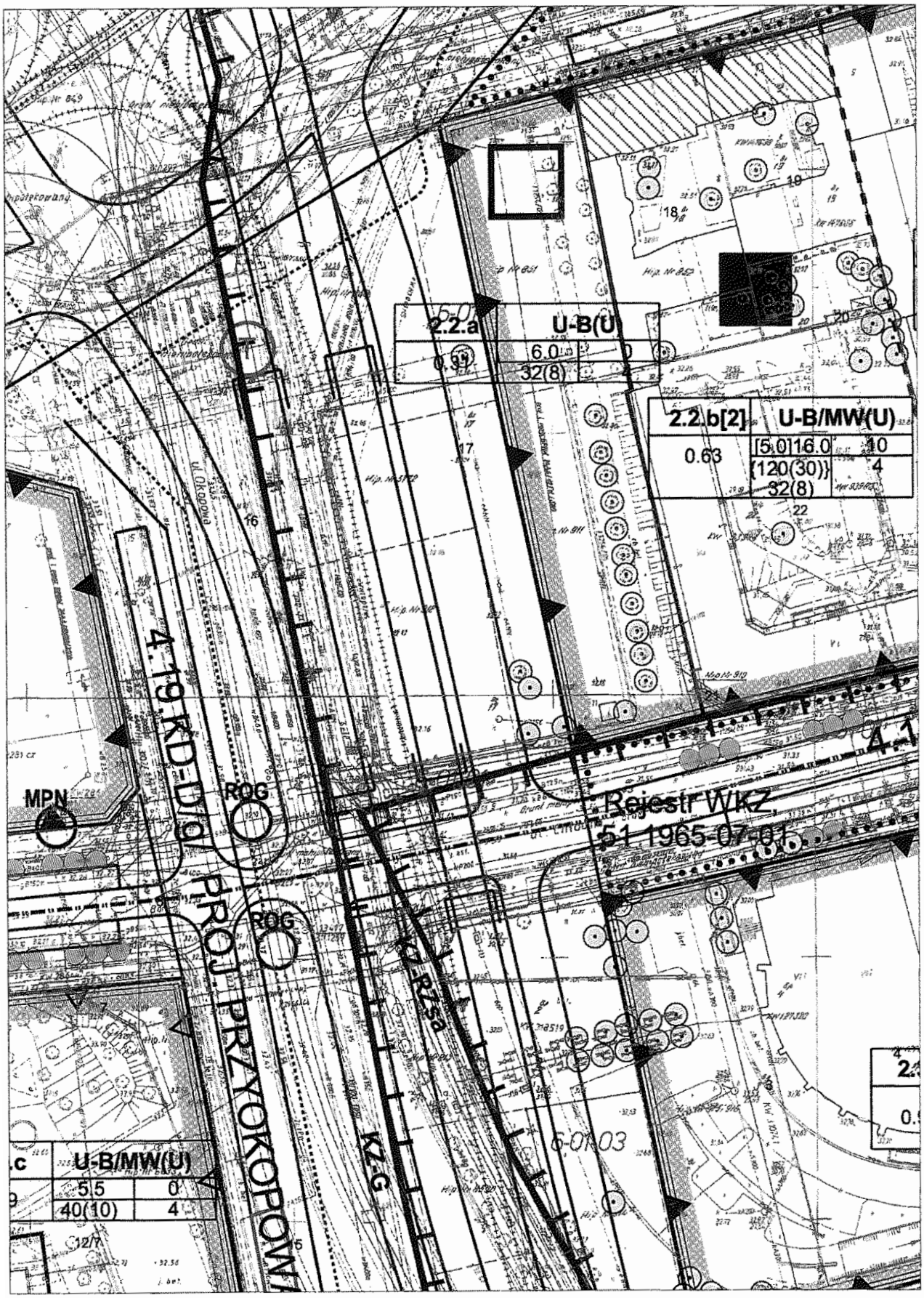
Miejscowy plan zagospodarowania rejonu ul. Towarowej, załącznik 1 - rysunek planu **ARKUSZ 1-5**



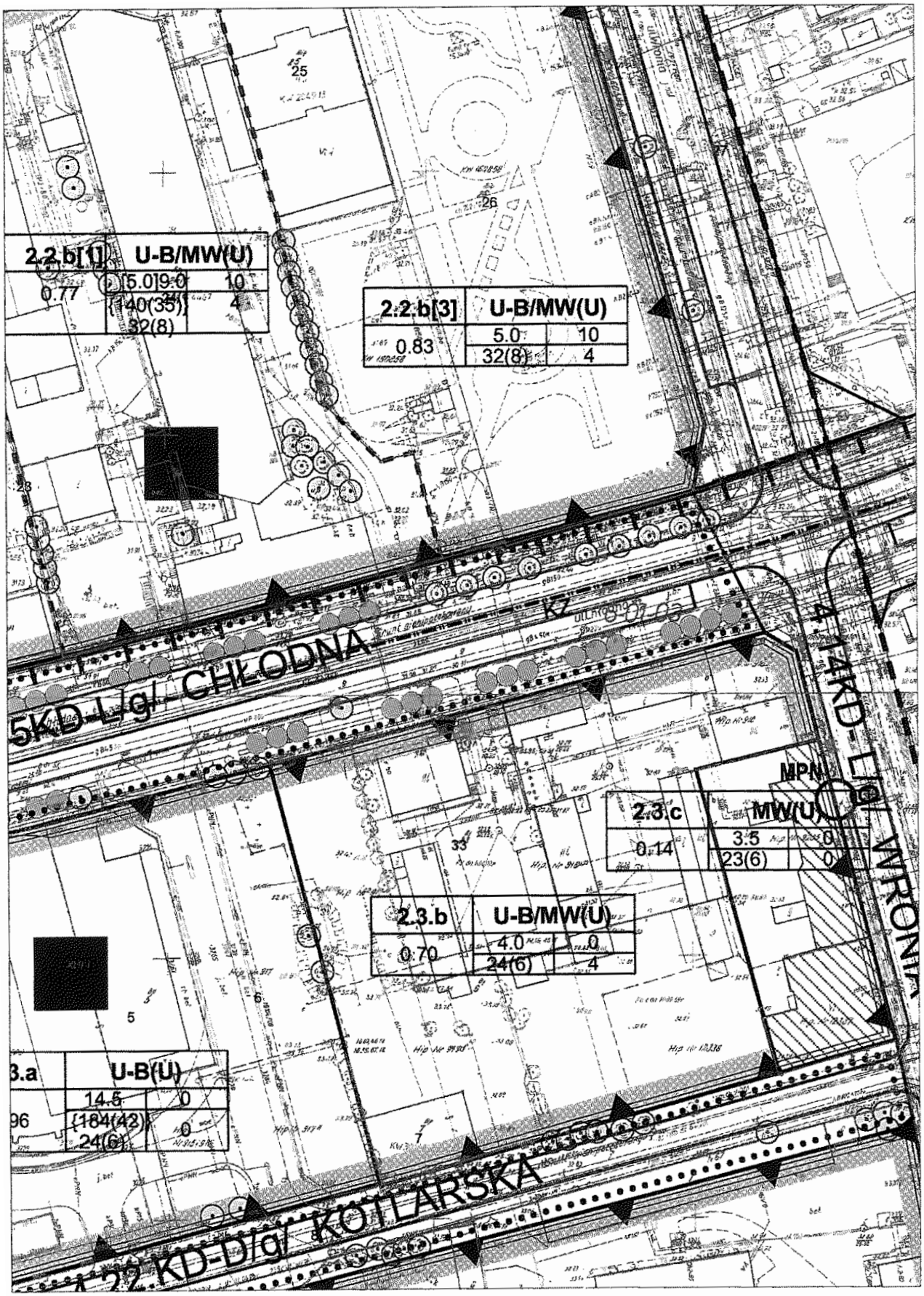
Miejscowy plan zagospodarowania rejonu ul. Towarowej, załącznik 1 - rysunek planu **ARKUSZ 2-1**



Miejscowy plan zagospodarowania rejonu ul. Towarowej, załącznik 1 - rysunek planu **ARKUSZ 2-2**



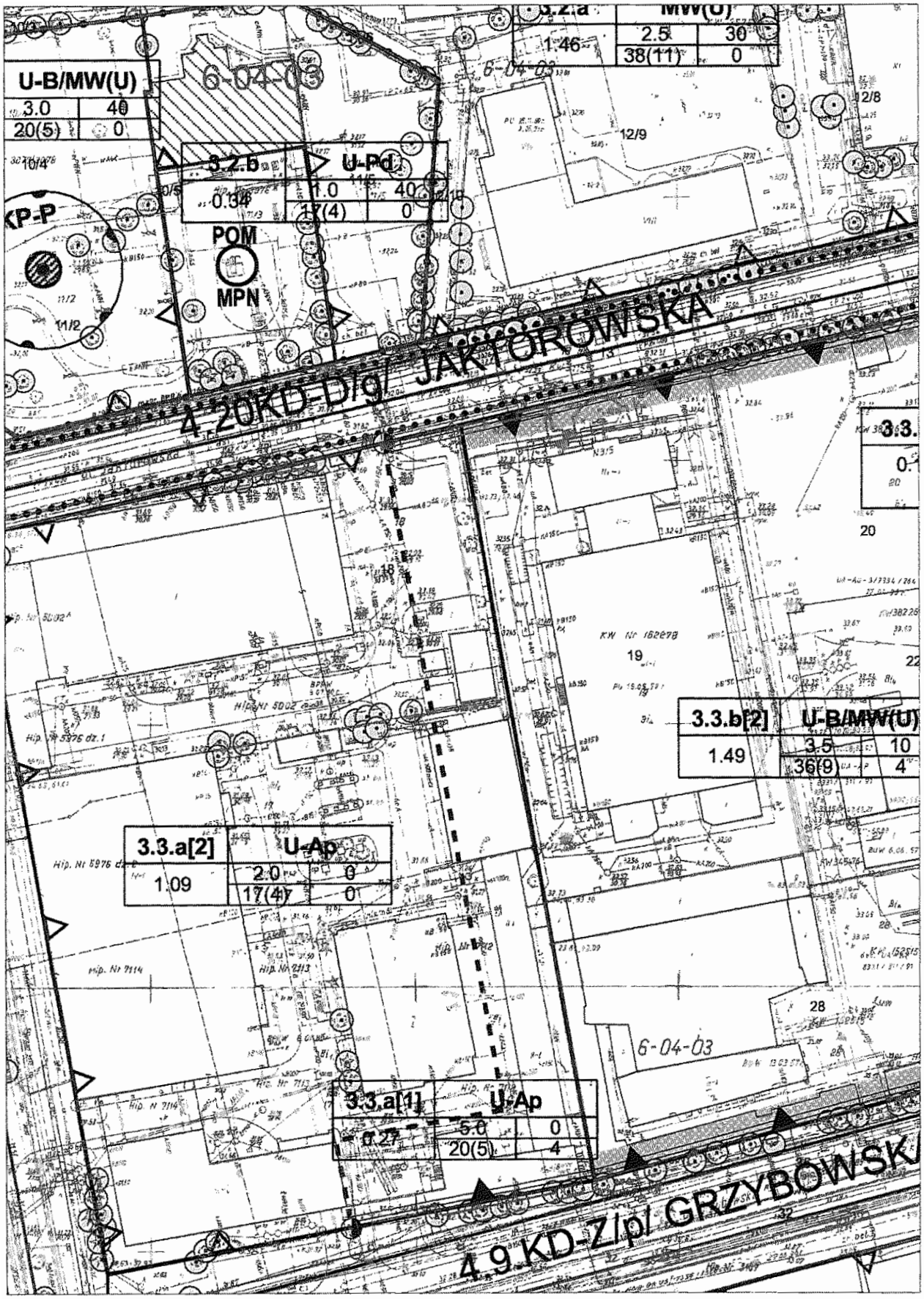
Miejscowy plan zagospodarowania rejonu ul. Towarowej, załącznik 1 - rysunek planu **ARKUSZ 2-3**



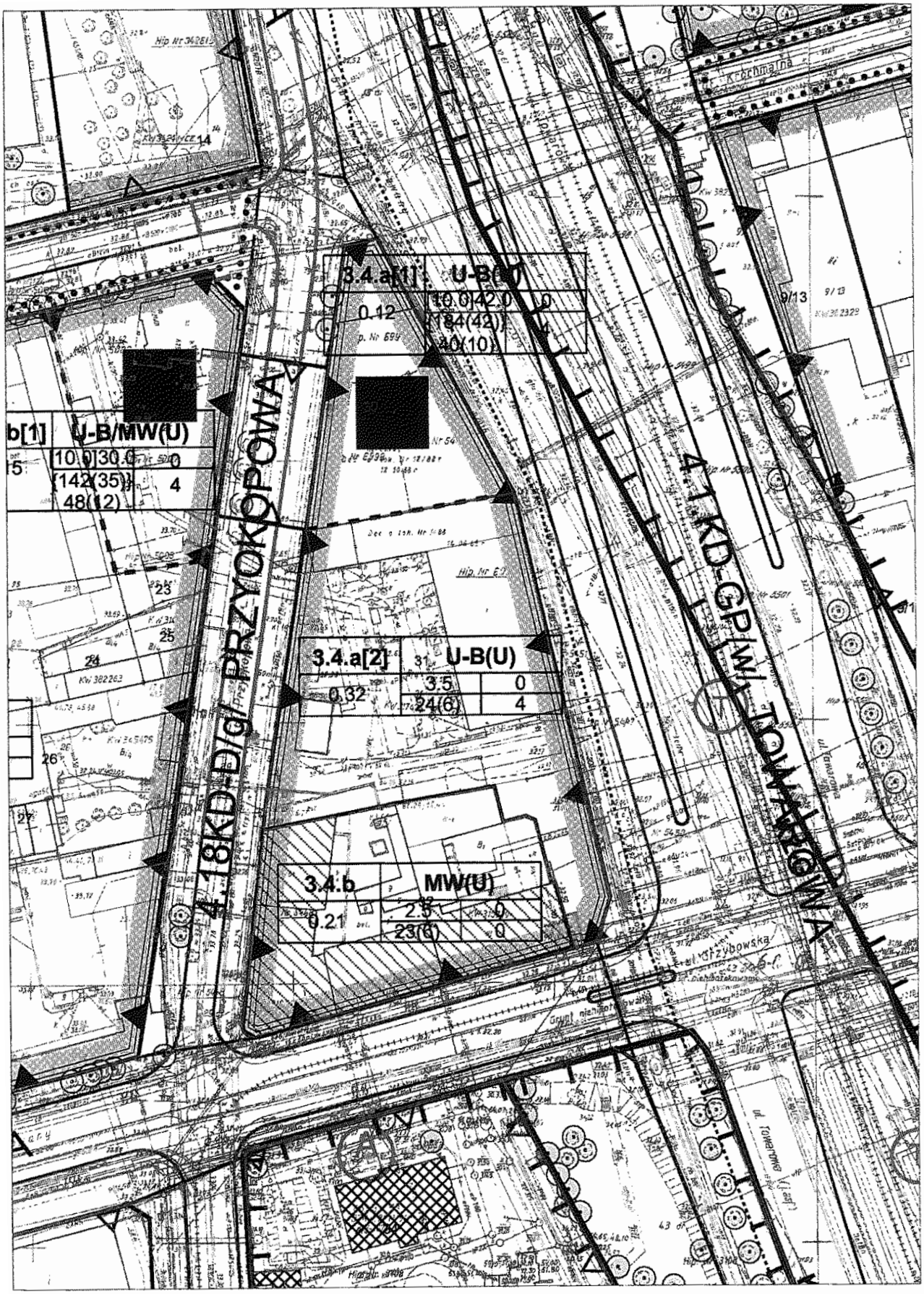
Miejscowy plan zagospodarowania rejonu ul. Towarowej, załącznik 1 - rysunek planu **ARKUSZ 2-4**

Miejscowy plan zagospodarowania rejonu ul. Towarowej, załącznik 1 - rysunek planu **ARKUSZ 2-5**

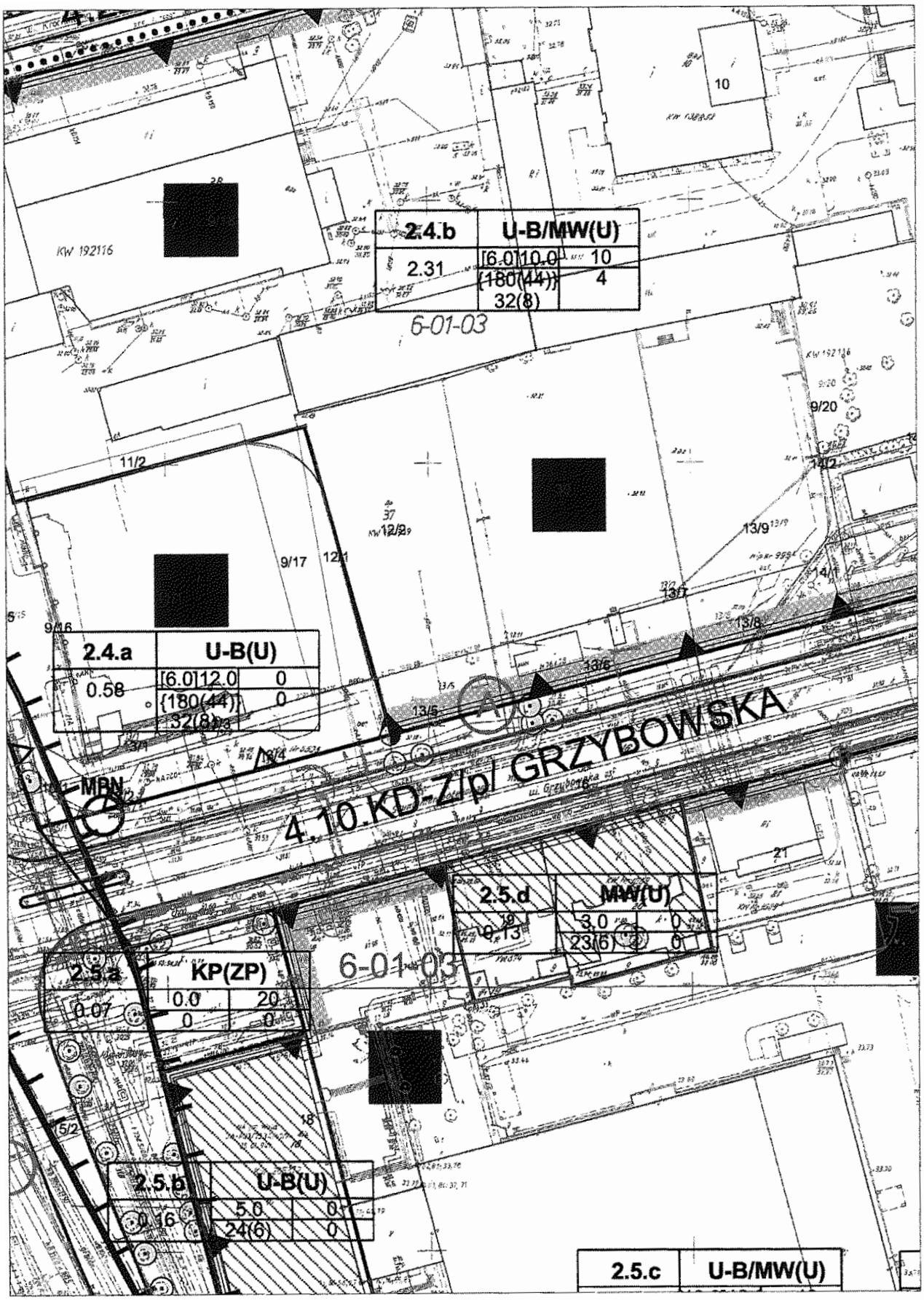
Miejscowy plan zagospodarowania rejonu ul. Towarowej, załącznik 1 - rysunek planu **ARKUSZ 3-1**



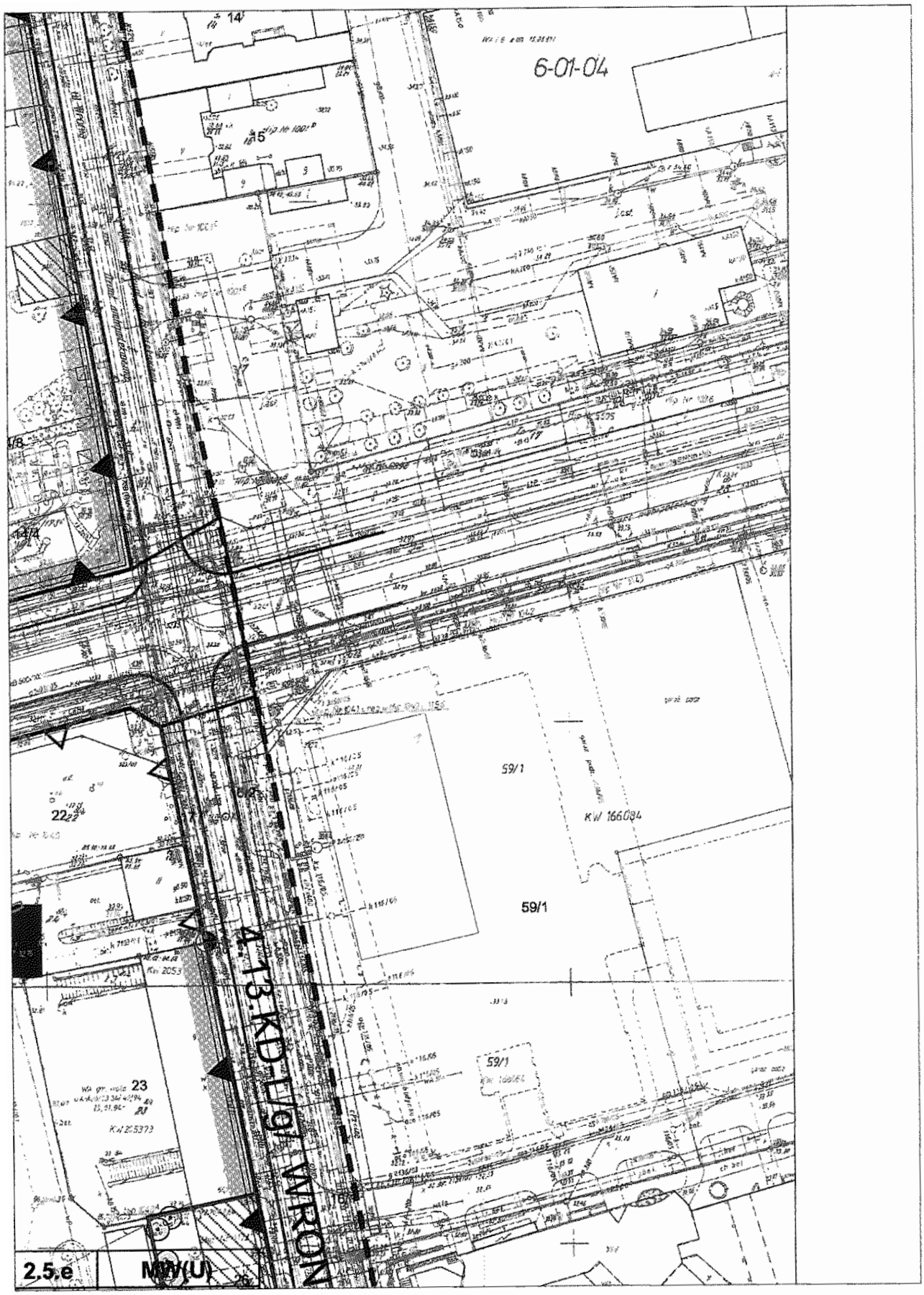
Miejscowy plan zagospodarowania rejonu ul. Towarowej, załącznik 1 - rysunek planu **ARKUSZ 3-2**



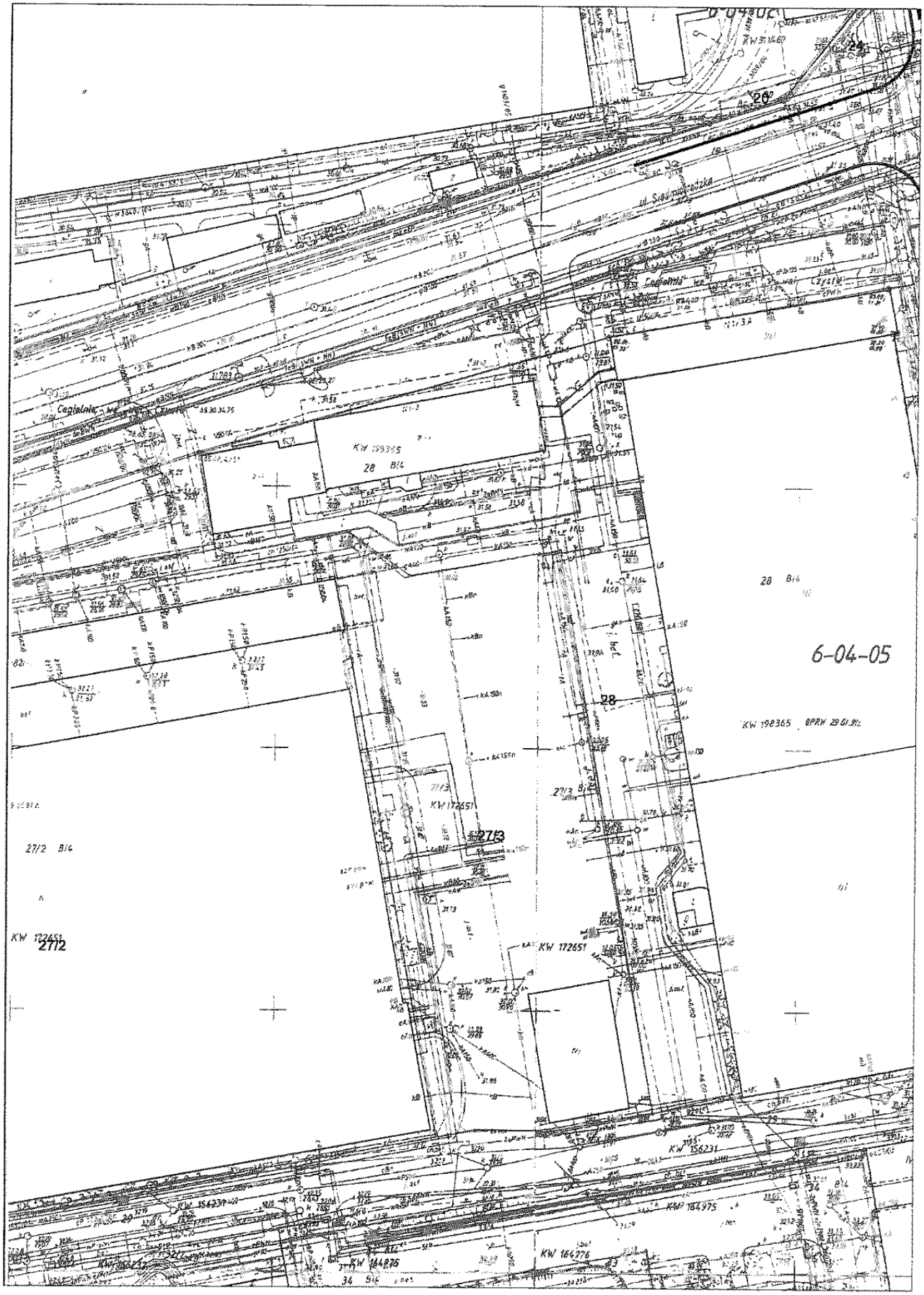
Miejscowy plan zagospodarowania rejonu ul. Towarowej, załącznik 1 - rysunek planu **ARKUSZ 3-3**



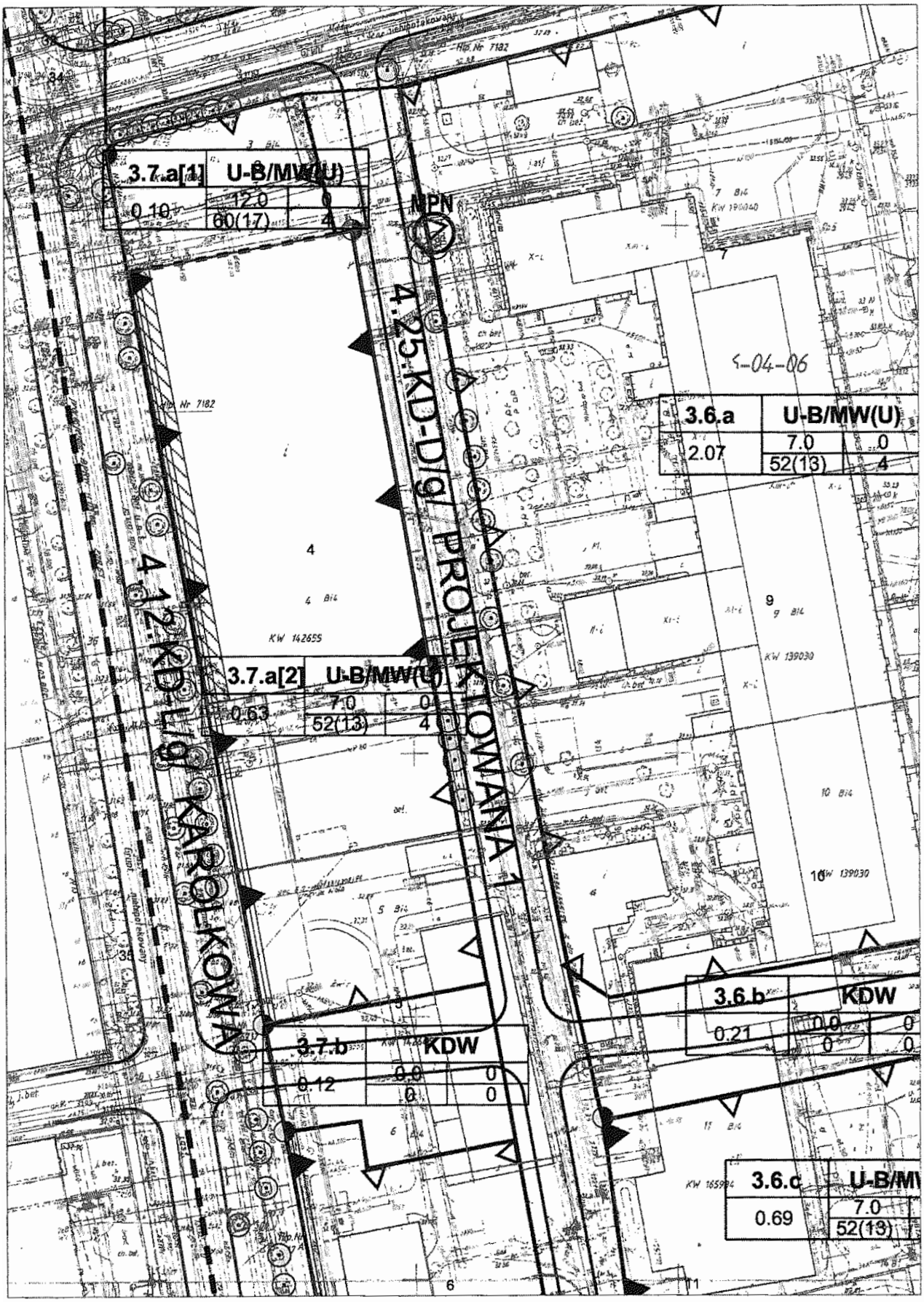
Miejscowy plan zagospodarowania rejonu ul. Towarowej, załącznik 1 - rysunek planu **ARKUSZ 3-4**



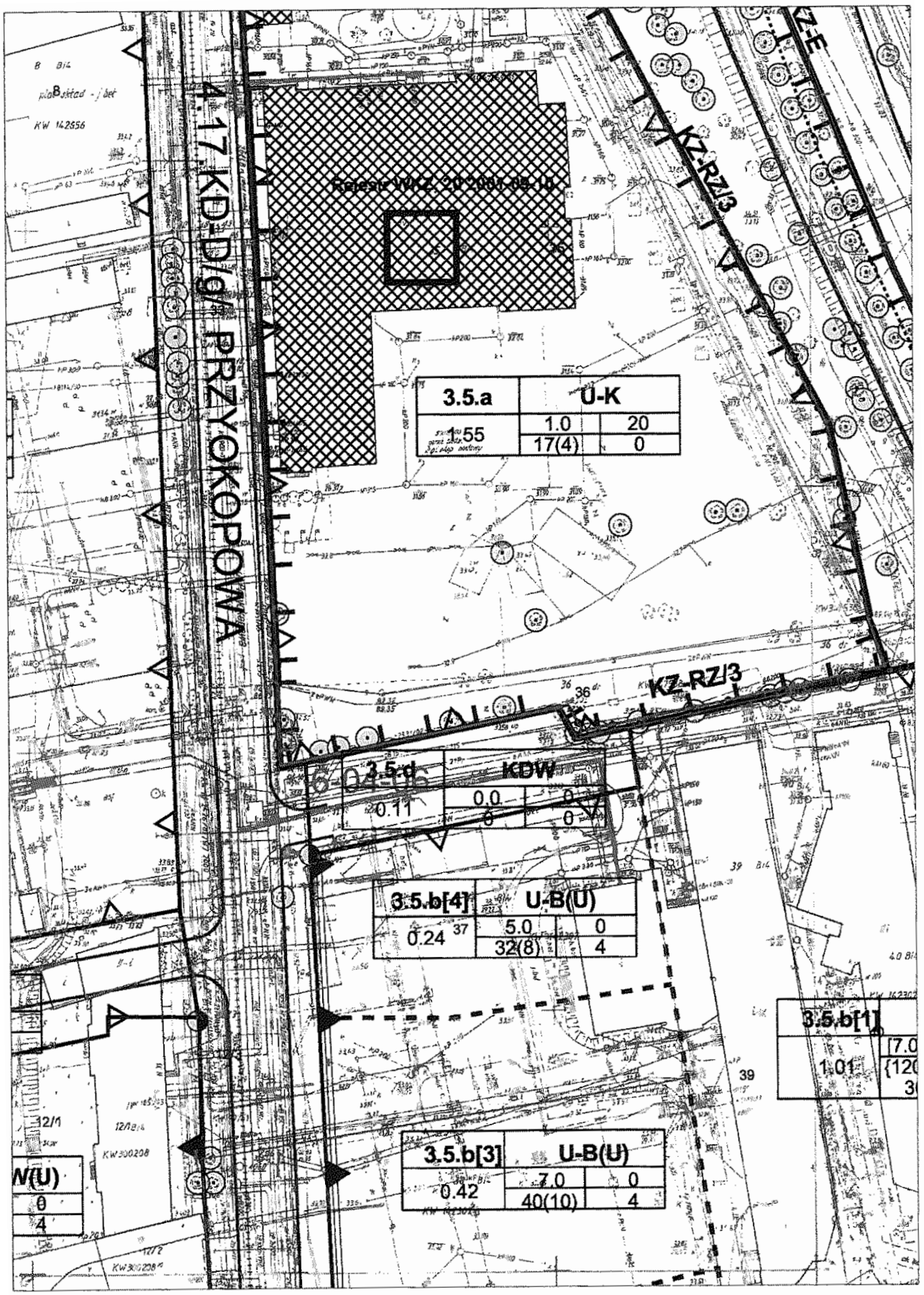
Miejscowy plan zagospodarowania rejonu ul. Towarowej, załącznik 1 - rysunek planu **ARKUSZ 3-5**



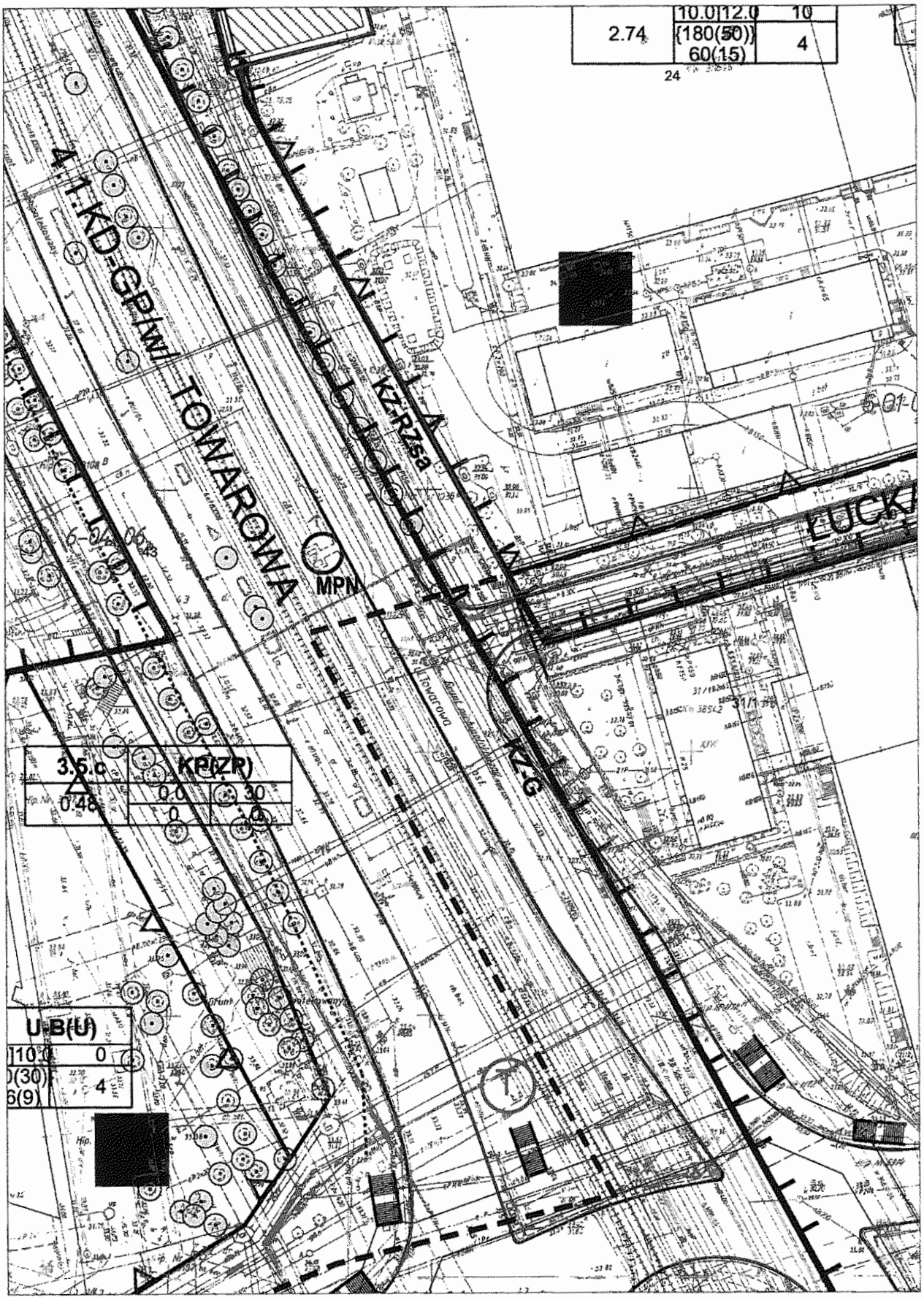
Miejscowy plan zagospodarowania rejonu ul. Towarowej, załącznik 1 - rysunek planu **ARKUSZ 4-1**



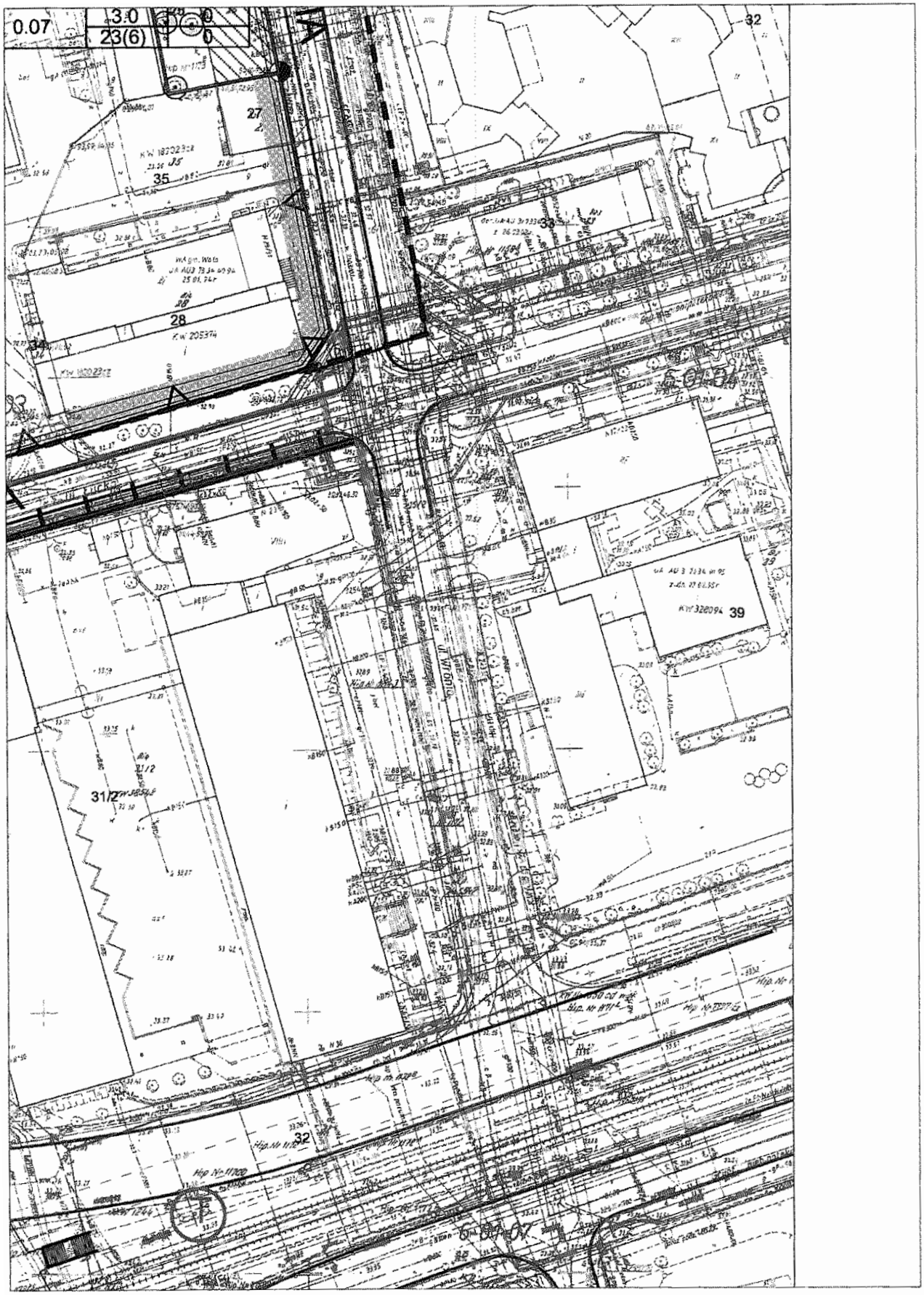
Miejscowy plan zagospodarowania rejonu ul. Towarowej, załącznik 1 - rysunek planu **ARKUSZ 4-2**



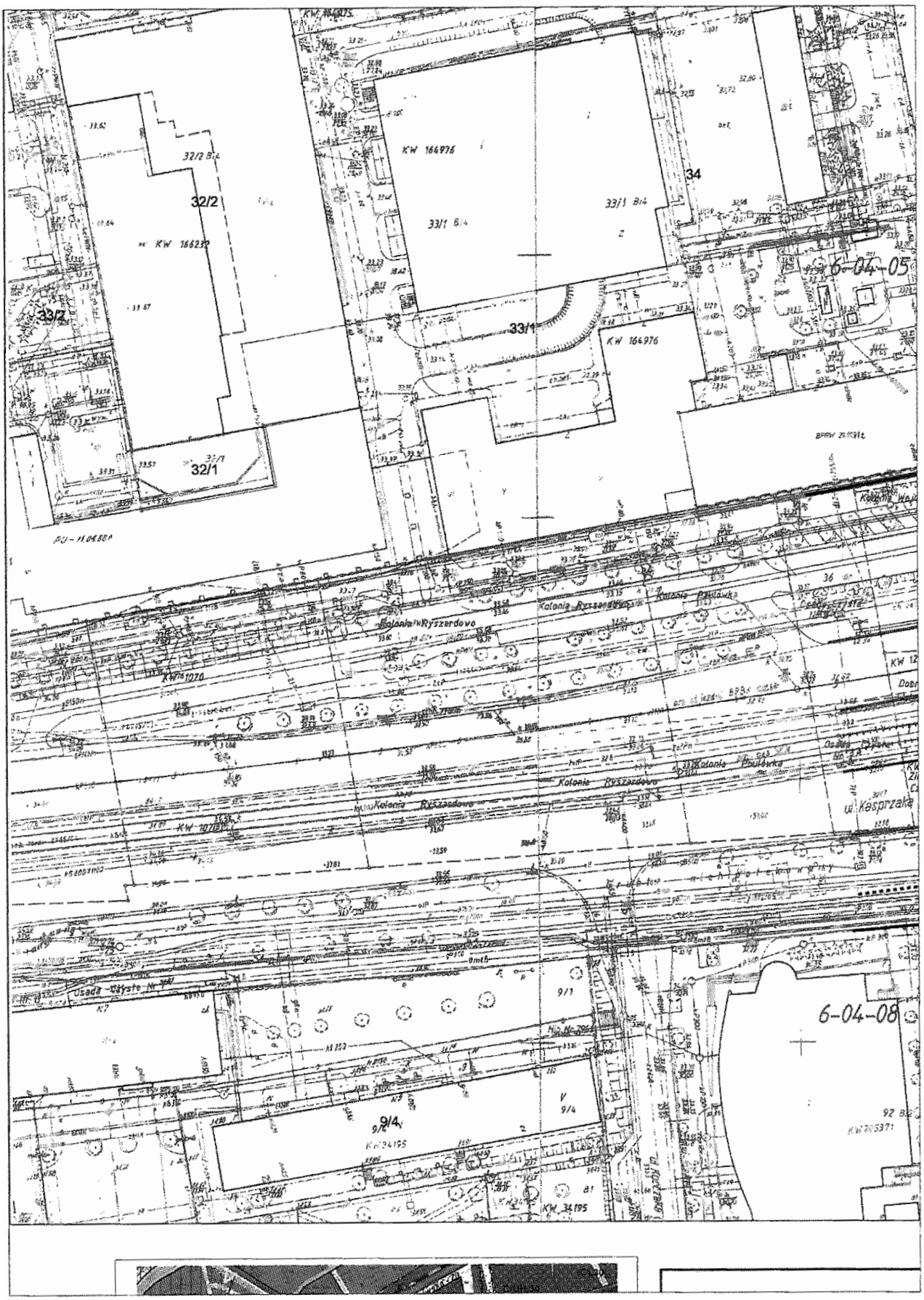
Miejscowy plan zagospodarowania rejonu ul. Towarowej, załącznik 1 - rysunek planu **ARKUSZ 4-3**



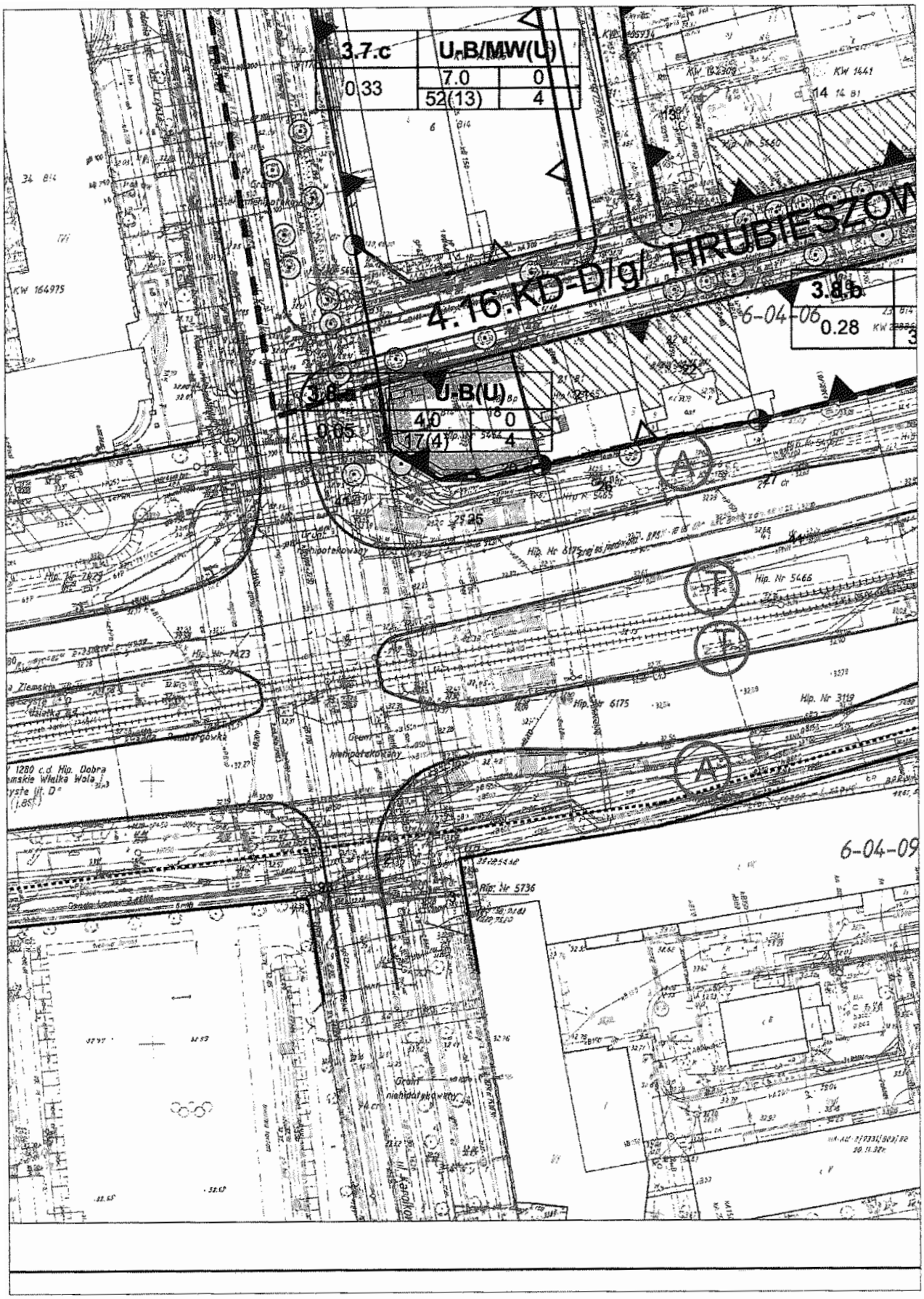
Miejscowy plan zagospodarowania rejonu ul. Towarowej, załącznik 1 - rysunek planu **ARKUSZ 4-4**



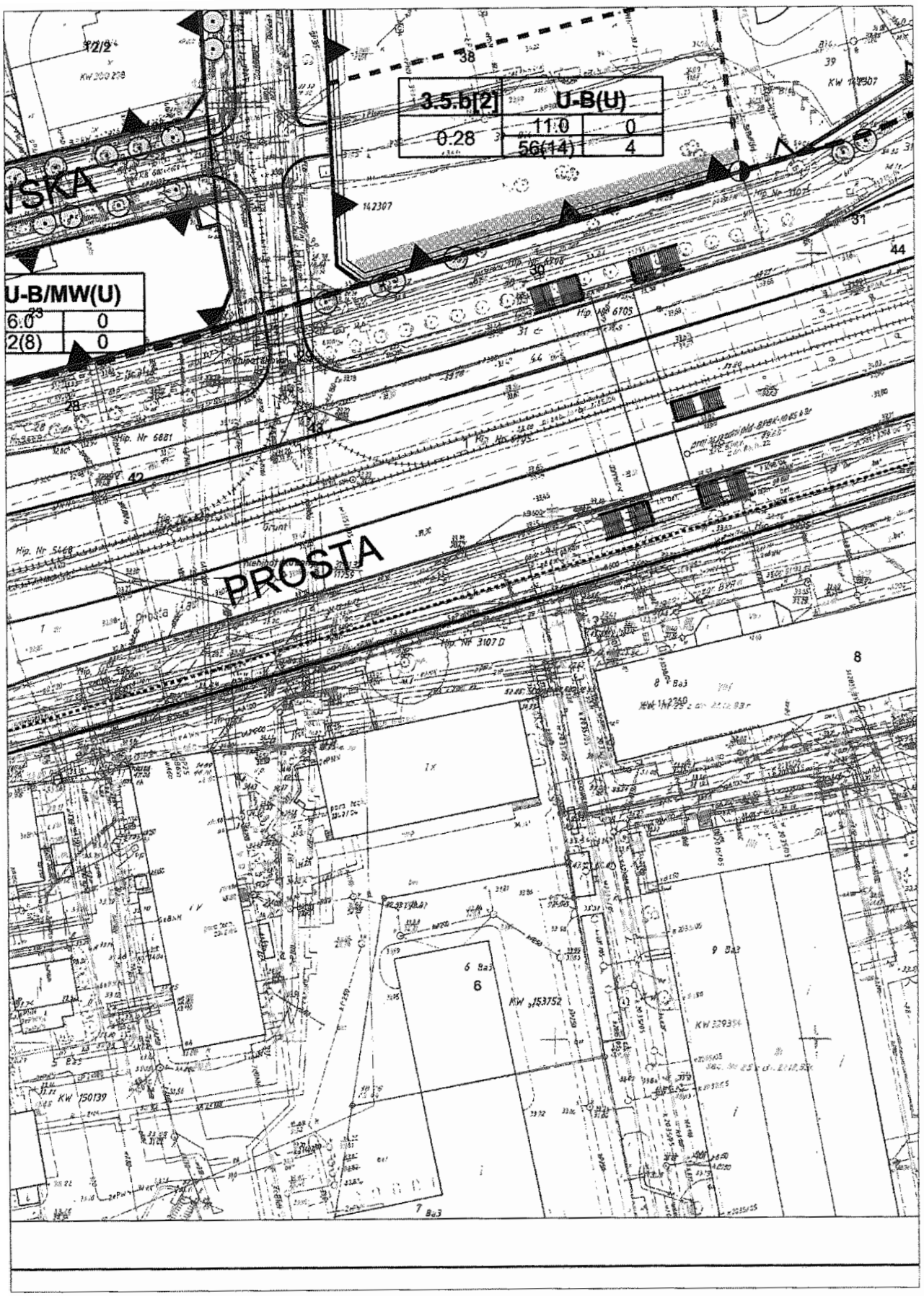
Miejscowy plan zagospodarowania rejonu ul. Towarowej, załącznik 1 - rysunek planu **ARKUSZ 4-5**



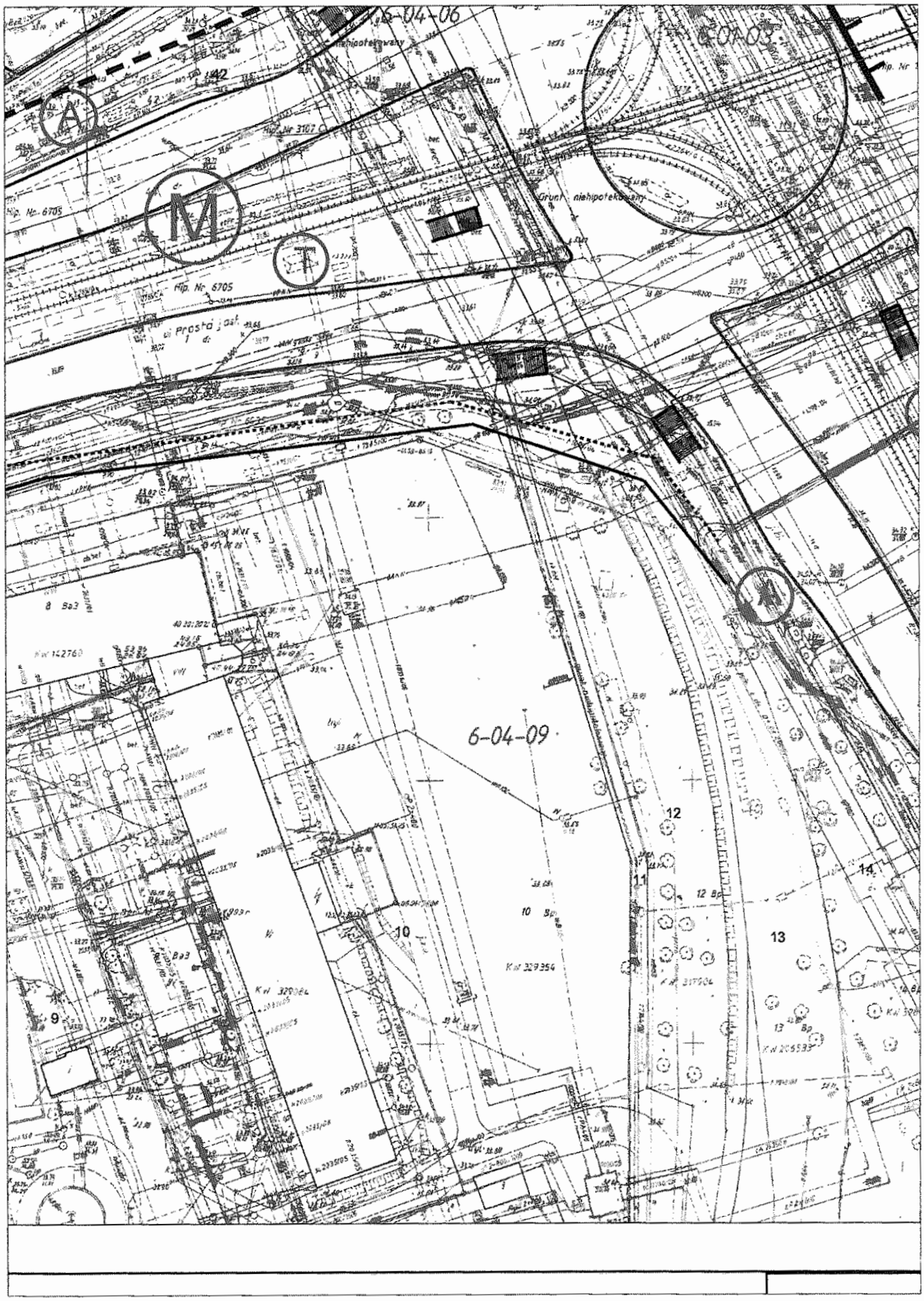
Miejscowy plan zagospodarowania rejonu ul. Towarowej, załącznik 1 - rysunek planu **ARKUSZ 5-1**

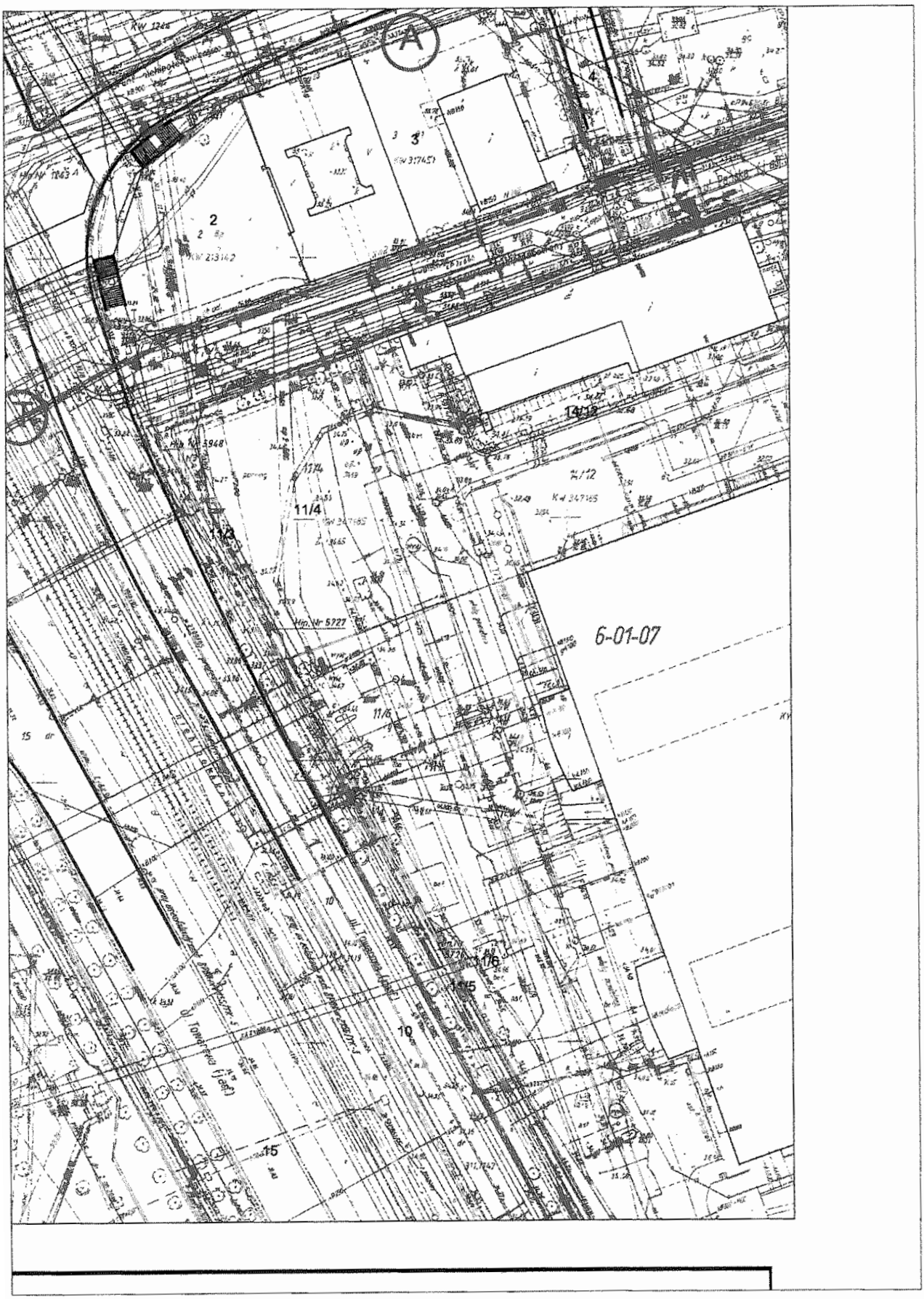


Miejscowy plan zagospodarowania rejonu ul. Towarowej, załącznik 1 - rysunek planu **ARKUSZ 5-2**



Miejscowy plan zagospodarowania rejonu ul. Towarowej, załącznik 1 - rysunek planu **ARKUSZ 5-3**


6-04-06
6-04-03
6-04-09
Grunt niehipotekowany
Hip. Nr 6705
Hip. Nr 5705
Prosta j.dr.
1 dr.
KW 142760
KW 329354
KW 329004
KW 329005
KW 329003
KW 329006
KW 329007
KW 329008
KW 329009
KW 329010
KW 329011
KW 329012
KW 329013
KW 329014
KW 329015
KW 329016
KW 329017
KW 329018
KW 329019
KW 329020
KW 329021
KW 329022
KW 329023
KW 329024
KW 329025
KW



Miejscowy plan zagospodarowania rejonu ul. Towarowej, załącznik 1 - rysunek planu **ARKUSZ 5-5**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy - fragment rysunku

ELEMENTY KSZTAŁTUJĄCE STRUKTURĘ PRZESTRZENNĄ I KRAJOBRAZ MIASTA

- CENTRUM MIASTA
- GŁÓWNE PRZESTRZENIE PUBLICZNE
- GŁÓWNE PRZESTRZENIE O CHARAKTERZE REPREZENTACYJNYM
- POWIĄZANIA GŁÓWNYCH PRZESTRZENI O CHARAKTERZE REPREZENTACYJNYM
- OŚ WIELOFUNKCYJNA
- CENTRA LOKALNE
- WIELOFUNKCYJNE CENTRA HANDLOWE
- NAJWAŻNIEJSZE POWIĄZANIA OSIOWE

STREFY FUNKCJONALNE

- STREFA ŚRÓDMIEŚCIA FUNKCJONALNEGO
- STREFA MIEJSKA

ELEMENTY WSPÓŁTWORZĄCE SYSTEM PRZYRODNICZY

- ZASIĘG SYSTEMU PRZYRODNICZEGO
- GRANICE OBSZARÓW WYRÓŻNIONYCH JAKO KRYTERIUM WYMIANY POWIETRZA
- GŁÓWNE POWIĄZANIA PRZYRODNICZE
- TERENY ZIELENI
- TERENY O MINIMALNYM UDZIALE 40% POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
- TERENY O MINIMALNYM UDZIALE 60% POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ

ŚREDNI WSKAŹNIK INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY

FUNKCJA	STREFA ŚRÓDMIEŚCIA FUNKCJONALNEGO	STREFA MIEJSKA
MW	2,0	1,5
U, UH	2,0	1,5
C, C/UH	3,5	2,0

- C – TEREN WIELOFUNKCYJNY
- C/UH – TEREN WIELOFUNKCYJNY Z OGRANICZENIEM HANDLU
- U – TEREN USŁUG
- UH – TEREN USŁUG HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO
- UA – TEREN USŁUG ADMINISTRACJI
- UN – TEREN USŁUG NAUKI
- UZ – TEREN USŁUG ZDROWIA
- UK – TEREN USŁUG KULTURY
- US – TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI
- M1 – TEREN O PRZEWADZE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- ZP1 – TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ - PUBLICZNY
- ZP2 – TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ SPORTU I REKREACJI - PUBLICZNY
- ZC – TEREN CMENTARZY
- KM – TEREN OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI MIEJSKIEJ
- KK – TEREN OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ TRANSPORTU KOLEJOWEGO
- LINIE METRA
- STACJE METRA
- K – STACJE PRZYSTANKOWE KOLEJOWE
- OBSZARY OBJĘTE REJESTREM ZABYTKÓW
- GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH
- GRANICE MPZP REJONU ULICY TOWAROWEJ

Oznac

Podstawowe us

- Gran
- Linie
- Linie zagos
- Przez
- U-Ap Teren
- U-B(U)/U Teren
- U-B(U) Teren
- U-B/MW(U) Teren
- U-B/U-T Teren
- U-K Teren
- U-O Teren
- U-Pd Teren
- MW(U) Teren
- Teren KD-G KD-G KD-Z
- KP(ZP) Teren (w ty
- KDW Teren

Miejscowy plan zagospodarowania rejonu ul. Towarowej, załącznik 1 - rysunek planu **ARKUSZ 6-1**

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROW

zenia

talenia planu

ice obszaru objętego planem

rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu

rozgraniczające tereny o różnych zasadach
spodarowania (wydzielenia wewnątrz terenów)

znaczenie terenu

ny usług administracji publicznej

ny zabudowy biurowo-usługowej lub usługowej

ny zabudowy biurowo-usługowej

ny zabudowy biurowo-usługowej i mieszkaniowo-usługowej

ny zabudowy biurowo-usługowej i hotelowej

ny usług kultury

ny usług oświaty

ny usług opieki społecznej - dom dziecka

ny zabudowy mieszkaniowo-usługowej

ny ulic publicznych:

GP - głównych ruchu przyspieszonego		(w) - wojewódzkich
G - głównych	KD-L - lokalnych	(p) - powiatowych
- zbiorczych	KD-D - dojazdowych	(g) - gminnych

ny komunikacji pieszej z urządzoną zielenią towarzyszącą
m: place, ciągi piesze)

ny ulic wewnętrznych

Linie

Linie

Linie

Pun

Ustalenia plan
oraz dóbr kult

Gra
w za

KP-

KZ-
KZ-

Bud

Ustalenia plan
zagospodarov

Pow
wym

Tun

Tere
naw

Prze

Ustalenia plan
przestrzeni pu

Eler

Pier

Usłu

Miejscowy plan zagospodarowania rejonu ul. Towarowej, załącznik 1 - rysunek planu **ARKUSZ 6-2**

ANIA PRZESTRZENNEGO REJONU ULICY

e zabudowy

e zabudowy obowiązujące

e zabudowy nieprzekraczalne

kt zmiany typu lini

u dotyczące ochrony przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków
ury współczesnej

nice obszarów i terenów objętych formami ochrony
kresie potrzeb ochrony przyrody i dóbr kultury:

P - strefy ochronnej pomnika przyrody

E - otoczenia zabytku

G - elementów rozplanowania sprzed września 1939 r.

ynki chronione ustaleniami planu

u dotyczące systemów komunikacji (w tym elementy
vania terenu)

ierzchnia przeznaczona wyłącznie dla ruchu pieszego
nagająca specjalnego opracowania posadzki

Informac
zagospo

el

eny ulic i placów o szczególnych wymogach kształtowania
ierzchni, małej architektury i elementów zagospodarowania

ejazd bramowy

u dotyczące kształtowania ładu przestrzennego oraz
blicznych (w tym elementy zagospodarowania terenów)

menty kompozycji przestrzennej

zeje ciągłe

ugi w parterach

Miejscowy plan zagospodarowania rejonu ul. Towarowej, załącznik 1 - rysunek planu **ARKUSZ 6-3**

TOWAROWEJ

Załącznik N

FAZA V

50

skala

Dominanty wysokościowe

Dominanty przestrzenne - obiekty charakterystyczne

Rejon lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych na placu miejskim

Obiekty małej architektury

Ogrodzenia trwałe

MPN - miejsca pamięci narodowej
ROG - miejsce upamiętnienia dawnych rogatek warszawskich
POM - pomniki

Wybrane obiekty przyrodnicze

Cenne drzewa istniejące (do zachowania)

Drzewa istniejące (do zachowania, z dopuszczeniem przesadzeń i wymiany)

Projektowane szpalery drzew (do nasadzeń)

Informacje o
odrębnych

Drz

KZ-RZ Gra

KZ-RZso Gra zab

Buc

Inn

KZ Osi

je dotyczące systemów komunikacji (w tym elementy
darowania terenu)

Podstawowe

1	2	
3	4 / 6	5 / 7

Jezdnie

Torowiska tramwajowe

Linie i stacje metra

Przystanki autobusowe

Przystanki tramwajowe

Stacje metra

Ścieżki rowerowe

Przejscia podziemne

Miejscowy plan zagospodarowania rejonu ul. Towarowej, załącznik 1 - rysunek planu **ARKUSZ 6-4**

r 1 do Uchwały Nr XCIV/2410/2014 Rady m.st. Warszawy z dnia 6 listopada 2014 r.

/ - Projekt planu

1:1000

obiektach i obszarach chronionych na podstawie przepisów

ewa - pomniki przyrody

anice obszarów wpisanych do rejestru zabytków

anice obszaru archeologicznego wpisanego do rejestru ytków

dynki wpisane do rejestru zabytków

e obiekty budowlane wpisane do rejestru zabytków (ulice)

e założeń wielkoprzestrzennych wpisane do rejestru zabytków

parametry zagospodarowania (bez terenów ulic publicznych)

Pozycje w tabeli:
1 - nr rejonu, kwartału, terenu lub wydzielenia (oznacz. [x])
2 - przeznaczenie terenu
3 - powierzchnia terenu w hektarach
4 - wskaźnik intensywności zabudowy,
w tym bez dominant wysokościowych - oznacz. [x]
5 - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - %
6 - maksymalna wysokość zabudowy w metrach
(w nawiasach liczba kondygnacji),
wysokość planowanych dominant w metrach
(w nawiasach liczba kondygnacji) - oznacz. {x(x)}
7 - minimalna wysokość zabudowy - liczba kondygnacji

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XCIV/2410/2014
Rady Miasta Stołecznego Warszawy
z dnia 6 listopada 2014 r.

Rozstrzygnięcie Rady m.st. Warszawy
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag zgłoszonych do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Towarowej

Wyjaśnienia wstępne:
1. Rozstrzygnięcie Rady m. st. Warszawy obejmuje:
1) nieuwzględnione uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Towarowej i Okopowej rozstrzygnięte przez Prezydenta m. st. Warszawy w dniu 27 stycznia 2009 r., a odnoszące się do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Towarowej (wyłożenie I),
2) nieuwzględnione uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Towarowej rozstrzygnięte przez Prezydenta m.st. Warszawy w dniu … lipca 2013 r. (wyłożenie II),
3) nieuwzględnione uwagi do dwukrotnie wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Towarowej rozstrzygnięte przez Prezydenta m.st. Warszawy w dniu 17 lutego 2014 r. (wyłożenie III-IV).
2. Przez uwagi wymagające rozstrzygnięcia Rady m. st. Warszawy rozumieć należy odrębne kwestie merytoryczne, wyodrębnione z pism składanych po kolejnych wyłożeniach projektu planu i wskazane w kolejnych rozstrzygnięciach Prezydenta m. st. Warszawy, o których wyżej mowa.
3. Oznaczenia poszczególnych uwag składają się z arabskiego numeru, nadanego w kolejnych rozstrzygnięciach Prezydenta m. st. Warszawy, łamanego przez rzymski numer wyłożenia do publicznego wglądu, w wyniku którego były rozstrzygane przez Prezydenta m. st. Warszawy oraz daty wpłynięcia do Urzędu m. st. Warszawy.
4. Nie rozstrzyga się nieuwzględnionych uwag, które zostały ponownie złożone i uwzględnione w jednym z kolejnych rozstrzygnięć Prezydenta m. st. Warszawy.
5. Grupuje się i objaśnia wspólnie:
1) uwagi o tej samej treści i dotyczące tego samego przedmiotu (paragrafu, kwartału, terenu lub problemu),
2) uwagi dotyczące tego samego przedmiotu składane ponownie przez tego samego wnioskodawcę,
3) uwagi tego samego wnioskodawcy dotyczące różnych aspektów (parametrów) zagospodarowania tego samego terenu,
4) podobne uwagi różnych wnioskodawców dotyczące tego samego przedmiotu, jeśli rozstrzygnięcie którejkolwiek z nich logicznie oznaczać będzie rozstrzygnięcie pozostałych.
6. Do rozstrzygnięcia przez Radę m. st. Warszawy przedłożone zostaje 296 uwag nieuwzględnionych (w całości lub częściowo) przez Prezydenta m. st. Warszawy, w ścisłym odniesieniu do rysunku i w kolejności paragrafów projektu planu, z tym że omówienie rozpoczyna się od uwag niemożliwych do uwzględnienia ze względów formalnych.
7. Paragrafy rozdziału 3 – Przepisy szczegółowe dla terenów – grupowane są zgodnie z podziałem na kwartały, gdyż zmiany wprowadzane dla poszczególnych terenów wpływają na zagospodarowanie terenów bezpośrednio z nimi sąsiadujących (nie oddzielonych przestrzeniami publicznymi).
8. Łącznie omawia się nieuwzględnione uwagi do:
- terenów kwartału 3.3 i 3.4, obejmujących obszar połączony wydzierżawionym firmie prywatnej fragmentem ulicy Przyokopowej, dla którego po wyłożeniu II dopuszczono powiązanie zabudowy łącznikiem ponad tą ulicą,
- terenów kwartału 3.6 i 3.7, obejmujących obszar, który przy wyłożeniu I i II składał się z czterech kwartałów rozdzielonych ulicami publicznymi, z których dwie przekwalifikowano następnie na drogi wewnętrzne, łącząc po dwa kwartały.
9. Pominięte zostają dalej paragrafy i tereny, do których nie zgłoszono uwag lub dla których nie ma uwag nieuwzględnionych:
§ 1. – Formuła uchwały (Rozdział 1. Przepisy ogólne)
§ 7. – Przyrodniczy obiekt chroniony i § 12. – Tymczasowe zagospodarowanie terenów (Rozdział 2. Przepisy obszarowe)
§ 61. – Teren 3.8.a U-B(U) i § 62. – Teren 3.8.b U-B/MW(U) (Rozdział 3. Przepisy szczegółowe dla terenów, Kwartał 3.8)

§ 64. – Ogłoszenie uchwały i § 65. – Wejście w życie uchwały (Rozdział 4. Przepisy końcowe).
10. Kolejne rozstrzygnięcia Prezydenta m. st. Warszawy zwane są dalej: Rozstrzygnięcie po wyłożeniu ... (odpowiednio I, II lub III-IV).

Część I - uwagi niemożliwe do uwzględnienia ze względów formalnych:
Uwagi w piśmie 2/II z 15.02.13
WAiB Wola wnosi o ew. uwzględnienie decyzji o warunkach zabud., lokalizacji inwest. i pozwoleniach bud. (dołączony wykaz 90 decyzji oraz kopie 38 ważniejszych decyzji w 27 grupach):
28. decyzja 37/N/10 (rozbiórka Krochmalna 55)
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu II: nie uwzględniać jednej decyzji w pkt 28
ad pkt 28 - nie dotyczy obszaru planu
Uwagi w piśmie 28/II z 04.03.13
Lewant sp. z o.o. wnosi o:
21. w § 23 i w całym planie dla funkcji MW(U) - wyraźnie rozróżnić logicznie od funkcji MW/U (np. ustalić, że dopuszczalne do 40%),
całość dotyczy tekstu (po zmianach § 22 i 26)
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu II: nie uwzględniać pkt 21
ad pkt 21 - bezprzedmiotowe, w planie nie występuje oznaczenie MW/U
Uwaga w piśmie 8/III-IV z 02.10.13
Bellona Grzybowska 77 sp. z o.o. (za pośrednictwem Kancelarii Prawnej - jako pełnomocnika) wnosi o:
zorganizowanie spotkania przedstawicieli Urzędu Miasta, konserwatora i inwestora dla zmodyfikowania zaleceń konserwatorskich
teren 2.5.a i 2.5.b
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się
wniosek nie jest merytoryczną uwagą do projektu planu i wykracza poza procedury jego sporządzania, ponadto konserwatorzy wypowiedzieli się już w procedurze uzgadniania projektu planu (patrz też uwaga 6/I pkt 1 i 2)
Uwagi w piśmie 12/III-IV z 11.10.13 (+ korekta błędu typograficznego z 14.10.13)
M. Kolczyński, M. Kryśkiewicz, P. Leszczyński (tylko jeden podpis i brak upoważnienia mieszkańców trzech kamienic, w imieniu których wnioskodawcy jakoby występują) wnosi o:
3. ul. Hrubieszowska i tereny sąsiednie - wnioski realizacyjne i żądania nie dotyczące zakresu planu.
tereny 4.16 KD-D(g), 3.6.c, 3.7.c, 3.8.b
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się w całości pkt 3
ad pkt 3 - nie dotyczy ustawowo dopuszczonego zakresu planu
Uwaga w piśmie 39/III-IV z 17.10.13
UM, Biuro Infrastruktury (K. Kacpura)
Pismo złożone po terminie (treść może wpływać na ustalenia planu tylko jako fachowa opinia przy rozpatrywaniu uwag dotyczących tych samych problemów - tzn. uwagi 29/I pkt 2, uwagi 6/II pkt 3 oraz uwagi 1/III-IV pkt 5 i 38/III-IV pkt 35-39)
Wnioskowane rozstrzygnięcie Rady:
uwaga 2/II (pkt 28) z 15.02.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 28/II (pkt 22) z 04.03.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 8/III-IV z 02.10.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 12/III-IV (pkt 3) z 11.10.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 39/III-IV z 17.10.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
Uzasadnienie:
Wyżej wymienione 5 uwag, złożonych w 5 pismach przy II i III-IV wyłożeniu projektu planu, nie dotyczy obszaru, treści lub ustawowo dopuszczonego zakresu projektu planu, bądź też nie zostało złożone w ustawowo określonych terminach, toteż nie może być uwzględnione w projekcie planu.

Część II – uwagi do przepisów ogólnych (Rozdział 1. Przepisy ogólne, § 2 i 3)

§ 2. Definicje

Uwagi w piśmie 10/I z 18.12.08
Wojciech Caruk, Prezes Zarządu „Inwestycja Grzybowska" sp. z o. o. wnosi o:
3. zmianę zapisu w definicji obowiązującej linii zabudowy (§ 2 pkt 16) - zwiększenie dopuszczalnego wysunięcia wykuszy poza obrys budynku: do 1,8 m
tekst
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu I:nie uwzględniać: pkt 3
ad pkt 3 - brak uzasadnienia dla ponadnormatywnego nadwieszania budynków ponad przestrzenie publiczne - zwłaszcza, że takie wysunięcia będą kolidować z wyposażeniem ulic w zieleń wysoką;
Uwagi w piśmie 21/II z 28.02.13
BPH S.A. wnosi o:
4. w § 2 pkt 41 - doprecyzowanie definicji szczegółami technicznymi (nie wliczanie do max. wysokości kominów, maszynowni itp.)
dotyczy tekstu
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu II: nie uwzględniać pkt 4
ad pkt 4 - definicja w planie jest jednoznaczna, nie wymaga uściśleń i została już rozstrzygnięta przy wyłożeniu I dla uwagi 13 pkt 6: „dopuszczone sytuowanie na dachach konstrukcji nie obejmuje zamkniętych pomieszczeń, o których mowa we wniosku, a które są integralnymi częściami budynków, toteż wniosek nie może być przyjęty, gdyż oznaczałoby to w praktyce podwyższanie zabudowy". (jak uwaga 37/II)
Uwagi w piśmie 25/II z 04.03.13
Skanska Property Poland sp. z o.o. wnosi o:
3. w § 2 pkt 41 - doprecyzowanie definicji szczegółami technicznymi (nie wliczanie do max. wysokości kominów, maszynowni itp.)
dotyczy tekstu
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu II: nie uwzględniać pkt 3 w całości
ad pkt 3 - definicja w planie jest jednoznaczna, nie wymaga uściśleń i została już rozstrzygnięta przy wyłożeniu I dla uwagi 23 pkt 6:
„dopuszczone sytuowanie na dachach konstrukcji nie obejmuje zamkniętych pomieszczeń, o których mowa we wniosku, a które są integralnymi częściami budynków, toteż wniosek nie może być przyjęty, gdyż oznaczałoby to w praktyce podwyższanie zabudowy"
Uwagi w piśmie 28/II z 04.03.13
Lewant sp. z o.o. wnosi o:
1. w § 2 pkt 4 - utożsamić pojęcie działki inwestycyjnej z działką ewidencyjną,
całość dotyczy tekstu
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu II: nie uwzględniać pkt 1
ad pkt 1 - w sposób oczywisty działka budowlana nie zawsze jest jedną działką inwestycyjną, która w szczególnych wypadkach może obejmować nawet działki budowlane nie stykające się ze sobą, podczas gdy - zgodnie z definicją z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z dnia 10 maja 2003 r.): art. 2. Ilekroć w ustawie jest mowa o: 12) „działce budowlanej" - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego
Uwagi w piśmie 28/II z 04.03.13
Lewant sp. z o.o. wnosi o:
3. wprowadzić i określić wysokość innych budowli niż budynki,
całość dotyczy tekstu (ppkt 40)
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu II: nie uwzględniać pkt 3
ad pkt 3 - w planie obejmującym obszar zabudowy śródmiejskiej nie ma uzasadnienie dla wprowadzania innych obiektów niż wymienione w jego ustaleniach
Uwagi w piśmie 29/II z 04.03.13
Ghelamco Warsaw Spire Sp., Bellona Grzybowska 77 Sp., Bellona Logistyka Sp. z o.o. wnoszą o:
1. w § 2 pkt 6 - zdefiniowanie dominanty wysokościowej jako budowli lub jej część o wys. 60 m lub więcej, wyższej niż max. wysokość dla kwartału

2. w § 2 pkt 15 - dodanie w przykładach małej architektury „pomniki, rzeźby i inne formy plastyczne i interaktywne” oraz „altany”
3-4. w § 2 pkt 12 - rozszerzenie dopuszczonych obiektów poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy o „przyłącza, drogi, parkingi, chodniki”, „budowle podziemne” oraz dopuszczenie jak dla linii obowiązujących – „balkonów, loggi i wykuszy wykraczających poza linie nie więcej niż 1,5 m oraz niezbędnych elementów wejścia do budynku”
6. w § 2 pkt 26 - dopuszczenie lokowania logo na elewacji i dachu przez rozszerzenie definicji reklamy: „nie będącą wyłącznie znakiem słowno graficznym stanowiącym znak handlowy/nazwę przedsiębiorcy”
dotyczy tekstu
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu II: nie uwzględniać w części pkt 1 oraz w całości pkt 2-4 i 6
ad pkt 1 - jak rozstrzygnięcie dla uwagi 35III-IV pkt 1
ad pkt 2-4 - brak uzasadnienia dla rozszerzania i uszczegóławiania definicji jednoznacznych - jak uwaga 35/III-IV pkt 2-4 oraz uwaga 38/III-IV pkt 2
ad pkt 6 - jak rozstrzygnięcie uwagi 5/II pkt 1 i 2, uwaga 35/III-IV pkt 6 i 19 oraz uwaga 38/III-IV pkt 30
Uwagi w piśmie 37/II z 04.03.13
Flagstone sp. z o.o. wnosi o:
4. w § 2 pkt 41 - doprecyzowanie definicji szczegółami technicznymi (nie wliczanie do max. wysokości kominów, maszynowni itp.)
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu II: nie uwzględniać pkt 4
ad pkt 4 - definicja w planie jest jednoznaczna, nie wymaga uściśleń i została już rozstrzygnięta dla uwagi 23/I pkt 6: „dopuszczone sytuowanie na dachach konstrukcji nie obejmuje zamkniętych pomieszczeń, o których mowa we wniosku, a które są integralnymi częściami budynków, toteż wniosek nie może być przyjęty, gdyż oznaczałoby to w praktyce podwyższanie zabudowy”
Uwagi w piśmie 10/III-IV z 07.10.13
Kuryłowicz & Associates sp. z o.o. wnosi o:
1. § 2 pkt 16 - dopuszczenie swobodnego (w liniach obowiązujących i z zachowaniem ciągłości pierzei) kształtowania narożników.
2. § 2 pkt 41 - doprecyzowanie definicji wysokości zabudowy przez dopisanie po słowach „górnej krawędzi dachu”: „bez uwzględnienia wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych”.
tekst
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się pkt 1-2
ad pkt 1 - przyjęcie zapisu zwiększającego elastyczność, a nie dopuszczającego dowolność
ad pkt 2 - jak rozstrzygnięcie uwagi 13/I pkt 6 i uwagi 21/II pkt 4 - dopuszczenie tylko niekubaturowych urządzeń technicznych
Uwagi w piśmie 15/III-IV z 11.10.13
Skanska Property Poland sp. z o.o. wnosi o:
1. Dopuszczenie swobodnego (w liniach obowiązujących i z zachowaniem ciągłości pierzei) kształtowania narożników.
2. § 2 pkt 41 - doprecyzowanie definicji wysokości zabudowy przez dopisanie po słowach „górnej krawędzi dachu”: „bez uwzględnienia wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych”.
tekst
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się pkt 1-2
ad pkt 1 - dotyczy § 2 pkt 16 tekstu planu
(treść taka sama jak w uwadze 10/III-IV pkt 1-2 i podobna jak części punktów w uwadze 18/III-IV, tylko ze zmianą kolejności i redakcji)
rozstrzygnięcia jak dla uwagi 10/III-IV pkt 1-2
Uwagi w piśmie 18/III-IV z 15.10.13
Residential Real Estate sp. z o.o. wnosi o:
5. § 2 pkt 16 - dopuszczenie swobodnego (w liniach obowiązujących i z zachowaniem ciągłości pierzei) kształtowania narożników.
6. § 2 pkt 41 - doprecyzowanie definicji wysokości zabudowy przez dopisanie po słowach „górnej krawędzi dachu”: „bez uwzględnienia wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych”.
tekst

Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się pkt 5-6
ad pkt 5 - mieści się już w zapisie zwiększającym elastyczność, ale nie dopuszczającym dowolności - § 11 pkt 1 i 2
ad pkt 6 - rozstrzygnięcie jak uwagi 10 pkt 2 (powyżej) - dopuszczenie tylko niekubaturowych urządzeń technicznych
(treść taka sama jak w uwadze 10, tylko ze zmianą kolejności i redakcji)
Uwagi w piśmie 35/III-IV z 16.10.13
Gelamco Warsaw Spire sp. z o.o. SKA, Bellona Grzybowska 77 sp. z o.o., Bellona Logistyka sp. z o.o. wnosi o:
1. § 2 ppkt 6 - zmniejszenie w definicji minimalnej wysokości dominant do 60 m i rezygnacja z wymogu „kilkakrotnego" przewyższenia sąsiedniej zabudowy - ze względu na wzajemne zacienianie dominant.
2. § 2 ppkt 15 - dodanie w wyliczeniu przykładów małej architektury „pomniki. Rzeźby i inne formy plastyczne i interaktywne" oraz "altany" - ze względu na zawężającą interpretację organów administracji.
3. § 2 ppkt 12 - dodanie takich budowli jak „drogi, parkingi, chodniki" dla terenów, gdzie linie zabudowy odsunięte są od linii rozgraniczających (np. teren 3.2 i 2.5.a).
4. § 2 ppkt 12 - dopuszczenie poza nieprzekraczalną linią zabudowy: kubaturowych budowli podziemnych dla terenów, gdzie linie zabudowy odsunięte są od linii rozgraniczających, oraz „balkonów, daszków, nadwieszeń i wykuszy wykraczających poza nieprzekraczalną linię zabudowy nie więcej niż 1,5 m oraz niezbędnych elementów wejścia do budynku oraz nadwieszeń ociepleń termo-modernizacyjnych w przypadku budynków istniejących".
6. § 2 ppkt 26 - dopuszczenie na elewacjach i dachach umieszczanie nazw lub logo przez dodanie na końcu zdania: „nie będącą wyłącznie znakiem słowno-graficznym stanowiącym znak handlowy lub nazwę przedsiębiorcy lub inwestycji".
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się w części pkt 1 i w całości pkt 2-4, 6
ad pkt 1 - jak uwzględnione uwagi 11/III-IV pkt 1, 13/III-IV pkt 2 i 16/III-IV pkt 1 (dopuszczenie wys. minimalnej 80 m i zmiana sformułowania) oraz jak uwaga 29/II pkt 1
ad pkt 2 - jak rozstrzygnięcie uwagi 29/II pkt 2 i uwaga 38/III-IV pkt 2
ad pkt 3-4 - nieprzekraczalne linie zabudowy zostały zdefiniowane jednoznacznie (rozstrzygnięcie jak uwaga 29/II pkt 3-4)
ad pkt 6 - logo to również forma reklamy znacząco oddziałująca na estetykę przestrzeni miejskiej, nie ma więc powodu traktować jej inaczej niż innych reklam (jak rozstrzygnięcie uwagi 5/II pkt 1 i 2 oraz 29/II pkt 6 i 15 oraz uwagi 38/III-IV pkt 30)
Uwagi w piśmie 38/III-IV z 16.10.13
Lewant wnosi o:
1. § 2 pkt 6 - rozważenie dwóch kategorii dominant - A ponad 100 m i B od 55 lub zmianę definicji dominant umożliwiającą realizację niższych dominant z uwagi na skutki zacieniania okolicznej zabudowy przez dominantę 100 m.
2. § 2 pkt 15 - zaliczenie donic na rośliny do obiektów małej architektury (chodzi o duże donice na drzewa lokalizowane w pojemnikach na stropach garaży).
3. § 2 pkt 16 - określenie, że obowiązująca linia zabudowy dotyczy tzw. pierwszej linii zabudowy tj. obiektów realizowanych w pasie np. 20 m od tej linii z uwzględnieniem zasad określonych w § 11, oraz nie ustalać warunku obowiązującej linii zabudowy w przypadku dominant.
5. § 2 pkt 36 - uzupełnienie treści pkt 36 o usługi ustalone w planie, bo plan wyróżnia też inne usługi np. publiczne.
6. § 2 pkt 32 - uściślenie definicji pkt 32, która sugeruje, że tablica reklamowa nie może mieć wolnostojącej konstrukcji nośnej.
7. § 2 pkt 41 - po drugim słowie „maksymalną" dodanie słowa „i minimalną" - z uwagi na dalsze ustalenia w planie dotyczące ustaleń minimalnej pow. działki (dalej dygresja na temat omawiany przez wnioskodawcę w pkt 32)
8. § 2 - zdefiniowanie też wysokość innych obiektów niż zabudowa, szczególnie reklam, ale i anten wolnostojących (plan nie przewiduje anten wolnostojących, ale ustawa o popieraniu telekomunikacji przewiduje możliwość lokalizacji anten nawet, jak plan ich nie dopuszcza.
62. Umożliwienie nadwieszenia się nad linią zabudowy przy termomodernizacji istniejących budynków.
tekst
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się w całości pkt 1-2, 5-8 i 62 oraz w części pkt. 3
ad pkt 1 - zmiana definicji dominanty poprzez dopuszczenie wys. minimalnej 80 m - jak uwaga 11/III-IV pkt 1, 13/III-IV pkt 2, 16/III-IV pkt 1 i 35/III-IV pkt 1 oraz jak rozstrzygniecie uwagi 29/II pkt 1

ad pkt 2 - brak uzasadnienia do rozszerzania ustawowych definicji - jak uwaga 35/III-IV pkt 2 i rozstrzygnięcie uwagi 29/II pkt 2
ad pkt 3 - (faktycznie dotyczy § 11) nieuwzględniony dla warunku lokalizacji dominant jak dla uwagi 10/III-IV pkt 3, uwagi 15/III-IV pkt 3 i uwagi 18/III-IV pkt 7 do § 11, natomiast uwzględniony w zakresie zasad lokalizacji zabudowy w głębi kwartału poprzez dodanie podpunktu 6 w § 11 tekstu planu: „6) zabudowa sytuowana w głębi kwartału musi umożliwiać lokalizację zabudowy w wymaganych obowiązujących liniach zabudowy i pierzejach ciągłych zgodnie z zasadami określonymi w pkt 1-5 przez odpowiednie wycofanie i (w razie potrzeby) sytuowanie w 'ostrej granicy działki' w stosunku do zabudowy mającej tworzyć pierzeje ulic"
ad pkt 5 - jak uwaga 35/III-IV pkt 8 i 22 oraz rozstrzygnięcie uwagi 28/II pkt 17, 18/II, 20/II, 23/II i 26/II
ad pkt 6 i 8 - definicja celowo nie dopuszcza reklam wolnostojących a także innych wolnostojących urządzeń technicznych (obszar śródmiejski); małą architekturę i obiekty techniczne wyłączono spod ograniczeń wysokości minimalnej - jak dla uwagi 21/II pkt 3, 25/II pkt 2, 28/II pkt 12 i 13, 29/II pkt 19 i 37/II pkt 3
ad pkt 7 - wniosek niejasny (punkt zmieniany przy wyłożeniu II)
ad pkt 62 - nieuwzględnione w związku z przyjęciem uwagi 32/III-IV pkt 3 (do § 8 pkt 5).

Wnioskowane rozstrzygnięcie Rady:

uwaga 10/I (pkt 3) z 18.12.08. w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 21/II (pkt 4) z 28.02.13. w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 25/II (pkt 3) z 04.03.13. w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 28/II (pkt 1) z 04.03.13. w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 28/II (pkt 3) z 04.03.13. w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 29/II (pkt 1, 2-4 i 6) z 04.03.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 37/II (pkt 4) z 04.03.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 10/III-IV (pkt 1 i 2) z 07.10.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 15/III-IV (pkt 1 i 2) z 11.10.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 18/III-IV (pkt 5 i 6) z 15.10.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 35/III-IV (pkt 1, 2, 3-4 i 6) z 16.10.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 38/III-IV (pkt 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8 i 62) z 16.10.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie:

W wyżej wymienionych 27 uwagach, złożonych w 12 pismach przy I, II i III-IV wyłożeniu projektu planu, kwestionuje się niektóre sformułowania i parametry określone w definicjach przyjętych w projekcie planu.
W wyniku uwzględnienia kilkudziesięciu uwag (w tym częściowego uwzględnienia wyżej wymienionych uwag) wprowadzono istotne zmiany w ośmiu definicjach:
w ppkt 6 – dominanty wysokościowe – zmieniono minimalną wysokość ze 100 do **80 metrów** oraz wymóg wysokości „kilkakrotnie wyższej" na **znacząco większą** niż wysokość maksymalna dla całego kwartału zabudowy;
w ppkt 12 – nieprzekraczalne linie zabudowy – poza tymi liniami dopuszczono oprócz lokalizacji sieci uzbrojenia terenu także budowle będące **urządzeniami podziemnymi**;
w ppkt 16 i 18 – obowiązujące linie zabudowy i pierzeje ciągłe – doprecyzowano, że do ściany frontowej budynku lub budowli wlicza się też **zewnętrzne linie podcieni oraz przejść i przejazdów bramowych**;
w ppkt 22 – przeznaczenie podstawowe – zmieniono odniesienie przeznaczenia przeważającego na danym terenie z „powierzchni całkowitej zabudowy" na **powierzchnię użytkową wszystkich kondygnacji nadziemnych zabudowy**;
w ppkt 35 – usługi – dodano wyjaśnienie, że **w tekście planu rozróżnią się usługi ogólnodostępne, służące bezpośredniej obsłudze ludności i wymagające łatwego dostępu oraz usługi biurowe (U-B) i hotele (U-T), które stawiają inne wymagania techniczne i mogą być lokalizowane w wyspecjalizowanych obiektach wielokondygnacyjnych**;
w ppkt 39 – wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – zmieniono odniesienie wskaźnika do „działki budowlanej" na odniesienie do **działki inwestycyjnej**;
w ppkt 40 – wysokość zabudowy (maksymalna i minimalna) – doprecyzowano, że wysokość liczona jest do najwyższej górnej krawędzi dachu **nad najwyższym elementem kubaturowym budynku lub przewyższającej go attyki** oraz, że **wysokość minimalna dotyczy zabudowy w pierzejach ulic i nie obejmuje zabudowy istniejącej w dniu uchwalenia planu lub przesądzonej prawomocnymi w tym dniu decyzjami administracyjnymi, tymczasowych obiektów budowlanych, małej architektury oraz technicznego wyposażenia terenów**.
Ponadto, po II wyłożeniu zastąpiono definicję przeznaczenia dopuszczalnego, które niedostatecznie odnosiło się do istniejącego zagospodarowania poprzemysłowego, pojęciem zagospodarowania tymczasowego. Po wyłożeniu III-IV uznano, że także ta definicja jest nieadekwatna do swojego przedmiotu i określa warunki,

które powinny być określone w § 5 tekstu planu. Tak więc zmodyfikowaną zgodnie z uwagami treść przeniesiono do § 5 (zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego) jako **warunki funkcjonowania zagospodarowania istniejącego do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu**.
Przyjęte w projekcie planu definicje pojęć są wystarczająco jednoznaczne i powszechnie zrozumiałe, a ich dalsze precyzowanie jest bezcelowe i musi być pozostawione do rozstrzygnięcia organowi wydającemu decyzję administracyjną. W szczególności niedopuszczalne są takie zmiany definicji pojęć, które prowadziłyby do ukrycia w formie definicji faktycznych zmian zasad zagospodarowania przestrzennego, jak wnioskowane:
- dalsze zwiększenie dopuszczalnej nadbudowy nad terenami publicznymi,
- podwyższanie zabudowy przez nie wliczanie do jej wysokości integralnych części kubatury,
- wliczanie do dominant wysokościowych budynków w niewielkim stopniu przewyższających sąsiednią zabudowę,
- rozszerzenie listy obiektów lokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- wyłączenie spod zasad przyjętych dla reklam i spod kontroli budowlanej wielkoformatowych znaków firmowych na elewacjach i dachach budynków,
- powiększanie dowolności odstępstw od kształtowania zabudowy pierzejowej przez dowolności dla kształtowania narożników i sytuowania dominant, mimo że w projekcie planu już dopuszczono swobodne kształtowania pierzei na 25 % ich długości,
- dopuszczenie w zabudowie śródmiejskiej lokowania reklam z wolnostojącą konstrukcją nośną i wolnostojących anten.

§ 3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu
Uwagi w piśmie 38/III-IV z 16.10.13
Lewant wnosi o:
49. § 3 ust 1 pkt 6 lit b i rysunek planu określa jako „budynki do zachowania" także te, dla których zezwala się ich wymianę z zachowaniem walorów estetyczno-architektonicznych, należy więc zmienić sformułowanie na „budynki objęte ochroną w planie".
tekst
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się w części pkt. 49
ad pkt 49 - poddanie analizie i częściowe uwzględnienie uwag redakcyjnych (także logicznych) i stylistycznych.
Wnioskowane rozstrzygnięcie Rady:
uwaga 38/III-IV (pkt 49) z 16.10.13w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
Uzasadnienie:
Wyżej wymieniona 1 uwaga, złożone w 1 piśmie przy III-IV wyłożeniu projektu planu, słusznie kwestionuje przyjęte w projekcie planu sformułowanie, jednak proponuje w zamian także wadliwe sformułowanie, toteż **uwzględnia się intencję uwagi, ale modyfikuje się w ust. 1 pkt 6 b oraz na rysunku planu brzmienie sformułowania na: „budynki chronione ustaleniami planu".**
Ponad to, w wyniku uwzględnienia innych uwag w § 3 doprecyzowano jeszcze trzy kwestie:
w ust. 1 pkt 5 - linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne – doprecyzowano, że **linie obowiązują wraz z punktami zmiany typu linii** (które dodano też odpowiednio na rysunku planu);
w ust. 1 pkt 7 - oznaczenia elementów przestrzeni publicznych – zgodnie ze zmianą przeznaczenia uzupełniającego placu Wolskiego, zastąpiono oznaczenie „zespołu obiektów handlowo-usługowych" przez oznaczenie: **rejonu lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych**;
dodano ust. 3 z wyjaśnieniem, że **oznaczenia graficzne, o których mowa w pkt 1, obowiązują i winny być interpretowane łącznie z wszystkimi ustaleniami tekstu planu**.

Część III – uwagi do przepisów obszarowych planu (Rozdział 2. Przepisy obszarowe, § 4-19 – bez niekwestionowanego § 7 i 12)
§ 4. Podział obszaru na jednostki terenowe, wyznaczenie typów przeznaczeń terenów i terenów inwestycji celu publicznego
Uwagi w piśmie 13/I z 23.12.08
Kolporter S.A. pełnomocnik: Stefan Kuryłowicz, APA Kuryłowicz & Associates wnosi o:
1. zmianę nazwy przeznaczenia terenu U-B/MW (U): z „tereny zabudowy biurowej i mieszkaniowo – usługowej" na „tereny zabudowy biurowej lub mieszkaniowo – usługowej",
2. zmianę nazw przeznaczenia terenów:
a) U-B/U-T: z „tereny zabudowy biurowej i hotelowej" na „tereny zabudowy biurowej lub hotelowej"

b) U-B/I-E: z „tereny zabudowy biurowej i urządzeń technicznych elektroenergetyki” na „tereny zabudowy biurowej z dopuszczeniem urządzeń technicznych elektroenergetyki”,
tekst
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu I: nie uwzględniać częściowo pkt 1 i 2
ad pkt 1 i 2 - przeznaczenia terenu nie są dowolnie wybranymi nazwami i zawierają celowy wymóg wielofunkcyjności kwartałów zabudowy miejskiej, jednak uwzględnia się częściowo przez doprecyzowanie warunków wielofunkcyjności - jak uwaga 10/II oraz 14/III-IV i 38/III-IV pkt 10
Uwaga w piśmie 10/II z 22.02.13
Karolkowa Inwestment Sp. z o.o.
Wniosek o zmianę w § 4 pkt 2 ppkt 4 określenia funkcji terenu z „U-B/MW(U) - tereny zabudowy biurowej i mieszkaniowo-usługowej” na „U-B/MW(U) - tereny zabudowy biurowej lub mieszkaniowo-usługowej”, dla zmniejszenia możliwych komplikacji przy uzyskiwaniu pozwoleń budowlanych dla działek mniejszych niż teren, a nie spełniających wymogu wielofunkcyjności - bez naruszania wielofunkcyjności całego terenu
dotyczy tekstu
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu II: nie uwzględniać częściowo
brak uzasadnienia dla zmiany wymogu wielofunkcyjności - ustalenie celowo zmusza inwestora do łączenia funkcji w ramach każdego przedsięwzięcia (sposób łączenia funkcji na działce budowlanej - w poziomie lub w pionie - pozostawiono do decyzji inwestora), jednak uwzględnia się częściowo przez doprecyzowanie warunków wielofunkcyjności - jak uwaga 13/I pkt 1 i 2 oraz uwaga 14/III-IV i 38/III-IV pkt 10
Uwagi w piśmie 28/II z 04.03.13
Lewant sp. z o.o. wnosi o:
14. w § 4 ust. 1 pkt 3 oraz w ustaleniach szczegółowych zaznaczyć, że obowiązuje całość ustaleń ogólnych - a nie tylko wskazane,
całość dotyczy tekstu
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu II: nie uwzględniać pkt 14
ad pkt 14 - wszystkie ustalenia planu obowiązują na mocy ustawy, a wymienione ustalenie tylko wskazuje, gdzie należy szukać ustaleń szczegółowych
Uwagi w piśmie 29/II z 04.03.13
Ghelamco Warsaw Spire Sp., Bellona Grzybowska 77 Sp., Bellona Logistyka Sp. z o.o. wnoszą o:
9. w § 4 ust 2 pkt 2, 3 i 5 - usunięcie „biura” i „hotele”, gdyż to są też usługi
dotyczy tekstu
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu II: nie uwzględniać pkt 9
ad pkt 9 - nie uwzględnia się zmiany sposobu określania przeznaczenia terenu, gdyż celowo wyodrębniono w nich funkcje dominujące, o szczególnych wymaganiach i zróżnicowanych możliwościach łączenia z innymi funkcjami - jak uwaga 35/III-IV pkt 8 i 22
Uwagi w piśmie 35/III-IV z 16.10.13
Gelamco Warsaw Spire sp. z o.o. SKA, Bellona Grzybowska 77 sp. z o.o., Bellona Logistyka sp. z o.o. wnosi o:
8. § 4 ust. 2 pkt 2-5 - usunięcie z wyróżnianych funkcji biur i hoteli, gdyż to też są usługi, a brak podstawy prawnej dla wyróżniania innych usług niż publiczne lub uciążliwe (por. uwaga 22 niżej)
tekst
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się w całości pkt 8
ad pkt 8 - w planie uwzględnia się inne wymogi obsługi komunikacyjnej czy wymogi dostępności, a określenie przeznaczenia terenu jest podstawowym zadaniem planu; wnioskodawca sam występował i uzyskał (a także dołączył do wniosku) decyzje WZ - nie na zabudowę usługową - a na „budowę budynku biurowego z garażem podziemnym, usługami i handlem …” - jak rozstrzygnięcie uwagi 29/II pkt 9
Uwagi w piśmie 38/III-IV z 16.10.13
Lewant wnosi o:
10. § 4 ust 2 pkt 4 i 5 - zastąpienie spójnika „i” przecinkiem (organy administracji żądają przy takim zapisie, by na jednym terenie - w budynku - realizować obie funkcje obowiązkowo np. jedno mieszkanie w biurowcu itp.)
50. § 4 ust 3 - proszę zmienić treść na „następujące tereny funkcjonalne oznaczone w planie … są terenami realizacji inwestycji celu publicznego określonego w ustaleniach szczegółowych dla tych terenów” (chodzi o styl i logikę).
58. Uzupełnienie ustaleń szczegółowych o wszystkie odniesienia do ustaleń ogólnych lub w § 4 ust 1 pkt 3 dopisać, że obowiązują wszystkie ustalenia ogólne.
tekst

Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się w części pkt. 10 i 50 oraz w całości pkt 58
ad pkt 10 - ustalenie wyraźnie dotyczy wielofunkcyjności terenów, a nie budynków, jednak uwzględnia się częściowo przez doprecyzowanie warunków wielofunkcyjności - jak uwaga 13/I pkt 1 i 2, uwaga 10/II oraz 14/III-IV
ad pkt 50 - poddanie analizie i częściowe uwzględnienie uwag redakcyjnych (także logicznych) i stylistycznych.
ad pkt 58 - wszystkie ustalenia planu obowiązują na mocy ustawy - rozstrzygnięcie jak dla uwagi 28/II pkt 14 (jednak w § 3 dodano ust. 3 z wyjaśnieniem, że oznaczenia graficzne, o których mowa w pkt 1, obowiązują i winny być interpretowane łącznie z wszystkimi ustaleniami tekstu planu.)
Wnioskowane rozstrzygnięcie Rady:
uwaga 13/I (pkt 1, 2) z 23.12.08 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 10/II z 22.02.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 28/II (pkt 14) z 04.03.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 29/II (pkt 9) z 04.03.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 35/III-IV (pkt 8) z 16.10.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 38/III-IV (pkt 10, 50 i 58) z 16.10.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
Uzasadnienie:
W wyżej wymienionych 9 uwagach, złożonych w 6 pismach przy I, II i III-IV wyłożeniu projektu planu, kwestionuje się przyjęte w projekcie planu nieprecyzyjne określenie terenów związanych z realizacją celów publicznych oraz określenia przeznaczeń terenów, a zwłaszcza związanego z tymi określeniami wymogu ich łączenia w zabudowie wielofunkcyjnej.
W wyniku uwzględnienia kilkunastu uwag (w tym częściowego uwzględnienia uwag wyżej wymienionych) wprowadzono istotne zmiany redakcji całego paragrafu i jego sformułowań:
w ust. 1 – zmiana liczby kwartałów (16) i terenów (43), wynikająca ze zmian podziału obszaru planu, sprecyzowanie sformułowań o jednakowych **– w obrębie każdego terenu –** przeznaczeniach oraz o **lokalnych wymaganiach szczególnych** dla **wewnętrznych wydzieleń terenów** i **stref ochronnych**;
w ust. 2 – rozszerzenie opisu funkcji: **zabudowa biurowo-usługowa i hotelowa** zamiast „zabudowa biurowa i hotelowa" oraz **zabudowa biurowo-usługowa i mieszkaniowo-usługowa** zamiast „zabudowa biurowa i mieszkaniowo-usługowa";
w ust. 3 – zastąpienie sformułowania „do realizacji celów publicznych" precyzyjniejszym i zgodnym z definicją ustawową: **jako tereny inwestycji celu publicznego**, oraz uzupełnienie listy tych terenów o **tereny komunikacji pieszej – KP(ZP)**.
Skorygowana w projekcie planu treść paragrafu w jak największym stopniu uwzględnia uwagi, jednak nie przyjmuje tych, które pod pozorem nieistotnych zmian spójników łączących funkcje mają podważyć wymogi wielofunkcyjności śródmiejskiego zagospodarowania obszaru planu. Przyjmując jednak intencje inwestorów i architektów, racjonalne i wystarczająco elastyczne określenie warunków wielofunkcyjności terenów zostało przyjęte we właściwym miejscu, tzn. w § 5.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
Uwagi w piśmie 13/I z 23.12.08
Kolporter S.A. pełnomocnik: Stefan Kuryłowicz, APA Kuryłowicz & Associates wnosi o:
6. dopuszczenie sytuowania na dachach budynków (§ 5 ust. 1 pkt 3 tiret 2):
a) urządzeń obsługi instalacyjnej bez precyzowania ich maksymalnej wysokości, pod warunkiem pełnego zasłonięcia ich widoku z perspektyw ulicy elementami rozwiązań osłon i detali architektonicznych (np. ekranów, attyk itp.)
b) pomieszczeń technicznych obsługi budynku, nieprzeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz kominów, masztów i innych konstrukcji nie przekraczających 14% maksymalnej wysokości zabudowy dopuszczonej dla danego terenu lub dominanty wysokościowej.
dz. nr 5, 6, 11 obr. 6-04-06
tekst
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu I: nie uwzględniać pkt 6
ad pkt 6 - dopuszczone sytuowanie na dachach konstrukcji nie obejmuje zamkniętych pomieszczeń, o których mowa we wniosku, a które są integralnymi częściami budynków, toteż wniosek nie może być przyjęty, gdyż oznaczałoby to w praktyce podwyższanie zabudowy
Uwagi w piśmie 5/II z 16.02.13
Tomasz Gamdzyk wnosi o:

3. ograniczenie chromatyczności i domieszki czerni w kolorystyce tynków do 20 %, z dopuszczeniem odstępstw na nie więcej niż 10% powierzchni „danej elewacji budynku”.
całość dotyczy tekstu
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu II: nie uwzględniać w całości
ad pkt 3 - brak uzasadnienia dla takich rozstrzygnięć kolorystycznych dla całego obszaru planu, nie wynika to z kontekstu przestrzennego i kolorystyki istniejących na tym obszarze budynków
Uwagi w piśmie 38/II z 04.03.13
Stow. Ekologiczne Światowid wnosi o:
4. obniżenie dominant „do 80 m przy al. Solidarności i do 100 m przy ul. Grzybowskiej/Prostej”
zasada w § 5; zmiana podziału przy wył. III - teren 1.2.a[1], 3.1.a[2] i 2.5.c
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu II: nie uwzględniać pkt 4
ad pkt 4 - nieuwzględniony - jak dla uwagi 34/II
Uwagi w piśmie 11/III-IV z 10.10.13
Zakłady Farmaceutyczne „Unia” S.P. wnosi o:
3. § 5 pkt 1 ppkt 3 - uzupełnienie wyliczenia dopuszczonych urządzeń o „urządzeń wentylacyjnych i klimatyzacyjnych”.
4. § 5 pkt 1 ppkt 3 - uzupełnienie o zdanie „Dopuszcza się przesłonięcie ustawionych na dachach budynków urządzeń wentylacyjnych, klimatyzacyjnych i innych konstrukcji, przy pomocy attyki jednorodnej ze strukturą elewacji”.
tekst
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się pkt 3 oraz w części pkt 4
ad pkt 3 - rozstrzygnięcie jak uwagi 10/III-IV pkt 2 - dopuszczenie tylko niekubaturowych urządzeń technicznych
ad pkt 4 - uwzględnienie, ale z wliczeniem attyki do wysokości zabudowy
Uwagi w piśmie 16/III-IV z 14.10.13
O. Jagiełło (JEMS Architekci) wnosi o:
3. § 5 pkt 1 ppkt 3 - uzupełnienie wyliczenia dopuszczonych urządzeń o „urządzeń wentylacyjnych i klimatyzacyjnych”.
4. § 5 pkt 1 ppkt 3 - uzupełnienie o zdanie „Dopuszcza się przesłonięcie ustawionych na dachach budynków urządzeń wentylacyjnych, klimatyzacyjnych i innych konstrukcji, przy pomocy attyki jednorodnej ze strukturą elewacji”.
tekst
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się pkt 3 oraz częściowo pkt 4
ad pkt 3-4 - jak w uwadze 11/III-IV pkt 3-4 (treść w pkt 3-4 identyczna jak w uwadze 11/III-IV pkt 3-4)
rozstrzygnięcia jak dla uwagi 11 pkt 3-4
Uwagi w piśmie 34/III-IV z 16.10.13
„Zielone Mazowsze” (Ł. P. Bielicki) wnosi o:
1. Zmniejszenie (ze względu na zakłócanie panoramy Starego Miasta) do 100 m max wysokości dominant na terenach 1.2.a[1], 3.1.a[2], 2.2.b[2], 2.2.b[1], 2.4.a i 2.5.c oraz do 40 m (jak po wyłożeniu I) na terenie 3.4.a[1], gdyż „po zachodniej stronie ul. Towarowej budynki nie mogą być wyższe niż 100 m”).
8. „Uzupełnienie o uzgodnienie z Ministrem Kultury i Dziedzictwa Narodowego w związku z ustanawianym Planem Zarządzania Starego Miasta ze względu na strefę UNESCO (Konserwator nie jest w tym zakresie stroną)”.
tekst i tereny 1.2.a[1], 3.1.a[2], 2.2.b[2], 2.2.b[1], 2.4.a i 2.5.c i 3.4.a[1]
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się pkt 1 i 8
ad pkt 1 - tło oddalone o 3 km nie ma istotnego znaczenia dla ekspozycji Starego Miasta
ad pkt 8 - brak podstaw prawnych i merytorycznych dla uzależniania zagospodarowania obszaru planu od uzgodnień z jakimkolwiek ministrem i projektem dokumentu, w którym brak jest odniesień do tego obszaru (patrz też pkt 1 powyżej)
Uwagi w piśmie 38/III-IV z 16.10.13
Lewant wnosi o:
51. § 5 ust 1 pkt 2 tire 2 - zmienić treść „ujednolicenie” na „uporządkowanie”, bo z planu nie wynika zabudowa jednolita pod sznurek (i całe szczęście) tylko uporządkowana.
tekst
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się w części pkt. 51
ad pkt 51 - poddanie analizie i częściowe uwzględnienie uwag redakcyjnych (także logicznych) i stylistycznych.

Wnioskowane rozstrzygnięcie Rady:
uwaga 13/I (pkt 6) z 23.12.08 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 5/II (pkt 3) z 16.02.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 38/II (pkt 4) z 04.03.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 11/III-IV (pkt 3 i 4) z 10.10.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 16/III-IV (pkt 3 i 4) z 14.10.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 34/III-IV (pkt 1 i 8) z 16.10.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 38/III-IV (pkt 51) z 16.10.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
Uzasadnienie:
Wyżej wymienione 10 uwag złożonych w 7 pismach przy I, II i III-IV wyłożeniu projektu planu, zawiera przeciwstawne wnioski. Z jednej strony żądane jest obniżenie wysokości dominant („uzgadniane z Ministrem Kultury" dla ochrony panoramy Starego Miasta), zaś z przeciwnej – dopuszczanie ich podwyższania przez pominięcie wysokości integralnych części budynków oraz przez takie zmiany planu, by można było naraz wykorzystać wszystkie maksymalne parametry zabudowy. Obok uwzględnionego wniosku o dopuszczenie większej swobody w kształtowaniu zabudowy przez traktowanie nowej zabudowy jako „śródmiejskiej zabudowy uzupełniającej", żądane jest uregulowanie nawet kolorystyki tynków. Obok żądań obniżenia minimalnej wysokości obiektów zaliczonych do dominant do 100, 80 a nawet 40 m, żądane jest też dopuszczenie podwyższania elewacji o attyki bez wliczania ich do wysokości maksymalnej.
W wyniku uwzględnienia kilkudziesięciu uwag (w tym częściowego uwzględnienia uwag wyżej wymienionych) w zasadach ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wprowadzono cały szereg zmian:
w ust. 1. - zmiana przeznaczenia uzupełniającego na placu Wolskim z handlowego na: **funkcje placu przystosowanego do organizacji imprez masowych – czasowych wystaw, kiermaszy, pokazów i występów artystycznych**;
- sprecyzowanie zasad wielofunkcyjności terenów poprzez: **wymóg łączenia funkcji, określonych w ustaleniach szczegółowych jako podstawowe przeznaczenie terenu, w poszczególnych budynkach lub też w budynkach o funkcjach odrębnych, ale zróżnicowanych w ramach jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego – z tym, że wymóg ten nie obowiązuje dla zabudowy położonej w głębi kwartału zabudowy, o ile jest ona usytuowana po za istniejącą zabudową pierzejową o określonych w planie funkcjach i z usługami w parterach lub pozostawia możliwość takiego właśnie, zgodnego z planem, wielofunkcyjnego zagospodarowania pierzei ulicznych**;
- zastąpienie wymogu „ujednolicania" przez wymóg: **uporządkowania wysokości zabudowy wzdłuż ulic**;
- uzupełnienie listy urządzeń dopuszczonych na dachach budynków o: **maszty telekomunikacyjne, urządzenia wentylacyjne i klimatyzacyjne oraz inne konstrukcje techniczne o wysokości nie przekraczającej 20 m dla dominant i 10 m dla pozostałej zabudowy – z tym, że łączna wysokość budynku z tymi konstrukcjami nie może przekraczać więcej niż o 10 % maksymalnej wysokości zabudowy dopuszczonej dla danego terenu lub dla odpowiedniej dominanty**;
w ust. 2. – rozszerzenie formuły zaliczenia obszaru planu do obszaru zabudowy śródmiejskiej o: **odpowiednie zaliczenie zabudowy uzupełniającej do śródmiejskiej zabudowy uzupełniającej**;
dodanie ust. 3. określającego warunki funkcjonowania na obszarze planu – do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem – niezgodnego z jego ustaleniami zagospodarowania istniejącego lub przesądzonego prawomocnymi decyzjami administracyjnymi, dla którego dopuszczono: **jego utrzymywanie bez ograniczeń w zakresie modernizacji infrastruktury technicznej, remontów zabudowy i jej nadbudowy – jednak nie więcej niż o jedną kondygnację przeznaczoną dla funkcji biurowych – pod warunkiem, że nie uniemożliwi to zgodnego z ustaleniami planu zagospodarowania terenów sąsiednich**.
Uzupełnione w projekcie planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w jak największym stopniu uwzględniają uwagi. Kilka uznaje się za uwzględnione częściowo, gdyż były źle zaadresowane lub nieprecyzyjnie sformułowane i musiały być uwzględnione w innych ustaleniach planu lub w innej formie. Dalsze zmiany prowadziłyby do sprzeczności ustaleń i takiej dowolności, która zamiast kształtowania ładu powodowałaby chaos przestrzenny.
§ 6. Zasady ochrony i kształtowania środowiska:
Uwagi w piśmie 30/I z 07.01.09
Krzysztof Ismonowicz Prezes Stowarzyszenia „Forum Rozwoju Warszawy" wnosi o:
5. § 6, pkt 1 ppkt 2 - doprecyzowanie pojęcia „obiektów uciążliwych dla środowiska przyrodniczego, w tym generujących zwiększony ruch samochodowy i naruszających stosunki wodne"
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu I: nie uwzględniać: pkt 5
ad pkt 5 - dalsze, teoretyczne doprecyzowanie nie jest możliwe i musi być pozostawione do rozstrzygnięcia organowi wydającemu decyzję

Uwagi w piśmie 38/II z 04.03.13
Stow. Ekologiczne Światowid wnosi o:
1. zachowanie wszystkich terenów zieleni
obszar planu
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu II: nie uwzględniać w części pkt 1
ad pkt 1 - projekt planu chroni istotne tereny zieleni (rejon Placu Wolskiego i Muzeum Powstania Warszawskiego) oraz ogranicza intensywność zagospodarowania zielonych terenów oświaty, opieki społecznej i osiedlowych (kwartał 1.3 i 3.2), brak jest natomiast uzasadnienia dla ochrony w zabudowie śródmiejskiej zieleni na wszystkich pozostałych skrawkach terenów niezagospodarowanych i dziko zarośniętych
Uwagi w piśmie 12/III-IV z 11.10.13 (+ korekta błędu typograficznego z 14.10.13)
M. Kolczyński, M. Kryśkiewicz, P. Leszczyński (tylko jeden podpis i brak upoważnienia mieszkańców trzech kamienic, w imieniu których wnioskodawcy jakoby występują) wnosi o:
4. § 6 ust. 4 pkt 3 - wprowadzenie obowiązku wyposażenia w techniczne zabezpieczenia akustyczne istniejących, przeznaczonych do zachowania kamienic przy ul. Hrubieszowskiej.
tekst
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się w części pkt 4
ad pkt 4 - zasadne dla kwartału 3.8 ze względu na uciążliwość ul. Prostej, ale plan może skutecznie określać taki obowiązek tylko dla budynków projektowanych, co zostanie zapisane dla pierzei ul. Prostej
Uwagi w piśmie 35/III-IV z 16.10.13
Gelamco Warsaw Spire sp. z o.o. SKA, Bellona Grzybowska 77 sp. z o.o., Bellona Logistyka sp. z o.o. wnosi o:
24. Dopuszczenie usuwania drzew kolidujących w szczególności z infrastrukturą.
tekst
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się pkt 24
ad pkt 24 - taka logika oznacza brak ochrony (to infrastruktura koliduje, a nie drzewa)
Uwagi w piśmie 38/III-IV z 16.10.13
Lewant wnosi o:
12. § 6 ust 1 pkt 2 - po słowie „komunikacji" dopisanie słowo „poprzez" (styl).
13. § 6 ust 1 pkt 2 lit a) - doprecyzowanie ustalenie dot. ochrony drzew (obecna treść pozwala usunąć każde drzewo kolidujące z możliwą zabudową określoną w planie, nawet to objęte ochroną).
21. § 6 ust 1 pkt 2 lit c) - zmianę lub usunięcie, bo w obecnej treści jest zaleceniem utrzymania zieleni, którą można zachować jedynie w zakresie niekolidującym z planowaną zabudową (interpretacja będzie przedmiotem sporów z organem).
tekst
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się w części pkt. 12-13 i 21
ad pkt 12-13 i 21 - poddanie analizie i częściowe uwzględnienie uwag redakcyjnych (także logicznych) i stylistycznych, np.: uwaga w pkt 13 wynika z niezrozumienia celowości sformułowania użytego w planie, gdyż nie wymaga ono doprecyzowania - na obszarze zwartej zabudowy miejskiej ochroną bezwzględną objęto celowo tylko pomnik przyrody i świadomie komponowane szpalery drzew; ograniczenie ochrony ma umożliwić zarówno uzupełnianie zabudowy jak i komponowanie zieleni.
Wnioskowane rozstrzygnięcie Rady:
uwaga 30/I (pkt 5) z 07.01.09 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 38/II (pkt 1) z 04.03.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 12/III-IV (pkt 4) z 11.10.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 35/III-IV (pkt 24) z 16.10.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 38/III-IV (pkt 12-13 i 21) z 16.10.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
Uzasadnienie:
W wyżej wymienionych 6 uwagach, złożonych w 5 pismach przy I, II i III-IV wyłożeniu projektu planu, kwestionuje się precyzję niektórych ustaleń planu. Jedna z uwag wnioskuje o ochronę „wszystkich terenów zieleni" – niezależnie od ich wartości i funkcji w mieście, a jedna żąda nałożenia ustaleniami planu nieuprawnionego obowiązku na właścicieli zabudowy istniejącej. Dwie uwagi zawierają przeciwstawne wnioski w sprawie przyjętego w projekcie planu zakresu ochrony drzew: żądanie zwiększenia restrykcyjności zapisów planu z jednej strony, a z drugiej – wyjęcie spod zapisów ochronnych drzew kolidujących z projektowaną infrastrukturą.

W wyniku uwzględnienia kilkunastu uwag (w tym częściowego uwzględnienia uwag wyżej wymienionych) w ustaleniach paragrafu wprowadzono uzasadnione **korekty redakcyjne** oraz uzupełniono ust. 2 **o obowiązek wyposażenia zabudowy w techniczne zabezpieczenia akustyczne także dla pierzei ul. Prostej oraz ul. Leszno** (odcinek od ul. Karolkowej do ul. Okopowej).
Skorygowane w projekcie planu zasady ochrony i kształtowania środowiska zostały zweryfikowane w prognozie oddziaływania ustaleń planu na środowisko i nie wymagają dalszych zmian.

§ 8. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:
Uwagi w piśmie 30/I z 07.01.09
Krzysztof Ismonowicz Prezes Stowarzyszenia „Forum Rozwoju Warszawy" wnosi o:
7. § 8 pkt 7 - doprecyzowanie zapisu „technicznie i ekonomicznie uzasadniona rozbiórka obiektów";
tekst
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu I: nie uwzględniać: pkt 7
ad pkt 7 - dalsze, teoretyczne doprecyzowanie nie jest możliwe i musi być pozostawione do rozstrzygnięcia organowi wydającemu decyzję
Uwagi w piśmie 29/II z 04.03.13
Ghelamco Warsaw Spire Sp., Bellona Grzybowska 77 Sp., Bellona Logistyka Sp. z o.o. wnoszą o:
10. w § 8 ust. 3 lit. a - wykreślenie budynku Grzybowska 77, gdyż to nie jest zabytek
11. w § 8 ust. 5 - zastąpienie „nie więcej niż jedną kondygnację" przez „do maksymalnej wysokości określonej dla terenu", jako ekonomicznie nieuzasadnione
12. w § 8 ust. 6 - usunięcie „na zasadach określonych w ust. 5" lub usunięcie „w zabudowie zwartej lub co najmniej elewacji frontowej i tylnej obiektu wolnostojącego", a dodanie na końcu tire 2 słowa „elewacji"
dotyczy tekstu
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu II: nie uwzględniać pkt 10-12
ad 10 - ochrona wartościowych dóbr kultury współczesnej jest zgodna z wytycznymi WKZ i wyklucza przyjęcie wniosku - zgodnie ze stanowiskiem Zespołu Koordynującego Zarządu m.st. Warszawy z 28 maja 2013 – jak uwaga 35/III-IV pkt 9
ad pkt 11 i 12 - nieuwzględnione jako zaprzeczające zasadom ochrony zabudowy wartościowej i objętej w planie ochroną
Uwagi w piśmie 32/II z 04.03.13
Zielone Mazowsze wnosi o:
1. objęcie ochroną budynku Towarowa 33, Wronia 43, Wronia 47 (jest w tekście, ale brak na rysunku), dwóch budynków przy ul. Leszno (?), budynku na terenie Muzeum P.W. od strony ul. Grzybowskiej
wg adresów
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu II: nie uwzględniać częściowo pkt 1
ad pkt 1 - budynek Towarowa 33 i Wronia 47 jest i w tekście i na rysunku planu; brak istotnych wartości pozostałych budynków, uzasadniających obejmowanie ich szczególną ochroną
Uwaga w piśmie 33/II z 04.03.13
M. Ferenc wnioskuje o rezygnację z ochrony w § 8 ust. 4 wyburzonej kamienicy Wronia 6, a objęcie ochroną także budynków Grzybowska 71, 73 (są w planie) i 90, budynków Leszno 7 i 11, budynków Okopowa 5, 7 i 7a (przedszkole), budynków Wronia 33 (jest w planie), 45a i 57a (jest w planie)
wg adresów
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu II: nie uwzględniać częściowo
Grzybowska 71 i 73 oraz Wronia 33 i 57a już jest i w tekście i na rysunku planu; brak istotnych wartości pozostałych budynków, uzasadniających obejmowanie ich szczególną ochroną
Uwagi w piśmie 32/III-IV z 16.10.13
M. Ferenc, J. Piotrowski wnosi o:
2. § 8 pkt 4 - objęcie ochroną budynku Okopowa 5.
3. § 8 pkt 5 - doprecyzowanie przez wprowadzenie „zakazu termomodernizacji ... poprzez docieplenie od zewnątrz elewacji wychodzącej na ulicę (za wyjątkiem użycia farb termoizolacyjnych)".
4. § 8 pkt 6 - wykreślenie zapisu dopuszczającego rozbiórkę.
5. § 8 pkt 4 - wprowadzenie bezwarunkowego nakazu zachowania budynku Grzybowska 77.
tekst
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się pkt 2, 4 i 5 oraz częściowo 3
ad pkt 2 - brak uzasadnienia dla dalszego rozszerzania listy obiektów chronionych o budynki o znikomej wartości

ad 3 - zastrzeżenie o nie stosowaniu zewnętrznych wykładzin, ale bez rozszerzania listy wymogów o szczegóły technologii budowlanej
ad pkt 4-5 - ustalenia planu są bezterminowe, toteż muszą uwzględniać zmiany stanu technicznego zabudowy i nie mogą być „bezwarunkowe" - rozstrzygnięcie jak dla uwagi 6/I oraz uwagi 29/II pkt 10 i 26 (patrz też przeciwstawny wniosek 27/III-IV pkt 9)
Uwagi w piśmie 35/III-IV z 16.10.13
Gelamco Warsaw Spire sp. z o.o. SKA, Bellona Grzybowska 77 sp. z o.o., Bellona Logistyka sp. z o.o. wnosi o:
9. § 8 ust. 3 lit. a - wykreślenie ochrony budynku przy ul. Grzybowskiej 77, gdyż nie jest to zabytek, nie ma szczególnych wartości, a w SUiKZP jest umieszczony tylko informacyjnie.
12-14. W konsekwencji uwag 10-11, w § 8 ust 5 - dopuszczenie nadbudowy obiektu chronionego przy ul. Grzybowskiej 77 dominantą (a nie tylko o 1 kond.), oraz połączenie terenów 2.5.c, 2.5.b i 2.5.a (tym samym § 37, 38 i 39), tak aby umożliwić wnioskodawcy łączne zagospodarowanie tych terenów - w tym wbudowanie parkingów podziemnych pod skwer u zbiegu ul. Grzybowskiej i Towarowej.
tekst oraz tereny2.5.a, 2.5.b i 2.5.c
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się w całości pkt 9 oraz pkt 12-14
ad pkt 9 - patrz przeciwstawny wniosek 32/III-IV pkt 5 - jak rozstrzygnięcie uwagi 6/I oraz 29/II pkt 10 i 26 - zgodnie ze stanowiskiem Zespołu Koordynującego Zarządu m. st. Warszawy
ad pkt 12-14 - utrzymanie ochrony i ekspozycji budynku przy ul. Grzybowskiej 77; jak rozstrzygnięcie uwagi 6/I pkt 2 oraz uwagi 29/II pkt 22 i części pkt 21
Uwagi w piśmie 38/III-IV z 16.10.13
Lewant wnosi o:
22. § 8 ust 7 pkt 2 - dodatkowe określenie odległości minimalnej reklam od pomników i miejsc pamięci (obecne zapisy mogą być dowolnie interpretowane).
tekst
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się w części pkt.21
ad pkt 22 - poddanie analizie i częściowe uwzględnienie uwag redakcyjnych (także logicznych) i stylistycznych.
Wnioskowane rozstrzygnięcie Rady:
uwaga 30/I (pkt 7) z 07.01.09 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 29/II (pkt 10, 11 i 12) z 04.03.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 32/II (pkt 1) z 04.03.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 33/II z 04.03.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 32/III-IV (pkt 2, 3 i 4-5) z 16.10.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 35/III-IV (pkt 9 i 12-14) z 16.10.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 38/III-IV (pkt 22) z 16.10.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
Uzasadnienie:
W wyżej wymienionych 12 uwagach, złożonych w 7 pismach przy I, II i III-IV wyłożeniu projektu planu, kwestionuje się precyzję jednego ze sformułowań, wnioskuje o uzupełnienie szczegółów technicznych ochrony oraz o aktualizację listy zabudowy chronionej na podstawie Gminnej Ewidencji Zabytków, a równocześnie o znaczne rozszerzenie listy o obiekty niespełniające kryteriów tej ewidencji. Przeciwstawne wnioski dotyczą w wyżej wymienionych uwagach żądania zgody na wyburzenie chronionego budynku przy ul. Grzybowskiej 77 i dopuszczenie ulokowania w jego miejscu i na skwerze stanowiącym jego przedpole dominanty wysokościowej – z jednej strony, a z drugiej – wprowadzenie bezwarunkowego nakazu zachowania tego budynku.
W wyniku częściowego uwzględnienia tych i innych uwag w zasadach wprowadzono następujące zmiany:
w ust. 1. – dopuszczenie dla terenu 3.5.c KP(ZP), stanowiącego otulinę Muzeum PW, **zabudowy tymczasowej, obsługującej przeznaczenie uzupełniające**, związane z funkcjonowaniem Muzeum;
w ust. 3-4. – skorygowanie odniesienia do Gminnej Ewidencji Zabytków i **aktualizację listy obiektów chronionych** (w tymwykreślenie obiektów już wyburzonych);
w ust 5. – doprecyzowanie, że modernizacja obiektów chronionych ma być dokonywana **bez stosowania zewnętrznych okładzin i zniekształcania balustrad** oraz **wykreślenie wymogu wyróżniania nowej części obiektu kolorystyką**;
w ust 7. – sprecyzowanie zakazu umieszczania nośników reklamowych w otoczeniu pomników i miejsc pamięci narodowej przez określenie „**w odległości mniejszej niż 20 metrów**".

Sankcjonowanie ustaleniami planu wyburzeń obiektów chronionych dla lokalizacji dominant wysokościowych uznaje się za niedopuszczalne. Zaktualizowane w projekcie planu zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zostały uzgodnione z ustaleniami SUiKZP i nie wymagają dalszych zmian.

§ 9. Ochrona na mocy przepisów odrębnych oraz wpisów do rejestru zabytków.
Uwagi w piśmie 38/III-IV z 16.10.13
Lewant wnosi o:
52. § 9 ust 2 - zmienić sformułowanie „ustalenia planu dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków mają charakter informacyjny i uzupełniający" na „wymagania konserwatorskie mają charakter nadrzędny, ale w graniach ustaleń planu", „bo inaczej powstaje absurd, że konserwator może więcej niż dopuszcza plan".
tekst
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się w części pkt. 52
ad pkt 52 - poddanie analizie i częściowe uwzględnienie uwag redakcyjnych (także logicznych) i stylistycznych.
Wnioskowane rozstrzygnięcie Rady:
uwaga 38/III-IV (pkt 52) z 16.10.13w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
Uzasadnienie:
Wyżej wymieniona 1 uwaga, złożona w 1 piśmie przy III-IV wyłożeniu projektu planu, kwestionuje przyjęte w projekcie planu sformułowanie, z którego wynika, że w planie respektuje się obowiązujący porządek prawny. Odrzucone zostaje proponowane w uwadze, niedopuszczalne ograniczenie ustaleniami planu miejscowego działania nadrzędnych wymogów przepisów odrębnych i skutków wpisania obiektu do rejestru zabytków, które miałyby działać tylko „w granicach ustaleń planu". **Częściowe uwzględnienie polega na uznaniu, że sporne sformułowanie jest tylko dodatkowym wyjaśnieniem a nie rozstrzygnięciem planistycznym, i wykreślenie go z tekstu planu.**

§ 10. Zagospodarowanie przestrzeni publicznych:
Uwagi w piśmie 31/III-IV z 16.10.13
U. Kierzkowska, Burmistrz Dzielnicy Wola wnosi o:
2. § 10 ust. 4 - wskazać kto ma sporządzać wspólny projekt i zdefiniować pojęcie „szczególnych wymogów".
3. § 10 ust. 2 lit. d - wskazać kto ma zadbać o ujednolicenie konserwatorskiej osi założenia i określić „formę i materiały małej architektury".
tekst
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się pkt 2-3
ad pkt 2-3 - plan nie jest projektem budowlanym, toteż szczegóły realizacyjne i doprecyzowanie formy estetycznej musi pozostawiać do fazy projektowania, a podmiotem do którego adresowane są wszelkie zadania związane z ładem przestrzennym, w tym zadania dotyczące pojęć abstrakcyjnych wynikających z architektonicznej i konserwatorskiej oceny (np. ładu w zagospodarowania terenu i wyglądu nowych obiektów) są zawsze organy wykonawcze administracji publicznej - nadzór budowlany, prezydent Warszawy i burmistrz Woli oraz ich służby.
Uwagi w piśmie 38/III-IV z 16.10.13
Lewant wnosi o:
14. § 10 i 13 - uczytelnienie odsyłaczy, bo ustalenia w § 10 są z zastrzeżeniem § 13, a niektóre ustalenia § 13 są z zastrzeżeniem § 10 (niektóre propozycje przedstawione poniżej nie wyczerpują problemu):
15. § 10 ust 2 lit a) tire 1 - zmianę słów „z zastrzeżeniem przepisów § 12" na „o których mowa w § 12" (styl legislacji).
16. § 10 ust 2 lit a) - doprecyzowanie, co to są „urządzenia naziemnej infrastruktury technicznej nie będącej odrębnymi budynkami, służące do niezbędnej obsługi podstawowej funkcji terenu" (czyżby to były stoiska targowe?).
24. § 10 ust 1 - zmianę definicji przestrzeni publicznej na zgodną z ustawą lub jej usunięcie.
25. § 10 ust 1 - definicja przestrzeni publicznej brzmi „należy przez to rozumieć obszar (...) określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego"; część przestrzeni publicznych określonych w planie nie jest określona w studium jako tereny (obszary) przestrzeni publicznej - dokonanie korekt: - wyłączenie z § 10 ust 1 pkt c) części dróg publicznych (nie ujawnione jako przestrzeń publiczna w studium) i ustalenie dla nich odrębnych zasad albo dopisane, że § 10 stosuje się odpowiednio; - usunięcie terenów KP(ZP), jako niezgodnych ze studium, z § 10 i określenie dla nich zasady zagospodarowania lub manewr jak wyżej.

26. § 10 ust 1 - skoro niektóre tereny nie są przestrzeniami (obszarami) publicznymi to nie stosowanie się do nich § 10 ust 3, czyli zasad organizacji przestrzeni dla osób niepełnosprawnych (określenie zasad generalnie jest zbędne, bo te zasady wynikają z przepisów szczególnych).
tekst
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się w części pkt. 14-16 i w całości pkt 24-26
ad pkt 14-16 - poddanie analizie i częściowe uwzględnienie uwag redakcyjnych (także logicznych) i stylistycznych.
ad pkt 24-26 - uwaga oparta na logicznie błędnej interpretacji przepisów prawa (jeśli ustawa definiuje dla SUiKZP „obszar przestrzeni publicznej" jako przypadek szczególnie ważny, to nie znaczy, że nie istnieją „zwykłe przestrzenie publiczne", ani tym bardziej - że są one „zakazane" w ustaleniach mpzp)
Wnioskowane rozstrzygnięcie Rady:
uwaga 38/III-IV (pkt 2-3) z 16.10.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 31/III-IV (pkt 14-16 , 24-26) z 16.10.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
Uzasadnienie:
Wyżej wymienione 3 uwagi, złożone w 2 pismach przy III-IV wyłożeniu projektu planu, wnioskują o wyjaśnienia lub kwestionują sformułowania tekstu, a nie zasady zagospodarowania ustalone w projekcie planu.
W wyniku uwzględnienia kilku uwag (w tym częściowego uwzględnienia uwag wyżej wymienionych) w paragrafie wprowadzono następujące zmiany:
w ust. 1. – wykreślenie przeznaczenia placu Wolskiego pod targowisko w związku ze zmianą jego funkcji uzupełniającej oraz **wykreślenie z opisu funkcji publicznych „przedpola dominant"** w związku ze zmianą zasady zagospodarowania ul. Towarowej jako ulicy miejskiej – z zastąpieniem lokalnych poszerzeń zabudową pierzejową;
w ust. 2. – wykreślenie zbędnych odsyłaczy oraz uzupełnienie o informację techniczną, że oprócz innych elementów zagospodarowania dopuszcza się na terenach publicznych lokalizację **urządzeń wentylacyjnych tunelu drogowego**;
w ust. 2-3. – zastąpienie sformułowania „miejsca postojowe" przez **miejsca parkingowe (**ujednolicenie nomenklatury w tekście planu);
w ust. 4. –w związku ze zmianą zasad zagospodarowania ul. Towarowej jako ulicy miejskiej, ograniczenie ilości terenów objętych wymogiem wspólnych projektów zagospodarowania do dwóch rejonów, gdzie tereny KP(ZP) stanowią fragment większych założeń: **placu Wolskiego i otoczenia Muzeum PW**.
Odrzuca się błędną interpretację przepisów prawa, która miałaby nie pozwolić na uznanie ulic i placów za przestrzeń publiczną, a skorygowane w projekcie planu zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych uznaje się za wystarczające i nie wymagające dalszych zmian.

§ 11. Zasady praktycznego zastosowania oznaczeń na rysunku planu.
Uwagi w piśmie 21/II z 28.02.13
BPH S.A. wnosi o:
5. w § 11 pkt 3 - zastąpienie nakazu wyróżniania jednolitej wysokości pierzei – „sugestią"
6. w § 11 pkt 5 - określenie dla budynków biurowych wymogu większej głębokości (26 m) sytuowania zabudowy „w ostrej granicy działki"
dotyczy tekstu
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu II: nie uwzględniać pkt 5 oraz częściowo pkt 6
ad pkt 5 - nakaz ujednolicenia wysokości pierzei wynika z zasad kształtowania ładu przestrzennego i nie może być pozostawiony do indywidualnego uznania
ad pkt 6 - w planie nie wyznacza się lokalizacji dla budynków biurowych i to budynki biurowe maja zostać dostosowane do warunków zabudowy wielofunkcyjnej
(uwaga częściowo uwzględniona przez zmianę sformułowania na: „nie mniej niż 16 m" - jak uwaga 10//III-IV pkt 4 i 37/II)
Uwagi w piśmie 25/II z 04.03.13
Skanska Property Poland sp. z o.o. wnosi o:
4. w § 11 pkt 3 - zastąpienie nakazu wyróżniania jednolitej wysokości pierzei – „sugestią"
5. w § 11 pkt .. - usuniecie wymogu wycofania ścian dominant
6. w § 11 pkt 5 - określenie dla budynków biurowych wymogu większej głębokości (26 m) sytuowania zabudowy „w ostrej granicy działki"
dotyczy tekstu
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu II: nie uwzględniać częściowo pkt 6 oraz pkt 4-5 w całości

ad pkt 4 - nakaz ujednolicenia wysokości pierzei wynika z zasad kształtowania ładu przestrzennego i nie może być pozostawiony do indywidualnego uznania
ad pkt 5 - nakaz wycofania ścian dominant wynika z potrzeby kształtowania ładu przestrzeni publicznych
ad pkt 6 - w planie nie wyznacza się lokalizacji dla budynków biurowych i to budynki biurowe mają zostać dostosowane do warunków zabudowy wielofunkcyjnej (uwaga częściowo uwzględniona - jak uwaga 21/II pkt 6)
Uwagi w piśmie 35/II z 04.03.13
Rreef Special Invest GmBH Sp. z o.o.wnosi o dostosowanie ustaleń planu do nowej zabudowy terenu 2.2.c (przy Wroniej) przez:
2. nieokreśloną zmianę dotyczącą wyróżniania minimalnej wysokości zabudowy środkami architektonicznymi (§ 11 pkt 3)
tekst
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu II: nie uwzględniać pkt 2
ad pkt 2 - wniosek niezrozumiały (brak informacji o jaką zmianę chodzi); jeśli wnioskodawca miał na myśli usunięcie tego wymogu, to jest to nieuzasadnione i sprzeczne z przyjętymi w planie z zasadami ładu przestrzennego, których istotnym elementem jest porządkowanie pierzei ulicznych
Uwagi w piśmie 37/II z 04.03.13
Flagstone sp. z o.o. wnosi o:
5. w § 11 pkt 3 - zastąpienie nakazu wyróżniania jednolitej wysokości pierzei – „sugestią”
6. w § 11 pkt 5 - określenie dla budynków biurowych wymogu większej głębokości (26 m) sytuowania zabudowy „w ostrej granicy działki”
dotyczy tekstu
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu II: nie uwzględniać pkt 5 oraz części pkt 6
ad pkt 5 - nakaz ujednolicenia wysokości pierzei wynika z zasad kształtowania ładu przestrzennego i nie może być pozostawiony do indywidualnego uznania
ad pkt 6 - w planie nie wyznacza się lokalizacji dla budynków biurowych i to budynki biurowe maja zostać dostosowane do warunków zabudowy wielofunkcyjnej
(uwaga częściowo uwzględniona przez zmianę sformułowania na: „nie mniej niż 16 m” - jak uwaga 10/III-IV pkt 4)
Uwagi w piśmie 10/III-IV z 07.10.13
Kuryłowicz & Associates sp. z o.o. wnosi o:
3. § 11 pkt 4 - wykreślenie punktu nakazującego wycofanie ścian dominant „na odległość nie mniejszą niż 6 m w głąb terenu, poza obowiązującą linię zabudowy” - jako nadmiernie ograniczającego swobodę projektanta.
tekst
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się pkt 3
ad pkt 3 - utrzymuje się celowe ograniczenie, gdyż do przyjętych w planie, podstawowych zasad kształtowania ładu przestrzennego należy (§ 5 ust. 1 pkt 2) „ujednolicenie wysokości zabudowy wzdłuż ulic”
Uwagi w piśmie 15/III-IV z 11.10.13
Skanska Property Poland sp. z o.o. wnosi o:
3. § 11 pkt 4 - wykreślenie punktu nakazującego wycofanie ścian dominant „na odległość nie mniejszą niż 6 m w głąb terenu, poza obowiązującą linię zabudowy” - jako nadmiernie ograniczającego swobodę projektanta.
tekst
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się pkt 3
(treść taka sama jak w uwadze 10/III-IV pkt 3 i podobna jak części punktów w uwadze 18/III-IV, tylko ze zmianą kolejności i redakcji)
rozstrzygnięcia jak dla uwagi 10/III-IV pkt 3
Uwagi w piśmie 18/III-IV z 15.10.13
Residential Real Estate sp. z o.o. wnosi o:
7. § 11 pkt 4 - wykreślenie punktu nakazującego wycofanie ścian dominant „na odległość nie mniejszą niż 6 m w głąb terenu, poza obowiązującą linię zabudowy” - jako nadmiernie ograniczającego swobodę projektanta.
tekst
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się pkt 7
ad pkt 7 - utrzymuje się celowe ograniczenie, gdyż do przyjętych w planie, podstawowych zasad kształtowania ładu przestrzennego należy (§ 5 ust. 1 pkt 2) „ujednolicenie wysokości zabudowy wzdłuż ulic” - istotne dla odczucia harmonijności zagospodarowania z pozycji pieszego
(treść taka sama jak w uwadze 10, tylko ze zmianą kolejności i redakcji)
Uwagi w piśmie 35/III-IV z 16.10.13

Gelamco Warsaw Spire sp. z o.o. SKA, Bellona Grzybowska 77 sp. z o.o., Bellona Logistyka sp. z o.o. wnosi o:
10-11. Doprecyzowanie obszaru lokalizacji dominant z umożliwieniem ich przesuwania, w szczególności objęcie obszarem jednej z lokalizacji terenu budynku Bellony przy Grzybowskiej 77 (załączona graficzna propozycja dla dominanty na terenie 2.5.c - umożliwiająca przesunięcie jej także na chroniony budynek na terenie 2.5.b).
tekst oraz tereny 2.5.b i 2.5.c
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się w części pkt 10-11
ad pkt 10-11 - zdefiniowanie w § 11 dopuszczalnego usytuowania rzutu dominanty w stosunku do symbolu umieszczonego na rysunku planu, ale bez usunięcia ochrony budynku przy ul. Grzybowskiej 77
Uwagi w piśmie 38/III-IV z 16.10.13
Lewant wnosi o:
20. § 11 - zmianę tytułu na „Ustala się następujące zasady zabudowy wzdłuż wyznaczonych na rysunku obowiązujących linii zabudowy" (styl).
27. § 11 pkt 2 - po słowie „odcinkach" dopisanie słowa „dopuszcza się" (styl).
45. Doprecyzowanie strefy lokalizacji dominant (nie mogą pływać po terenie z działki na działkę).
46. Określenie granic lokalizacji dominant, by „ograniczyć Konserwatora w jego omnipotencji" - lokalizacja niektórych dominant w rejonie obiektów objętych ochroną może być niemożliwa z uwagi na możliwość negatywnych uzgodnień ich szczegółowej lokalizacji z konserwatorem zabytków.
47. Dopuszczenie lokalnego wycofania elewacji w stosunku do obowiązującej linii zabudowy, szczególnie na narożnikach ulic i określenie skali dopuszczalnego wycofania (np. na głębokość do 1 m na ? długości elewacji); w § 2 pkt 16 zrobić odniesienie do § 11, by treść tych przepisów nie była sprzeczna i ustalić, że obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy dominant.
63. Generalne skorygowanie linii i ustaleń, gdyż część zabudowy w ogóle nie powstanie z uwagi na kolizyjne ustalenia planu (np. jeśli na terenie 3.7.c powstanie budynek o wysokości 52 m w linii rozgraniczającej terenu zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy, to na terenie 3.6.c, tj. po drugiej stronie ulicy 4.25 KDD, nie powstanie zakładana zabudowa z uwagi na przepis przesłaniania, bo na terenie 3.6.c jest wymóg obowiązującej linii zabudowy, a droga ma szerokość 15 m, więc obiekt na terenie 3.6.c będzie przesłaniany, a ... zabudowa wzdłuż linii rozgraniczającej nie powinna być wyższa niż ok. 30 m, by po obu stronach drogi powstała zabudowa; są też tereny, gdzie po obu stronach jest obowiązująca linia zabudowy i wysokość maksymalna większa niż podwójna szerokość drogi).
tekst i cały rysunek planu
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się w części pkt. 20, 27 i 45-46 oraz w całości pkt 47 i 63
ad pkt 20 i 27 - poddanie analizie i częściowe uwzględnienie uwag redakcyjnych (także logicznych) i stylistycznych.
ad pkt 45-46 - doprecyzowanie lokalizacji dominant - jak uwaga 35/III-IV pkt 10 i 11 (ale bez zapisów umożliwiających ominięcie uzgodnień konserwatorskich)
ad pkt 47 - wycofania są już dopuszczone w § 11 (jak uwaga 18/III-IV pkt 5), odniesienie w definicji do zasad stosowania oznaczeń na rysunku planu jest niedopuszczalne, a § 11 określa wystarczająco jednoznacznie, jak w stosunku do obowiązującej linii zabudowy można sytuować dominanty.
ad pkt 63 - ustalenia planu nie wymagają uzyskiwania maksymalnych wysokości zabudowy i nigdzie nie jest wymagana w pierzejach ulic zabudowa wyższa niż 4 kondygnacje.
Wnioskowane rozstrzygnięcie Rady:
uwaga 21/II (pkt 5 i 6) z 28.02.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 25/II (pkt 4, 5 i 6) z 04.03.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 35/II (pkt 2) z 04.03.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 37/II (pkt 5 i 6) z 04.03.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 10/III-IV (pkt 3) z 07.10.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 15/III-IV (pkt 3) z 11.10.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 18/III-IV (pkt 7) z 15.10.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 35/III-IV (pkt 10-11) z 16.10.13w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 38/III-IV (pkt 20, 27, 45-46, 47 i 63) z 16.10.13w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
Uzasadnienie:
W wyżej wymienionych 17 uwagach, złożonych w 9 pismach przy II i III-IV wyłożeniu projektu planu, wnioskuje się głównie o zmniejszenie przyjętych w projekcie planu rygorów uporządkowanej zabudowy pierzejowej: zastąpienie nakazu wyróżniania jednolitej wysokości pierzei – „sugestią", dostosowanie

głębokości sytuowania zabudowy „w ostrej granicy działki” do potrzeb zabudowy biurowej, dopuszczenie swobodnego lokowania dominant wysokościowych w stosunku do linii rozgraniczających i dowolnego wyróżniania w pierzejach minimalnej wysokości zabudowy. Pod pretekstem doprecyzowania zasad stosowania oznaczeń na rysunku planu próbuje się też uzyskać możliwość wyburzenia budynków chronionych oraz takich zmiany planu, by wszędzie mogła powstawać zabudowa o maksymalnych parametrach intensywności i wysokości.
W wyniku częściowego uwzględnienia tych i innych uwag w paragrafie wprowadzono następujące zmiany:
- **zastąpienie tytułowego** wymogu „stosowania oznaczeń” przez: **sytuowania zabudowy w stosunku do wyznaczonych na rysunku planu obowiązujących linii zabudowy, pierzei ciągłych i symboli lokalizacji dominant**;
w pkt 3 - szczególne wyróżnienie **formy podcieni** jako dopuszczalnego wycofywania parterów;
w pkt 5 - zmiana wymogu stosowania zabudowy „w ostrej granicy działki” na głębokości 16 m na: **w pasie o głębokości nie mniejszej niż 16 m od obowiązujących linii zabudowy – wymóg sytuowania zabudowy wzdłuż wyznaczonych pierzei ciągłych „w ostrej granicy działki” w stosunku do sąsiedniej zabudowy sytuowanej wzdłuż tych pierzei**, oraz dopuszczenie takiego sytuowania budynków także dla: **budynków odtwarzanych (o ile były one tak usytuowane) i nowych budynków sąsiadujących z zabudową usytuowaną „w ostrej granicy działki”**
dodanie pkt 6 precyzującego sposób sytuowania zabudowy w głębi kwartałów **w sposób umożliwiający tworzenie pierzei ulicznych**;
dodanie pkt 7 precyzującego sposób lokalizacji dominant w stosunku do oznaczeń rysunku planu: **w taki sposób, aby ich symbol na rysunku planu mieścił się w całości w obrysie rzutu poziomego projektowanej dominanty**.
Skorygowane w projekcie planu zasady stosowania oznaczeń graficznych są jednoznaczne i nie powinny być modyfikowane tak, aby mogły służyć do podważania zasad kształtowania ładu przestrzennego oraz ustaleń ochronnych planu.

§ 13. Warunki stosowania obiektów małej architektury i tymczasowych obiektów budowlanych.
Uwagi w piśmie 31/III-IV z 16.10.13
U. Kierzkowska, Burmistrz Dzielnicy Wola wnosi o:
4. § 13 pkt 2 - wskazać kto ma zadbać o ujednolicenie i określić „formę obiektów”.
tekst i teren 1.2.a[1]
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się pkt 4
ad pkt 4 - plan nie jest projektem budowlanym, toteż szczegóły realizacyjne i doprecyzowanie formy estetycznej musi pozostawiać do fazy projektowania, a podmiotem do którego adresowane są wszelkie zadania związane z ładem przestrzennym, w tym zadania dotyczące pojęć abstrakcyjnych wynikających z architektonicznej i konserwatorskiej oceny (np. ładu w zagospodarowania terenu i wyglądu nowych obiektów) są zawsze organy wykonawcze administracji publicznej - nadzór budowlany, prezydent Warszawy i burmistrz Woli oraz ich służby
Uwagi w piśmie 38/III-IV z 16.10.13
Lewant wnosi o:
14. § 10 i 13 - uczytelnienie odsyłaczy, bo ustalenia w § 10 są z zastrzeżeniem § 13, a niektóre ustalenia § 13 są z zastrzeżeniem § 10 (niektóre propozycje przedstawione poniżej nie wyczerpują problemu):
17. § 13 pkt 1 lit a) c) e) - uczytelnienie odwołania do § 10 ust 2 pkt a), który odwołuje się do § 13.
18. § 13 pkt 1 lit a) - wykreślenie słowa „wyłącznie” (styl).
19. § 13 pkt 2 lit a) - zamiast słów „zgodnie z” wpisanie „o których mowa w…” (styl).
tekst
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się w części pkt. 14 i 17-19
ad pkt 14 - poddanie analizie i częściowe uwzględnienie uwag redakcyjnych (także logicznych) i stylistycznych.
ad pkt 17-19 - poddanie analizie i częściowe uwzględnienie uwag redakcyjnych (także logicznych) i stylistycznych.
Wnioskowane rozstrzygnięcie Rady:
uwaga 31/III-IV (pkt 4) z 16.10.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 38/III-IV (pkt 14, 17-19) z 16.10.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie:
Wyżej wymienione 3 uwagi, złożone w 2 pismach przy III-IV wyłożeniu projektu planu, kwestionują wyłącznie sformułowania tekstu, a nie merytoryczną treść ustaleń planu (dodanie wyjaśnień, uczytelnienie odsyłaczy, styl).
W wyniku uwzględnienia kilku uwag (w tym częściowego uwzględnienia 2 uwag wyżej wymienionych) w treści paragrafu wprowadzono niewielkie zmiany redakcyjne, **wykreślono zbędne odsyłacze** oraz sprecyzowano, że dopuszczenie stosowania pawilonów wystawowych dotyczy: **terenów obiektów kultury – U-K i komunikacji pieszej – KP(ZP)**, tzn. Muzeum PW wraz z otoczeniem i placu Wolskiego.
Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia planu miejscowego nie obejmują szczegółowych dyspozycji wykonawczych, a skorygowane w projekcie planu warunki stosowania obiektów małej architektury i tymczasowych obiektów budowlanych nie wymagają dalszych zmian.

§ 14. Zasady stosowania ogrodzeń.
Uwagi w piśmie29/II z 04.03.13
Ghelamco Warsaw Spire Sp., Bellona Grzybowska 77 Sp., Bellona Logistyka Sp. z o.o. wnoszą o:
13. w § 14 pkt 1 - usunięcie „zakaz grodzenia", jako niezgodnego z prawem
14. w § 14 pkt 2 - zmianę max. wysokości z 60 na 100 cm
dotyczy tekstu
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu II: nie uwzględniać pkt 13-14
ad pkt 13 i 14 - nieuwzględnione, jako nieuzasadnione dla zabudowy śródmiejskiej (utrzymanie ustaleń jest zgodne z celowością planu jako narzędzia zachowania ładu przestrzennego, w tym - w zakresie kształtowania dostępności przestrzeni w centrum miasta); **jak uwaga 17-18 przy wyłożeniu III**
Uwagi w piśmie 35/III-IV z 16.10.13
Gelamco Warsaw Spire sp. z o.o. SKA, Bellona Grzybowska 77 sp. z o.o., Bellona Logistyka sp. z o.o. wnosi o:
17. § 14 pkt 1 - wykreślenie zakazu grodzenia, gdyż jest niezgodny z prawem.
18. § 14 pkt 2 - zmianę max wysokości murków itp. na terenach KP(ZP) z 60 do 80 cm, co ograniczy niekontrolowany dostęp.
tekst
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się w całości pkt 17-18
ad pkt 17-18 - dotyczy terenów publicznych - jak rozstrzygnięcie uwagi 29/II pkt 13-14
Wnioskowane rozstrzygnięcie Rady:
uwaga 29/II (pkt 13 i 14) z 04.03.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 35/III-IV (pkt 17-18) z 16.10.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
Uzasadnienie:
Wyżej wymienione 3 uwagi, złożone w 2 pismach przy II i III-IV wyłożeniu projektu planu, kwestionują przyjęty w projekcie planu zakaz grodzenia terenów zabudowy biurowo-usługowej i terenów publicznych oraz ograniczenie wysokości murków na terenach komunikacji pieszej.
Uwzględniając inne uwagi wykreślono w paragrafie **zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych**, jako związany z kryterium technologicznym, a nie precyzujący zasad ładu przestrzennego.
Zarówno przyjęta w projekcie planu zasada stosowania na terenach publicznych skwerów i placu tylko symbolicznych wygrodzeń, jak i zakaz stosowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających głównych ulic oraz na terenach przeznaczonych dla funkcji biurowo-usługowych i usługowych jest uzasadniony ich wymaganą dostępnością, która w szczególności na obszarze zabudowy śródmiejskiej nie powinna być ograniczana.

§ 15. Zasady rozmieszczenia reklam i nośników reklamowych.
Uwagi w piśmie 10/I z 18.12.08
Wojciech Caruk, Prezes Zarządu „Inwestycja Grzybowska" sp. z o. o. wnosi o:
6. doprecyzowanie w tekście planu zasad sytuowania reklam na budynkach, w tym paneli reklamowych
tekst
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu I: nie uwzględniać: pkt 6
ad pkt 6 - zasady sytuowania reklam są dostatecznie sprecyzowane w ustaleniach planu, a panele przysłaniające fragmenty elewacji są niedopuszczalne, jeśli nie są częścią zatwierdzonego projektu budowlanego
Uwagi w piśmie 30/I z 07.01.09

Krzysztof Ismonowicz Prezes Stowarzyszenia „Forum Rozwoju Warszawy” wnosi o:
8. § 15, pkt 4 - doprecyzowanie zapisów: „w sposób przesłaniający inne wartościowe elementy krajobrazu, urbanistyki lub architektury” i „w sposób powodujących pogarszanie warunków wegetacyjnych drzew”;
tekst
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu I: nie uwzględniać: pkt 8
ad pkt 8 - dalsze, teoretyczne doprecyzowanie nie jest możliwe i musi być pozostawione do rozstrzygnięcia organowi wydającemu decyzję
Uwagi w piśmie 5/II z 16.02.13
Tomasz Gamdzyk wnosi o:
1. w § 15 ust. 1 dopuszczenie też reklamy na ścianach budynków o łącznej wielkości do 10 % pow. ściany,
2. dopuszczenie na obiektach usługowych reklam i szyldów dachowych o wys. do 1/10 wys. ścian tych obiektów dla reklam z pełnym tłem i do 1/8 dla reklam ażurowych,
całość dotyczy tekstu
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu II: nie uwzględniać w całości
ad pkt 1 i 2 - dopuszcza się reklamy na budynkach o wielkościach wskazanych w uwagach, ale jedynie na nowopowstających budynkach, z warunkiem, że lokalizacja reklamy musi być przewidziana kompozycyjnie w projektach budowlanych.
Uwagi w piśmie 29/II z 04.03.13
Ghelamco Warsaw Spire Sp., Bellona Grzybowska 77 Sp., Bellona Logistyka Sp. z o.o. wnoszą o:
15. w § 15 - dodanie pkt 11: „powyższe ograniczenia nie dotyczą umieszczania znaków handlowych i logo na fasadach i dachach budynków usługowych”
dotyczy tekstu
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu II: nie uwzględniać pkt 15
ad pkt 15 - jak rozstrzygnięcie uwagi 5/III-IV pkt 1 i 2, uwaga 35/III-IV pkt 6 i 19 oraz uwaga 38/III-IV pkt 30
Uwagi w piśmie 35/II z 04.03.13
Rreef Special Invest GmBH Sp. z o.o.wnosi o dostosowanie ustaleń planu do nowej zabudowy terenu 2.2.c (przy Wroniej) przez:
3. rezygnację z wymogu 20 m odległości reklam naściennych od skrzyżowań (§ 15 pkt 3)
tekst
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu II: nie uwzględniać pkt 3
ad pkt 3 - wniosek nieuzasadniony i sprzeczny z wymogami bezpieczeństwa ruchu na skrzyżowaniach ulic
Uwagi w piśmie 35/III-IV z 16.10.13
Gelamco Warsaw Spire sp. z o.o. SKA, Bellona Grzybowska 77 sp. z o.o., Bellona Logistyka sp. z o.o. wnosi o:
19. § 15 - dodanie pkt 11: „powyższe ograniczenia nie dotyczą umieszczania nazw budynków, znaków handlowych i logo na fasadach i dachach budynków usługowych” - alternatywnie do pkt 6
tekst
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się w całości pkt 19
ad pkt 19 - logo to również forma reklamy znacząco oddziałująca na estetykę przestrzeni miejskiej, nie ma więc powodu traktować jej inaczej niż innych reklam (jak rozstrzygnięcie uwagi 5/II pkt 1 i 2 oraz 29/II pkt 6 i 15 i uwagi 38/III-IV pkt 30)
Uwagi w piśmie 38/III-IV z 16.10.13
Lewant wnosi o:
29. § 15 pkt 1 - doprecyzowanie czy pow. 3 m2 dotyczy jednej strony reklamy czy sumy obu stron reklamy.
30. § 15 - dopuszczenie umieszczania na budynkach ich nazw (logo) - definicja reklamy budzi wątpliwości czy można takie elementy sytuować na budynku i jakie mogą być gabaryty tych elementów (jeśli miałaby zajmować 3m2, to traci sens z uwagi na brak czytelności, szczególnie na budynku wysokim), a jeśli logo jest elementem wystroju budynku zatwierdzonym wraz z projektem budynku - to można by było przedkładać projekty zamienne całych elewacji obwieszonych reklamami, jak winogrono.
31. § 15 pkt 5 - wykreślenie pkt 5 albo ustalenie jasnych i jednolitych zasady zagospodarowania - tj. wysokości, powierzchni i formatów reklam w rejonie skrzyżowań (obecna zasada powoduje, że jeśli na skrzyżowaniu jeszcze nie ma reklam, to pierwszy podmiot wyznacza standard zagospodarowania, natomiast, jeśli na skrzyżowaniu jest już reklama to standard jest już wyznaczony, ale nie wiadomo, co zrobić i jak ustalić standard kiedy na skrzyżowaniu obecnie są reklamy różne).
tekst
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się w części pkt 29-31

ad pkt 29 - poddanie analizie i częściowe uwzględnienie uwag redakcyjnych (także logicznych) i stylistycznych.
ad pkt 30 - jak rozstrzygnięcie uwagi 5/II pkt 1 i 2 oraz 29/II pkt 6 i 15 i uwaga 35/III-IV pkt 6 i 19
ad pkt 31 - ustalenia planu nie mogą przesądzać wszystkich możliwych przypadków, ale mają wyznaczać kierunek porządkowania reklam w przestrzeni publicznej - jako pomocnicze narzędzie dla służb miejskich
Wnioskowane rozstrzygnięcie Rady:
uwaga 10/I (pkt 6) z 18.12.08 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 30/I (pkt 8) z 07.01.09 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 5/II (pkt 1 i 2) z 16.02.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 29/II (pkt 15) z 04.03.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 35/II (pkt 3) z 04.03.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 35/III-IV (pkt 19) z 16.10.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 38/III-IV (pkt 29, 30 i 31) z 16.10.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
Uzasadnienie:
W wyżej wymienionych 10 uwagach, złożonych w 7 pismach przy I, II i III-IV wyłożeniu projektu planu, kwestionuje się precyzję niektórych ustaleń planu oraz wnioskuje się o dopuszczenie wielkoformatowych paneli reklamowych i znaków firmowych na ścianach i dachach budynków, a także o rezygnację z odsuwania reklam od skrzyżowań.
W wyniku częściowego uwzględnienia tych i innych uwag skorygowano treść paragrafu przez:
- sprecyzowanie, że ograniczenie powierzchni nośników reklamowych dotyczy ich jednej strony;
- sprecyzowanie, że zasady **nie dotyczą reklam i nośników stanowiących integralną części budowli objętych zatwierdzonymi projektami budowlanymi**;
-wykreślenie niemożliwego do wyegzekwowania wymogu **ujednolicania reklam w obrębie skrzyżowania**;
- wykreślenie nieistotnych dla ładu przestrzennego teoretycznych przykładów historycznego nazewnictwa;
- wykreślenie zasad **nie dotyczących bezpośrednio reklam** (markizy).
Skorygowane w projekcie planu zasady rozmieszczenia reklam i nośników reklamowych zawierają tylko niezbędne warunki ochrony ładu przestrzeni publicznych przed chaosem estetycznym i informacyjnym, a w rejonach skrzyżowań – także przed wynikającym stąd zagrożeniem dla bezpieczeństwa ruchu. Poddanie wielkoformatowych reklam na ścianach i dachach budynków elementarnej kontroli budowlanej ma ograniczyć deformowanie panoramy i wizerunku miasta wzdłuż obwodnicy śródmiejskiej. Ograniczenia te nie powinny być uszczuplane na rzecz prywatnych interesów.

§ 16. Zasady scalania i podziału nieruchomości .
Uwagi w piśmie 7/II z 24.01.13
Izabela Budyta (BGN UM) wnosi o:
4. rezygnację w § 16 z wymogu scalania i podziału terenów w całych kwartałach zabudowy, mającego zapewnić każdej działce parametry działki budowlanej
dotyczy tekstu
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu II: nie uwzględniać częściowo pkt 4
ad pkt 4 - określanie zasad scalania i podziału nieruchomości wynika z upoważnienia ustawowego i potrzeby takich działań, szczególnie na terenach poprzemysłowych, o podziałach nieadekwatnych do ich planowanego przeznaczenia; wymogi w tym zakresie reguluje rozporządzenie MI z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
(Dz. U. z dnia 19 września 2003 r.): „§ 4. Ustala się następujące wymogi dotyczące stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu tekstu planu miejscowego: 8) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny zawierać określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;”
zostaną jeszcze raz przeanalizowane prawne zasady scalania i podziału i ewentualnie wprowadzone korekty nie burzące zasad projektu planu - jak rozstrzygnięcie uwagi 29/II pkt 16-17 oraz uwaga 35/III-IV pkt 20-21 i uwaga 38/III-IV pkt 32-33.
Uwagi w piśmie 29/II z 04.03.13
Ghelamco Warsaw Spire Sp., Bellona Grzybowska 77 Sp., Bellona Logistyka Sp. z o.o. wnoszą o:
16. w § 16 - określenie zasady scalania i podziału, zgodnie z rozp. MI z 26.08.2003 (§ 4 pkt 8 - w szczególności szerokości i kąty działek)

17. usunięcie (? § 16) wymogu powierzchni minimalnej dla działek innych niż scalane
20. w całym planie - usunięcie określania minimalnych powierzchni działek budowlanych
dotyczy tekstu
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu II: nie uwzględniać w części pkt 16-17 i całości pkt 20
ad pkt 16-17 - zapis jest zgodny z przepisami prawa - ale zostaną jeszcze raz przeanalizowane prawnie zasady scalania i podziału i ewentualnie wprowadzone pewne korekty nie burzące zasad zaproponowanych w projekcie planu - jak uwaga 7/II pkt 4 oraz uwaga 35/III-IV pkt 20-21 i uwaga 38/III-IV pkt 32-33.
ad pkt 20 - nieuwzględnione, jako nieuzasadnione dla zabudowy śródmiejskiej (utrzymanie ustaleń jest zgodne z celowością planu jako narzędzia zachowania ładu przestrzennego, w tym - w zakresie kształtowania dostępności przestrzeni w centrum miasta); jak uwaga 17/III-IV i 18/III-IV
(minimalną powierzchnię działek budowlanych określono na postawie upoważnienia ustawowego – art. 15 ust. 3 pkt 10 UOPIZP)
Uwagi w piśmie 35/III-IV z 16.10.13
Gelamco Warsaw Spire sp. z o.o. SKA, Bellona Grzybowska 77 sp. z o.o., Bellona Logistyka sp. z o.o. wnosi o:
20-21. § 16 - skorygować zasady zgodnie z rozporządzeniem MI z 26 sierpnia 2003 r. i nowelizacją ustawy o pizp).
25. Dopuszczenie działek o nie normatywnej powierzchni wydzielone pod infrastrukturę (np. stację trafo).
tekst
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się w części pkt 20-21 i w całości pkt 25
ad pkt 20-21 - zostaną jeszcze raz przeanalizowane prawnie zasady scalania i podziału i ewentualnie wprowadzone pewne korekty nie burzące zasad zaproponowanych w projekcie planu - jak rozstrzygnięcia uwagi 7/II pkt 4 i 29/II pkt 16-17 oraz uwaga 33/III-IV pkt 2 i 38/III-IV pkt 32-33
ad pkt 25 - infrastruktura nie stanowi samoistnej części zabudowy i jest jej niezbędną częścią techniczną
(odstępstwa dopuszczono tylko dla procedury scalania i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników)
Uwagi w piśmie 38/III-IV z 16.10.13
Lewant wnosi o:
32-33. § 16 - dostosowanie zapisów do ustawy i rozporządzenia o zakresie treści planu, określenie w planie pow. minimalnej działki tylko tworzonej w procedurze scalania i podziału, nie mylenie zasad scalania i podziału z zasadami łączenia i podziału (w szczególności wykreślenie pkt 1 z uwagi na jego omnipotencję i pkt 2 z uwagi na jego bezprawność, a pkt 3 z uwagi na jego nieokreśloność; w zasadach scalania i podziału nie określono min. pow. działki, a określono je w ustaleniach szczegółowych, ale to nie to samo), wykreślenie minimalnej pow. działek będących wynikiem podziału i łączenia z ustaleń szczegółowych (minimalna powierzchnia działki budowlanej w ustaleniach szczegółowych jest niezgodna z prawem w kontekście wszczęcia procedury planu przed nowelizacją ustawy o pizp w 2010 r., przepis ustawy mówi o nowych działkach, a nie działkach istniejących pod nową zabudowę, a część działek i jest już zabudowanych i ma mniejszą powierzchnię niż powierzchnia działki minimalnej dla danego terenu, czyli nie można tam uzyskać jakiegokolwiek pozwolenia na budowę (uwaga w szczególności dotyczy terenu 2.2.b U-B(U), gdzie ustalono pow. działki min 1500m?, a wiele działek zabudowanych jest mniejszych, terenu 2.3.a U-B(U), gdzie ustalono min. pow. działki aż na 8000m? oraz terenu 2.4.a U-B(U), gdzie min pow. działki wynosi 2000m?).
tekst
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się w części pkt. 32-33
ad pkt 32-33 - zostaną jeszcze raz przeanalizowane prawnie zasady scalania i podziału i ewentualnie wprowadzone pewne korekty nie burzące zasad zaproponowanych w projekcie planu - rozstrzygnięcie jak dla uwagi 7 pkt 4 i uwagi 29 pkt 16-17 przy wyłożeniu II oraz uwaga 33 pkt 2 i uwaga 35 pkt 20-21 (powyżej)
Wnioskowane rozstrzygnięcie Rady:
uwaga 7/II (pkt 4) z 24.01.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 29/II (pkt 16-17 i 20) z 04.03.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 35/III-IV (pkt 20-21) z 16.10.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 38/III-IV (pkt 32-33) z 16.10.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
Uzasadnienie:
Wyżej wymienione 5 uwag, złożone w 4 pismach przy II i III-IV wyłożeniu projektu planu, kwestionuje przyjęty w projekcie planu wymóg scalania i podziału terenów w całych kwartałach, niekompletność zasad wyznaczania działek, wymóg powierzchni minimalnej dla działek innych niż scalane oraz brak dopuszczenia działek o nie normatywnej powierzchni pod urządzenia infrastruktury technicznej.

Po analizie uwag w świetle wyroków sądów administracyjnych dotyczących ustalania w planach zasad scalania i podziału nieruchomości, w projekcie planu odstąpiono od określenia obszarów obowiązkowego scalania i podziału nieruchomości, a treść paragrafu zasadniczo zmieniono:
- sformułowano **zasady** dotyczące tylko scalania i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych działek, obejmujących więcej niż 50% powierzchni gruntów objętych scaleniem,
- sformułowano **zalecenia** dla łączenia i podziału działek w innym trybie,
- **dopuszczono** wydzielanie działek mniejszych niż 500 m2 dla urządzeń infrastruktury technicznej lub komunikacji oraz działek już zabudowanych, o ile zabudowa przeznaczona jest do zachowania.

W nowym zapisie zasad scalania i podziału nieruchomości uwzględnia się częściowo wyżej wymienione uwagi, jednak odrzuca się z błędną interpretacją prawa (uwaga 38/III-IVz 16.10.13)**, zgodnie z którą ustalenia planu mają odpowiadać stanowi prawnemu nie na dzień uchwalenia planu, a na dzień „wszczęcia procedury planu", gdyż plan nie ma charakteru decyzji administracyjnej – jest prawem miejscowym. Odrzuca się również żądanie** (uwaga 29/II z 04.03.13) **usunięcia z projektu planu ustaleń określających minimalną powierzchnię działek budowlanych, gdyż określają one jeden z podstawowych parametrów zagospodarowania terenów i wynikają z wyraźnego upoważnienia ustawowego – art. 15 ust. 3 pkt 10 UOPIZP**.

§ 17. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.
Uwagi w piśmie 12/III-IV z 11.10.13 (+ korekta błędu typograficznego z 14.10.13)
M. Kolczyński, M. Kryśkiewicz, P. Leszczyński (tylko jeden podpis i brak upoważnienia mieszkańców trzech kamienic, w imieniu których wnioskodawcy jakoby występują) wnosi o:
1. § 17 ust. 6 - zastąpienie dopuszczonego dla nowej zabudowy zwiększania liczby miejsc postojowych na rzecz sąsiedniej zabudowy istniejącej i nakazanej do zachowania, a pozbawionej własnych parkingów, przez przymuszenie inwestorów do zapewnienia bezpłatnych miejsc postojowych (z odpowiednimi odsyłaczami w ustaleniach dla terenów 3.6.c, 3.7.c, 3.8.b).
tekst
teren 3.6.c, 3.7.c, 3.8.b
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się w całości pkt 1
ad pkt 1 - zgodnie z polskimi przepisami, plan nie może nakładać na inwestorów żadnych obowiązków pozaustawowych, zwłaszcza świadczeń na rzecz innych osób i podmiotów prywatnych
Uwagi w piśmie 38/III-IV z 16.10.13
Lewant wnosi o:
34. § 17 ust 1 - weryfikację, gdyż z treści wynika, że rysunek planu w zakresie geometrii krawężnika jezdni (dróg, skrzyżowań i przystanków) jest ustaleniem planu, a z legendy rysunku planu wynika, że te elementy są informacją.
64. Nie wykluczanie realizacji przejść nad i podziemnych pod drogami, w tym pod i nad ulicą Towarową (dać alternatywę).
tekst
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się w części pkt. 34 i w całości pkt 64
ad pkt 34 - w § 17 ust. 1 zostanie wprowadzona korekta zapisu przez wyraźne zaznaczenie, że wszystkie oznaczenia na terenie ulic po za liniami rozgraniczającymi i klasyfikacją techniczną dróg są wskazane orientacyjnie
ad pkt 64 - nieuwzględnione w związku z podtrzymaniem rozstrzygnięcia dla uwagi 32/II pkt 2 i 39/II pkt 2
Wnioskowane rozstrzygnięcie Rady:
uwaga 12/III-IV (pkt 1) z 11.10.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 38/III-IV (pkt 34 i 64) z 16.10.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
Uzasadnienie:
Wyżej wymienione 3 uwagi, złożone w 2 pismach przy III-IV wyłożeniu projektu planu, kwestionują niejednoznaczność zapisu o informacyjnym charakterze oznaczeń niektórych elementów zagospodarowania ulic na rysunku planu oraz wnioskują o nie wykluczanie realizacji przejść nad i podziemnych pod drogami, a także o ustalenie w planie przymusu dla inwestorów do zapewnienia bezpłatnych miejsc postojowych dla sąsiedniej zabudowy istniejącej.
W wyniku uwzględnienia wielu uwag (w tym częściowego uwzględnienia jednej z uwag wyżej wymienionych) w zasadach modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wprowadzono następujące zmiany:
w ust. 1 – podkreślenie, że na rysunku planu **obowiązujące są tylko linie rozgraniczające terenów ulic oraz klasyfikacja techniczna dróg**;

w ust. 3 - wyłączenie z obowiązywania wskaźników parkingowych **terenów przeznaczonych dla realizacji inwestycji celu publicznego**;
w ust. 3 i 6 – zastąpienie sformułowania „miejsca postojowe" przez: **miejsca parkingowe** (ujednolicenie nomenklatury w tekście planu);
w ust. 4 – dopuszczenie zastępowania istniejących parkingów naziemnych i uzupełniania brakujących miejsc parkingowych zabudowy istniejącej **w formie wielopoziomowych garaży podziemnych i nadziemnych – pod warunkiem zachowania określonych w planie wymogów wielofunkcyjności terenów i zapewnienia usługowych parterów pierzei ulicznych**;
dodanie ust. 10 określającego zasady **prowadzenie wszystkich przejść dla pieszych na terenach publicznych w poziomie terenu** (za wyjątkiem związanych z linią metra);
dodanie ust. 11 dopuszczającego **przedłużenie tunelu jezdniami w wykopie i bezkolizyjne ich wyprowadzenie rampami poza skrzyżowaniem z ulicą Chłodną, jak i innych wariantów rozwiązań drogowych**, zapewniających bezkolizyjny ruch na tym skrzyżowaniu;
dodanie ust. 12 dopuszczającego rozbudowę minimalnej, wyznaczonej na rysunku planu **sieci ścieżek rowerowych**;
dodanie ust. 13 wyłączającego spod ograniczeń planu **zjazdy i wjazdy niezbędne ze względów przeciwpożarowych**.
Wobec przyjęcia przeciwstawnych wniosków (uwaga 27/I pkt 6.b z 07.01.09, 32/II pkt 2 z 04.03.13, 38/II pkt 2 z 04.03.13 i 39/II pkt 3 z 04.03.13**), skorygowana w istotnym zakresie treść paragrafu nie uwzględnia wnioskowanego dopuszczenia nad i podziemnych przejść dla pieszych – za wyjątkiem przejść związanych ze stacją metra. Planowany układ obwodnicy śródmiejskiej na obszarze planu pozwala, by ruch tranzytowy tylko w jednym miejscu na 900-metrowym odcinku obwodnicy (przy ul. Grzybowskiej) był przecięty przejściami naziemnymi. Ustalenie jest zgodne z miejską polityką spowalniania ruchu na pozostałych ulicach i generalnie służy przywracaniu komfortu ruchu pieszego i rowerowego oraz równouprawnieniu osób niepełnosprawnych.**
Wnioskowane ustalenie w planie przymusu nieodpłatnych świadczeń na rzecz mieszkańców uznaje się za prawnie niedopuszczalne.

§ 18. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.
Uwagi w piśmie 6/II z 16.02.13
RWE Stoen wnosi o:
2. w § 18 pkt 5 lit. f zmniejszyć do 2 m rezerwę pod Al. Solidarności dla linii kablowych 110 kV do planowanej stacji RPZ Czyste i wyznaczyć ten pas na rysunku planu (a) lub nie określać żadnych warunków dla tych linii (b),
3. w § 18 pkt 5 lit. g oraz § 47 pkt 3 ust 2 dla terenu 3.1.a - zawierających wymóg realizacji i określenie rejonu lokalizacji stacji RPZ Czyste - wskazać wydzielony teren o pow. 600-800 m2 dla tej inwestycji (a) lub nie określać żadnych warunków, a dopuścić lokalizację stacji na całym obszarze planu (b).
tekst oraz teren 3.1.a
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu II: nie uwzględniać w części pkt 2 i 3
ad pkt 2 - utrzymuje się ustalenie zgodne z ustaleniem w uchwalonym mpzp rejonu ul. Okopowej (§ 18 pkt 5 lit. g), które nie przesądza faktycznego wykorzystania pasa, a jedynie obowiązek zarządcy drogi do utrzymania w pasie drogi bezpiecznej rezerwy dla infrastruktury nie obsługującej wprost funkcji drogi
(faktycznie uwzględnione – zasadnicza zmiana § 18 - jak rozstrzygnięcie uwag 1/III-IV pkt 5 oraz 38/III-IV pkt 35-39)
ad pkt 3 - jak rozstrzygnięcie uwagi 29/I pkt 2: „ekonomicznie nieuzasadnione jest przeznaczanie części kwartału intensywnej zabudowy miejskiej na wolnostojące obiekty techniczne" (a), równocześnie konieczne jest wskazanie rejonu lokalizacji takiego obiektu w celu zabezpieczenia realizacji inwestycji z właścicielem terenu (b).
Uwagi w piśmie 28/II z 04.03.13
Lewant sp. z o.o. wnosi o:
4. określić wskaźniki dla infrastruktury technicznej (Rozp. o zakresie projektu mpzp § 4 pkt 9 ppkt c),
6. w § 18 pkt 6 ppkt b - zastąpić zakaz urządzeń wolnostojących przez określenie wysokości innych budowli niż budynki (jak w pkt 3),
9. wydzielić konkretny teren dla stacji RPZ 110/15kV rezerwowany w § 18 pkt 5 ppkt g,
całość dotyczy tekstu
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu II: nie uwzględniać pkt 4, 6 i 9
ad pkt 4 - plan zawiera wszystkie niezbędne wskaźniki

ad pkt 6 - w planie obejmującym obszar zabudowy śródmiejskiej nie ma uzasadnienie dla wprowadzania innych obiektów niż wymienione w jego ustaleniach
ad pkt 9 - jak rozstrzygnięcie uwagi 29/I pkt 2 oraz uwagi 6II pkt 3
Uwagi w piśmie 29/II z 04.03.13
Ghelamco Warsaw Spire Sp., Bellona Grzybowska 77 Sp., Bellona Logistyka Sp. z o.o. wnoszą o:
18. w § 18 pkt 7 ppkt a - zastąpienie „segregacji" przez „selektywnej zbiórki"
dotyczy tekstu
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu II: nie uwzględniać pkt 18
ad pkt 18 - stosowana nomenklatura jest zgodna z rozporządzeniem MI z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (Dz. U. z dnia 15 czerwca 2002 r.): § 22. 1. Na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.
Uwagi w piśmie 1/III-IV z 28.08.13
RWE wnosi o:
5. § 18 pkt 5g i § 42 - zrezygnować z wymogu wbudowania stacji RPZ w zabudowę wielofunkcyjną i cały teren przeznaczyć dla RPZ.
tekst i teren 3.1.a
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się pkt 5
ad pkt 5 - jak rozstrzygnięcie uwagi 29/I pkt 2 i 6/II pkt 3: ekonomicznie nieuzasadnione jest przeznaczanie części kwartału intensywnej zabudowy miejskiej na wolnostojące obiekty techniczne (a), równocześnie konieczne jest wskazanie rejonu lokalizacji takiego obiektu w celu zabezpieczenia realizacji inwestycji z właścicielem terenu (b)
Uwagi w piśmie 38/III-IV z 16.10.13
Lewant wnosi o:
35. § 18 - uporządkowanie i uzupełnienie, a w szczególności:
- w tytule wykreślenie „magistralnych", bo obiekty będą zasilane też z sieci rozbiorczych;
- nie stosowanie słowa „przekładka" (np. pkt 1 lit b, pkt 2 lit c i pkt 4 lit d) tylko budowa sieci po trasie niekolidującej z planowanym zagospodarowaniem;
- dopuszczenie realizacji wszelkiej infrastruktury w liniach rozgraniczających ulic (a nie pod ulicami, jak w tekście planu § 19 pkt 2 lit b oraz § 18 pkt 4 lit c) oraz uzupełnienie o budowę nowych sieci wodociągowych, linii elektroenergetycznych i teletechnicznych, których plan nie zakłada (dopuszcza się tylko przekładki wodociągowe i budowę gazu oraz przebudowę sieci c.o.)
- dopuszczenie realizacji gazu nie tylko w KDL, KDD, KDW, ale również w KDZ, KDGP i KDGW (patrz § 18 pkt 3 lit b), bo tych dróg nie wymieniono w tekście;
- § 18 ust 4 lit c - zezwolenie również na budowę wszelkich sieci c.o. - nie tylko rozdzielczych (plan dopuszcza jedynie przebudowę sieci rozdzielczych c.o.
- § 18 pkt 1, 2, 3, 4, 5, 6 - jak wyżej;
- zdefiniowanie inaczej słowo „przekładka" (realizacja po innej trasie);
- dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury w drogach, a nie określanie szerokości pasa 2,5-3 m pod sieć, szczególnie pod ulicami i dla przyłączy;
- nie definiowanie szerokości pasa 5 m dla „dwóch kabli" 110 kV, bo prąd w linii kablowej jednotorowej przebiega 3 kablami (fazy R, S, T), a ponadto najczęściej linie kablowe 110 kV są dwutorowe, więc kabli jest 6 oraz światłowód sterujący (ponadto nie trzeba dla dwóch torów linii 110kV aż 5 m, tylko 1,5 m, a rysunek planu nie wyznacza korytarza, więc po co to pisać).
36. § 18 pkt 5 lit g - wyznaczenie dla RPZ Czyste terenu o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oraz realizacji celu publicznego, jakim jest funkcja I-E.
37. Dopuszczenie odnawialnych źródeł energii oraz agregatów awaryjnych, a nie tylko zasilania sieciowego.
38. Dopuszczenie zasilanie w c.o. i energię elektryczną z kogeneracji lokalnej, a nie tylko z sieci.
39. § 18 pkt 6 lit b) - zmianę zakazu wolnostojących urządzeń telekomunikacyjnych (do nich należą nie tylko anteny, ale też szafy rozdzielcze - łącznice na trasach kablowych magistralnych).
44. W przeznaczeniach funkcjonalnych dla wszelkich terenów dopuszczenie również realizacji infrastruktury, jako funkcji dopuszczalnej
(dotyczy wszystkich terenów, w tym dróg, w tym KDW, terenów KP(ZP) i innych).
57. uzupełnić o wskaźniki dotyczące sieci infrastruktury technicznej, których brakuje, jak w każdym planie w Warszawie (wymagane zgodnie z Rozp. o zakresie projektu planu zagospodarowania przestrzennego § 4 pkt 9 ppkt c).
tekst

Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się w części pkt. 35-39 i w całości pkt 44 i 57
ad pkt 35-39 - wobec powtarzających się uwag (uwaga 29/I, 6/II i uwaga 1/III-IV) oraz opinii Biura Infrastruktury UM, uwzględnia się wszystkie uwagi łącznie – przez przeredagowanie całego § 18.
ad pkt 44 - ustalenia planu regulują tylko zasady rozbudowy systemów infrastruktury, a nie odnoszą się bezpośredni do uzbrojenia terenów i działek inwestycyjnych; w szczególności ustalenia planu nie zakazują technicznej obsługi terenów, ale poza ulicami infrastruktura nie może stanowić samoistnego przeznaczenia miejskich terenów.
ad pkt 57 - w planie nie wskazuje się parametrów infrastruktury, jest to przedmiotem oddzielnych opracowań
Wnioskowane rozstrzygnięcie Rady:
uwaga 6/II (pkt 2 i 3) z 16.02.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 28/II (pkt 4, 6 i 9) z 04.03.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 29/II (pkt 18) z 04.03.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 1/III-IV (pkt 5) z 28.08.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 38/III-IV (pkt 35-39, 44 i 57) z 16.10.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
Uzasadnienie:
Wyżej wymienione 10 uwag, złożonych w 5 pismach przy II i III-IV wyłożeniu projektu planu, kwestionuje przyjęty w projekcie planu nieprecyzyjny sposób rezerwowania terenów dla sieci infrastruktury i RPZ, brak wskaźników infrastruktury technicznej, zakaz lokalizacji wolnostojących urządzeń infrastruktury technicznej oraz sformułowanie „segregacja odpadów". Uwagi te wnioskują równocześnie o skrajne rozwiązania: uzupełnienie ustaleń planu o liczne szczegóły techniczne i alternatywnie o rezygnację z jakichkolwiek szczegółów na rzecz zezwolenia na budowę wszelkich sieci i urządzeń na całym obszarze planu bez ograniczeń. Dla lokalizacji RPZ wnioskowane jest wyznaczenie działki 0,06-0,08 ha, przeznaczenie całego terenu wskazanego w planie dla wbudowania tej stacji (0,19 ha), albo też zezwolenie na lokalizowania jej wszędzie na obszarze planu. Równocześnie wnioskowane jest uznanie realizacji RPZ przez komercyjną firmę za „realizację celu publicznego".
Wobec tych sprzeczności cały paragraf został sformułowany ponownie w oparciu o złożone do planu uwagi i opinię Biura Infrastruktury UM, **z elastycznym dostosowaniem do zmieniających się technologii i warunków komercjalizacji obsługi technicznej miasta**, z zaznaczeniem, że dopuszcza się realizację wbudowanych stacji transformatorowych jako **podziemnych lub w uzasadnionych wypadkach – wnętrzowych wolnostojących** oraz ze sprecyzowaniem, że stacja RPZ 110/15 kV „Czyste" **ma być usytuowana na terenie 3.1.a[1],** u zbiegu ul. Wolskiej i Al. Solidarności.
Nowy ustęp 1 zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej objął reguły wspólne dla wszystkich rodzajów sieci i urządzeń, zaś ustęp 2 wymagania szczególne – zróżnicowane dla poszczególnych systemów – z zastrzeżeniem niezbędnego zakresu elastyczności rozwiązań.

Uwzględniając w projekcie planu łącznie te i inne uwagi oraz opinię Biura infrastruktury UM przyjęto zapis o znacznym stopniu elastyczności, umożliwiający stosowanie technologii dopiero wprowadzanych w życie. Nie uwzględnia się natomiast wnioskowanego mnożenia w planie szczegółów technicznych, zastępowania pojęć stosowanych w ustawach (segregacja) przez pojęcia postulowane, dowolnego lokalizowania technicznych urządzeń wolnostojących, ani przeznaczenia na koszt miasta nieokreślonej wielkości terenu dla stacji RPZ, która nie wiadomo czy w ogóle i kiedy miałaby powstać.

§ 19. Stawki procentowe
Uwagi w piśmie 23/II z 04.03.13
Prema S.A. wnosi o:
2. zmianę stawki % w § 19 na 5 %
dotyczy tekstu (w odniesieniu do terenu 3.3.b[2])
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu II: nie uwzględniać pkt 2
brak uzasadnienia dla zmniejszania stawki dla zabudowy komercyjnej
Uwagi w piśmie 28/II z 04.03.13
Lewant sp. z o.o. wnosi o:
8. w § 19 - zamienić stawkę 0 % na inną,
całość dotyczy tekstu
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu II: nie uwzględniać pkt 8
ad pkt 8 - brak uzasadnienia dla ustalania innej stawki dla „terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych"

Wnioskowane rozstrzygnięcie Rady:
uwaga 23/II (pkt 2) z 04.03.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 28/II (pkt 8) z 04.03.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
Uzasadnienie:
Wyżej wymienione 2 uwagi, złożone w 2 pismach przy II wyłożeniu projektu planu, kwestionują przyjęte w projekcie planu wysokości stawki procentowej, służące naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

Za niezgodne z interesem miasta i nielogiczne uznaje się zmniejszenie z 30 % do 5 % stawki dla terenu poprzemysłowego, przeznaczonego pod komercyjną zabudowę biurowo-usługową i mieszkaniowo-usługową, a także nieokreślone zwiększenie stawki dla terenów przeznaczonych do realizacji inwestycji celu publicznego (w projekcie – stawka 0 %).

Część IV - uwagi do kwartałów zabudowy (Rozdział 3. Przepisy szczegółowe dla terenów, § 20-60 i 63 oraz rysunek planu)

Kwartał 1.1
§ 20. Teren 1.1.a. KP(ZP)
Uwagi w piśmie 28/II z 04.03.13
Lewant sp. z o.o. wnosi o:
15. w § 20 ust. 3 pkt 3 - zmienić sformułowanie tak, aby nie sugerowało, że realizator tunelu ma budować obiekty targowiska oraz sprecyzować zagospodarowanie targowiska,
całość dotyczy tekstu
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu II: nie uwzględniać pkt 15
ad pkt 15 - wymienione ustalenie nie zawiera takiej sugestii (uwaga: modyfikacja jak dla uwagi 38/III-IV pkt 59)
Uwagi w piśmie 34/III-IV z 16.10.13
„Zielone Mazowsze" (Ł. P. Bielicki) wnosi o:
6. Zwiększenie (nieokreślone) wskaźnika pbc dla terenów KP(ZP).
teren 1.1.a
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się pkt 6
ad pkt 6 - zieleń jest tylko jednym z elementów zagospodarowania eksponowanych, miejskich przestrzeni publicznych, toteż w planie celowo pozostawia się pełną swobodę rozstrzygnięć do wymaganych dla tych terenów projektów zagospodarowania placu i otoczenia Muzeum PW (§ 10 pkt 4)
Uwagi w piśmie 38/III-IV z 16.10.13
Lewant wnosi o:
43. Przegląd zapisów planu i weryfikację ustaleń ochronnych (dla spójności rysunku z tekstem), gdyż niektóre tereny (np. KP(ZP)) zawierają ustalenia dotyczące ochrony zieleni, a niektóre tereny takich ustaleń nie zawierają (brak odwołań do ustaleń ogólnych, mimo istnienia drzew lub odwołania tam, gdzie nie ma drzew do zachowania, np. teren 2.5.c).
65. Zmianę funkcji terenu 1.1.a KP(ZP) jako niezgodną ze studium, które wyznacza tam drogę.
72. Doprecyzowanie obsługi parkingowej targowiska, bo w § 10 ust 2 lit b na terenie targowiska jest zakaz miejsc postojowych - niezbędnych dla handlu, zgodnie z § 17 ust 3 planu.
73. Uzupełnienie o zasady obsługi komunikacyjnej targowiska na terenie 1.1.a (dowóz towarów i wywóz odpadów) lub odniesienie do ustaleń ogólnych w tym zakresie.
74. Dopuszczenie dla terenu 1.1.a modernizacji linii tramwajowej lub układu drogowego bez dostosowania do rozwiązań docelowych i bez korzystania ze SPEC ustawy.
tekst i teren 1.1.a
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się w całości pkt 43 i 65 oraz w części pkt. 72-74
ad pkt 43 - zapisy ochronne dla terenów KP(ZP) są precyzyjne i nie wymagają zmian
ad pkt 65 - SUiKZP nie może określić przeznaczenia terenu, gdyż jest to ustawowo zastrzeżone dla MPZP (ciągły przebieg i parametry drogi są w planie respektowane)
ad pkt 72-74 - zasadne wskazanie rozbieżności (zmiana funkcji uzupełniającej placu, legendy rysunku i sformułowań § 20 oraz dopuszczenie funkcjonowania zagospodarowania istniejącego, jak w pkt 53-54)

Wnioskowane rozstrzygnięcie Rady:
uwaga 28/II (pkt 15) z 04.03.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 34/III-IV (pkt 6) z 16.10.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 38/III-IV (pkt 43, 65 i 72-74) z 16.10.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
Uzasadnienie:
W wyżej wymienionych 5 uwagach, złożonych w 3 pismach przy II i III-IV wyłożeniu projektu planu, jeden wnioskodawca kwestionuje wydzielenie w projekcie planu terenu komunikacji pieszej z zielenią towarzyszącą spośród otaczających ten teren ulic – jako niezgodne z SUiKZP, gdyż „studium wyznacza tam drogę", a równocześnie wnioskuje o sprecyzowanie na tym terenie zagospodarowania i zasad obsługi targowiska oraz o zweryfikowanie zasad ochrony zieleni. Drugi wnioskodawca wnosi o bliżej nieokreślone zwiększenie wskaźnika pbc.
W wyniku uwzględnienia kilku uwag (w tym częściowego uwzględnienia uwag wyżej wymienionych) zrezygnowano z przeznaczania części Placu Wolskiego na urządzenia i stałą zabudowę targowiska, wprowadzając dla terenu **1.1.a. KP(ZP)** (0.85 ha, max 1 kond., 0.0 wiz – plac bez stałej zabudowy) następujące zmiany:
- zmiana funkcji uzupełniających na: **imprezy masowe – czasowe wystawy, kiermasze, pokazy i występy artystyczne**,
- zastąpienie określenia zabudowa przez: **tymczasowe obiekty budowlane**,
- sprecyzowanie **obsługi komunikacyjnej terenu** z ul. Leszno i Okopowa wsch.

Uwzględnienie w projekcie planu części uwag i związana z tym zmiana funkcji uzupełniającej placu sprawia, że uwagi dotyczące zagospodarowania i obsługi targowiska oraz łączenia jego zabudowy z urządzeniami technicznymi i infrastrukturą tunelu stają się bezprzedmiotowe. Wobec wymogu objęcia całego placu wraz z otaczającymi ulicami jednym projektem zagospodarowania uznaje się za celowe pozostawienia sposobu jego urządzenia (w tym udziału terenów zielonych) do przyszłych rozwiązań projektowych lub konkursowych. Odrzucając zarzut niezgodności ze studium stwierdza się, że SUiKZP w ogóle nie może określać szczegółowych przeznaczeń terenu, gdyż jest to ustawowo zastrzeżone dla planów miejscowych, że określony w studium ciągły przebieg i parametry sieci ulic są w planie respektowane, a obszar placu Wolskiego i głównych ulic oznaczony jest w studium nie jako tereny dróg a jako „główne przestrzenie o charakterze reprezentacyjnym", co jest zgodne z planowanym odtworzeniem placu Wolskiego.

Kwartał 1.2
§ 21. Teren 1.2.a U-B(U)/U, wydzielenia [1] i [2]
Uwagi w piśmie 23/I z 07.01.09
Marek Andruk Burmistrz Dzielnicy Wola
Komisja Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Dzielnicy Wola wnosi o:
5. przeznaczyć część terenu między Al. Solidarności, Leszno i Okopową pod ratusz Dzielnicy Wola
po podziale teren 1.2.a
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu I: nie uwzględniać: pkt 5
zmiana rozstrzygnięcia dla pkt 5 - zgodnie ze stanowiskiem Zespołu Koordynującego Zarządu m.st. Warszawy z 28 maja 2013 - jak dla rozstrzygnięcia uwagi 7/II pkt 1;
rozstrzygnięcie potwierdzone jak dla uwagi 31/III-IV pkt 1
Uwagi w piśmie 28/II z 04.03.13
Lewant sp. z o.o. wnosi o:
17. w § 21 - uznać, że biura to też usługi i usunąć to słowo,
18. w § 21 - uznać, że biura to też usługi i usunąć to słowo oraz oznaczenie „B", można rozróżnić usługi ze względu na dostępność (np. w parterze),
całość dotyczy tekstu
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu II: nie uwzględniać pkt 17 i 18
ad pkt 17 i 18 - nie uwzględnia się zmiany sposobu określania przeznaczenia terenu, gdyż celowo wskazano biura jako usługi o dość dominującej formie,
ad pkt 18 - będą doprecyzowane usługi w parterach w funkcji biurowej
Uwaga w piśmie 3/III-IV z 26.09.13
E. Żuławnik wnosi o:
obniżenie max wysokości dominanty do 80 m i 20 kondygnacji, gdyż „zaburza charakter przestrzeni placu, zacienia zieleń, zwiększa ruch samochodowy i zagraża ptakom"

teren 1.2.a[1]
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się
przyjęte rozmieszczenie i wysokości dominant są elementem kształtowania wielkomiejskiej sylwety Warszawy (§ 5 ust. 1 pkt 3);
warunki faktycznej lokalizacji na tym terenie, w tym wysokość dominanty, zacienianie i oddziaływanie budynku na inne elementy zagospodarowania, będą szczegółowo badane i ustalone na etapie pozwolenia na budowę wg obowiązujących przepisów prawa budowlanego, sama dominanta z racji kierunków oświetlenia nie zacienia placu i zieleni na nim, będzie też wg zapisów planu wycofana w głąb terenu
Uwaga w piśmie 4/III-IV z 26.09.13
K. Malecka wnosi o:
zmianę linii zabudowy z obowiązującej na nieprzekraczalną, gdyż „wskazana jest zmiana przeznaczenia i zwiększenie udziału zieleni publicznej oraz otwarcie tego terenu”
teren 1.2.a[1]
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się
do przyjętych w planie, podstawowych zasad kształtowania ładu przestrzennego należy (§ 5 ust. 1 pkt 1.e) przeznaczenie terenów „zagospodarowanych prowizorycznie i nieefektywnie pod zwartą zabudowę usługową”, co jest też warunkiem odtworzenia miejskiego placu Wolskiego
Uwaga w piśmie 5/III-IV z 30.09.13
M. Siemaszko wnosi o:
zmianę wskaźnika pbc na 40 % z przeznaczeniem na zieleń publiczną, a reszty terenu na funkcje kultury, gdyż „niezbędne są tereny wypoczynku i zieleni jako czynnika klimatotwórczego”
teren 1.2.a[1]
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się
uciążliwość bezpośredniego sąsiedztwa obwodnicy śródmiejskiej i tras wylotowych wyklucza lokalizację funkcji kultury lub wypoczynku
Uwaga w piśmie 6/III-IV z 30.09.13
M. Siemaszko wnosi o:
zmianę przeznaczenia podstawowego na publiczne funkcje kultury lub oświaty, gdyż „brakuje funkcji publicznych w sąsiedztwie miejskiego placu i węzła komunikacyjnego oraz przybywającej zabudowy”
teren 1.2.a[1]
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się
jak rozstrzygnięcie uwagi 4/III-IV i 5/III-IV
Uwagi w piśmie 9/III-IV z 03.10.13
Orlen wnosi o:
2. Dopuszczenie rozbudowy, przebudowy i budowy nowej stacji wolnostojącej (na równi z wbudowaną) wraz z dopuszczeniem dla niej:
- dodatkowego wjazdu i wycinki drzew wzdłuż Al. Solidarności,
- zasilania ciepłem z lokalnej kotłowni,
- odpowiedniego uzupełnienia funkcji podstawowej terenu,
- zniesienia wymogu minimalnej wysokości zabudowy.
teren 1.2.a
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się w całości
ad pkt 2 - jak rozstrzygnięcie uwagi 27/II:
uwzględnia się decyzje WZ wyłącznie jako zagospodarowanie o charakterze tymczasowym - z odpowiednim zastrzeżeniem w ustaleniach planu (patrz też uwaga 17/I)
Uwagi w piśmie 27/III-IV z 15.10.13
A. Amsterdamska wnosi o:
1-4. przeznaczenie 50 % terenu na zieleń publiczną (niezbędną jako czynnik klimatotwórczy), ogólnodostępną, wkomponowaną w zabudowę o charakterze publicznym, z zachowaniem funkcji publicznego placu.
teren 1.2.a
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się w całości
rozstrzygnięcie jak dla uwagi 5/III-IV
Uwagi w piśmie 28/III-IV z 15.10.13
A. Amsterdamska wnosi o:
1-4. rezygnację z lokalizacji wysokiego budynku (dominanty), gdyż zaburzy charakter przestrzeni i nie nawiązuje do istniejącej zabudowy, zacieni teren zieleni i pogorszy warunki dla flory i fauny, wraz z dużą

koncentracją wysokich budynków na obszarze planu stanowić będzie zagrożenie dla ptaków, pogorsz warunki komunikacyjne na sąsiednich ulicach.
teren 1.2.a
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się w całości
rozstrzygnięcie jak dla uwagi 3/III-IV
Uwagi w piśmie31/III-IV z 16.10.13
U. Kierzkowska, Burmistrz Dzielnicy Wola wnosi o:
1. „rozważenie" przywrócenia funkcji administracji publicznej przy placu Wolskim.
teren 1.2.a[1]
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się pkt 1
ad pkt 1 - jak rozstrzygnięcie uwagi 7/II pkt 1 zmieniające rozstrzygnięcie uwagi 23/I pkt 5 – zgodnie ze stanowiskiem Zespołu Koordynującego Zarządu m.st. Warszawy z 28 maja i 10 grudnia 2013
Wnioskowane rozstrzygnięcie Rady:
uwaga 23/I (pkt 5) z 07.01.09 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 28/II (pkt 17 i 18) z 04.03.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 3/III-IV z 26.09.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 4/III-IV z 26.09.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 5/III-IV z 30.09.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 6/III-IV z 30.09.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 9/III-IV (pkt 2) z 03.10.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 27/III-IV (pkt 1-4) z 15.10.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 28/III-IV (pkt 1-4) z 15.10.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 31/III-IV (pkt 1) z 16.10.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
Uzasadnienie:
Wyżej wymienione 11 uwag, złożonych w 10 pismach przy I, II i III-IV wyłożeniu projektu planu, zawiera sprzeczne wnioski dotyczące przeznaczenia części terenu pod ratusz Dzielnicy Wola (władze dzielnicy i miasta przy kolejnych wyłożeniach zmieniały zdanie w tej kwestii). Część uwag wnioskuje o rezygnację z kwartału zwartej zabudowy i zwiększenie udziału zieleni, podzielenie terenu między usługi kultury i wypoczynku, przeznaczenie terenu dla funkcji kultury lub oświaty, przeznaczenie połowy terenu na zieleń a reszty na zabudowę i plac. Właściciel stacji paliw wnioskuje o stałe przeznaczenie znacznej części terenu pod tą funkcję i dopuszczenie jej rozbudowy oraz budowy nowej, wolnostojącej stacji paliw z własną kotłownią i bez ograniczeń parametrów zagospodarowania. Ponadto wnioskowana jest rezygnacja z wysokiego budynku, jego obniżenie do wysokości 80 m, a także przeznaczenie terenu nie dla zabudowy biurowo-usługowej lub usługowej, a tylko usługowej.
W wyniku uwzględnienia szeregu uwag (w tym Biura Gospodarki Nieruchomościami UM) i stanowiska Zespołu Koordynującego Zarządu m.st. Warszawy zrezygnowano z inwestycji celu publicznego i wydzielenia terenu 1.2.b U-Ap. Utrzymano pierwotnie planowane przeznaczenie biurowo-usługowe i zagospodarowanie całego kwartału zwartą zabudową pierzejową o dużej intensywności oraz podział terenu 1.2.a (0.94 ha) na dwa wydzielenia o różnej wysokości zabudowy. Zwiększenie maksymalnej wysokości dominanty i niewielkie uzupełnienia ustaleń wprowadzono dla jednego wydzielenia terenu:
wydzielenie [1] (**0.90** ha, max **40**/10 kond., max **16.0**/9,0 wiz) **– dominanta komercyjna z warunkiem obsługi komunikacyjnej co najmniej z dwóch ulic** i **określeniem min. działki bud. – 1500 m2, dodanie wymagania badań geologiczno-inżynierskich** oraz **dopuszczenie obsługi także z Al. Solidarności**.
wydzielenie [2] (0.05ha, max 16 kond, max 16.0 wiz).
Przyjęty w projekcie planu sposób zagospodarowania kwartału 1.2 uwzględnia jego szczególne usytuowanie. Przeznaczenie terenów, wymóg stworzenia pierzei usługowych i intensywność zagospodarowania wynika z wysokiej dostępności komunikacyjnej, eksponowanego i równocześnie uciążliwego położenia przy wylotowej Al. Solidarności oraz eksponowanego położenia przy placu Wolskim, dla którego zabudowa kwartału zaakcentowana dominantą wysokościową ma stworzyć prestiżową pierzeję wschodnią.
Właśnie ze względu na uciążliwość otoczenia kwartał nie nadaje się ani dla funkcji oświaty czy kultury, ani tym bardziej na zieleń wypoczynkową. Ekstensywne zagospodarowanie uniemożliwiłoby też odtworzenie placu Wolskiego jako placu miejskiego. Natomiast utrwalanie w tym miejscu lokalizacji stacji paliw byłoby nie tylko marnotrawstwem terenu, ale pozostawiałoby trwale zdegradowaną perspektywę na osi Al. Solidarności i żenujące tło dla usytuowanego na tej osi miejsca pamięci narodowej – Pomnika ofiar Rzezi Woli.

Wnioskowane obniżenie dominanty mieści się w wyznaczonych w planie parametrach dominanty wysokościowej (od 80 do 160 m wysokości), podobnie jak postulowana funkcja usługowa mieści się w przeznaczeniu „ biurowo-usługowym lub usługowym", ale nie znaleziono racjonalnych podstaw dla takiego ograniczania elastyczności planu (w pierwszym wypadku nie potwierdzają takiej potrzeby przedstawiane przy wszystkich wyłożeniach analizy panoramy miasta, a w drugim – zwykła znajomość zakresu zajęć biurowych, niejednokrotnie niezwykle odległych od pojęcia usług).
Rezygnacja z lokalizacji przy placu Wolskim inwestycji celu publicznego – ratusza Dzielnicy Wola wynika z oceny aktualnych i przyszłych potrzeb i możliwości inwestycyjnych Miasta, ale niewątpliwie prowadzi do obniżenia prestiżowego charakteru tego placu. Jednak wobec publicznej własności terenów po północnej i wschodniej stronie placu oraz konieczności powiązania realizacji zabudowy (zwłaszcza po stronie północnej – objętej uchwalonym mpzp rejonu ulicy Okopowej) z realizacją tunelu dla tranzytowych jezdni obwodnicy śródmiejskiej, możliwy będzie w przyszłości powrót do tej koncepcji.

Kwartał 1.3
§ 22. Teren 1.3.a MW(U)
§ 23. Teren 1.3.b U-O
§ 24. Teren 1.3.c U-B(U), wydzielenia [1] i [2]
§ 25. Teren 1.3.d U-O
§ 26. Teren 1.3.e MW(U), wydzielenia [1] i [2]
§ 27. Teren 1.3.f KDW
Osiem pism różnych podmiotów, ale o tej samej treści:
Uwagi w piśmie 11/II z 27.02.13
Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Leszno 7
Uwagi w piśmie 12/II z 27.02.13
Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Karolkowa 58
Uwagi w piśmie 13/II z 27.02.13
Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Karolkowej 55
Uwagi w piśmie 14/II z 27.02.13
Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Leszno 9
Uwagi w piśmie 15/II z 28.02.13
Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Karolkowa 60
Uwagi w piśmie 16/II z 28.02.13
Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Leszno 11
Uwagi w piśmie 17/II z 28.02.13
Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Karolkowa 59
Uwagi w piśmie 18/II z 28.02.13
Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Okopowa 7a
wnoszą o:
1. rozdzielenie terenu 1.3.a MW(U) na 1.3.a[1] obejmujący istniejący budynek XVII kond., dla którego należy dopuścić wysokość do 56 m i XVII kond., oraz 1.3.a[2] obejmujący pozostałą część terenu, dla którego należy określić min. pbc 25 %, wiz 1.5 i wysokość do 20 m i V kond.
alternatywnie - jeśli teren nie zostanie podzielony, to należy dla całego terenu 1.3.a określić min. pbc 25 %, wiz 2
3. zmniejszyć dopuszczalną wysokość zabudowy terenu 1.3.c (obu wydzieleń) z 35 i 56 m do 20 m
teren 1.3.a - zmiana podziału przy wył. III - całość dot. terenów 1.3.a, 1.3.c, 1.3.e i 1.3.f
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu II: nie uwzględniać pkt 1 (część dot. numeracji i parametrów zagospod.) i pkt 3
ad pkt 1 - zgodnie z intencją wnioskodawcy wydziela się teren wysokiej zabudowy przy placu Wolskim, ale wobec uwzględnionego wniosku pkt 4 (zmiana układu dróg wewnętrznych), kwartał musi zostać inaczej podzielony i inaczej muszą zostać przypisane parametry;
ad pkt 3 - w związku ze zmianą podziałów po uwzględnieniu pkt 4, dla terenów zabudowy mieszkaniowej przyjmuje się takie same parametry, jak uchwalone w planie rejonu ul. Okopowej dla podobnej zabudowy mieszkaniowej po północnej stronie ul. Leszno: wiz 1,5, pbc 10, max wysokość 23 m i 6 kondygnacji, min wysokość 0.
Uwagi w piśmie 28/II z 04.03.13
Lewant sp. z o.o. wnosi o:
20. w § 22 ust. 1 pkt 2 - usunąć słowo „biura",

22. w § 24 - dopuścić inne usługi towarzyszące (służące) funkcjom oświaty (sport, rekreacja, gastronomia, nauka i in.),
23. w § 25 - jak w pkt 17: uznać, że biura to też usługi i usunąć to słowo oraz oznaczenie „B", można rozróżnić usługi ze względu na dostępność (np. w parterze),
25. w § 25 - wydzielić teren domu nauczyciela z funkcji oświaty lub inaczej określić funkcję,
całość dotyczy tekstu
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu II: nie uwzględniać pkt 20, 22, 23 i 25
ad pkt 20 - nie uwzględnia się zmiany sposobu określania przeznaczenia terenu, gdyż celowo wskazano biura jako usługi o dość dominującej formie,
ad pkt 22 - brak uzasadnienia dla wnioskowanego rozszerzania funkcji terenu przedszkola
ad pkt 23 - nie uwzględnia się zmiany sposobu określania przeznaczenia terenu, gdyż celowo wskazano biura jako usługi o dość dominującej formie,
ad pkt 25 - Dom Nauczyciela w ustaleniach planu jest nazwą chronionego budynku, a nie określeniem jego odrębnej funkcji i - zgodnie z definicją funkcji podstawowej w § 2 pkt 22 - nie ma uzasadnienia dla jego wyodrębniania dopóki nie przekracza 40 % powierzchni terenu lub zabudowy na terenie 1.3.d
Siedem pism różnych podmiotów, ale o tej samej treści – tylko w ostatnim piśmie nie skopiowano drugiej strony wniosku, toteż ma on tylko punkty 1-4:
Uwagi w piśmie 19/III-IV z 15.10.13
Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej „Okopowa 7a" (T. Adamczyk, J. Gielo, J. Adamczyk)
Uwagi w piśmie 20/III-IV z 15.10.13
Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej „Leszno 7" (I. Cichecka)
Uwagi w piśmie 21/III-IV z 15.10.13
Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej „Karolkowa 55" (U. Śliwowska-Jaryniak, W. Zalewski)
Uwagi w piśmie 22/III-IV z 15.10.13
Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej „Leszno 11" (J. Stolarek, L. Godlewski)
Uwagi w piśmie 23/III-IV z 15.10.13
Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej „Karolkowa 59" (Z. Czerwiński, W. Kowalski)
Uwagi w piśmie 24/III-IV z 15.10.13
Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej „Karolkowa 60" (B. Kowalczyk, M. Szlendak)
Uwagi w piśmie 25/III-IV z 15.10.13
Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej „Leszno 9" (M. Pleskacz, G. Pęśko)
wnoszą o:
1. Obniżenie max wysokości zabudowy do 20 m (zamiast 23) ze względu na konserwatorską ochronę ul. Leszno i warunki posadowienia budynków (teren 1.3.a)
2. Zwiększenie wskaźnika pbc do 20 % (zamiast 10 %), bo obecnie jest więcej.
3. Istniejący budynek w wydzieleniu 1.3.e[2] „uznać za istniejącą dominantę i potraktować teren wokół niej w sposób podobny jak np. na terenie 3.1.a[2]".
4. W wydzieleniu 1.3.c[1] obniżenie wysokości max do 20 m (zamiast 40) ze względu na konserwatorską ochronę ul. Leszno, wysokość zabudowy ul. Okopowej, warunki posadowienia budynków i zacienianie budynku Okopowa 7a.
5. (w oryginale drugi raz pkt 4) Obniżenie max wysokości zabudowy w wydzieleniu 1.3.c[2] do 20 m (zamiast 24) ze względu na konserwatorską ochronę ul. Leszno, wysokość zabudowy ul. Okopowej, warunki posadowienia budynków, dobudowę do ściany szczytowej (okna) i zacienianie budynku Okopowa 7a.
tereny kwartału 1.3
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się w całości pkt 1-3 oraz w części pkt 4
ad pkt 1 i 2 - przyjęto parametry i możliwość nadbudowy o 1 kondygnację - jak dla zabudowy chronionej oraz jak dla kwartału po północnej stronie ul. Leszno, który ma te same wymagania i warunki gruntowe (wg już uchwalonego mpzp rejonu ul. Okopowej); wskaźnik pbc nie oznacza obniżenia, gdyż określa minimum, a nie wartość obowiązującą.
ad pkt 3 - budynek nie odpowiada parametrom zabudowy wysokościowej, nie ma więc powodu do traktowania go na warunkach innych niż przewidują ustalenia projektu planu i prawo budowlane
ad pkt 4 - ustalenia dla terenu 1.3 c [1] dotyczą części projektowanej pierzei placu Wolskiego, która przylega do budynku o wysokości 56 m na terenie 1.3 e[2],a nie przylega do ul. Leszno; nowe inwestycje muszą spełniać związane z właściwością geologiczną warunki posadowienia oraz przepisy prawa budowlanego m.in. w zakresie zacieniania; maksymalna wysokość zabudowy zostaje obniżona do 24 m (6 kondygnacji) i odpowiednio zmniejsza się do wartości 6,0 maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy,

ad pkt 5 - mowa o narożniku projektowanej pierzei placu Wolskiego, który stanowi przejście od wysokiej zabudowy przy placu do niskiej zabudowy ul. Leszno i już została obniżona (wyłożenie II) do wysokości dopuszczonej dla tej ulicy, a będzie mogła być wybudowana wyłącznie za zgodą wspólnoty budynku Okopowa 7a.
Uwagi w piśmie 38/III-IV z 16.10.13
Lewant wnosi o:
23. Jednoznacznie ustalenie warunków zagospodarowania dróg wewnętrznych (ew. odrębnie), gdyż w § 10 ust 1 nie uznano za przestrzeń publiczną dróg KDW, ale to oznacza, że nie stosuje się dla nich ustaleń § 10, a w ustaleniach szczegółowych dla terenów KDW odsyła się do § 10 (legislacyjny błąd - winno być „ustalenia § 10 dla KDW stosuje się odpowiednio".
60. Dla usług oświaty dopuszczenie innych usług towarzyszących funkcji podstawowej (tj. sport, rekreacja, gastronomia, nauka i inne).
tekst
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się w części pkt. 23 i w całości pkt 60
ad pkt 23 - poddanie analizie i częściowe uwzględnienie uwag redakcyjnych (także logicznych) i stylistycznych.
ad pkt 60 - ustalenia planu nie wykluczają żadnych funkcji, nie kolidujących z przeznaczeniem podstawowym (pomylenie przeznaczenia terenu z wykorzystaniem obiektu, którego plan nie reguluje)

Wnioskowane rozstrzygnięcie Rady:
uwaga 11/II (pkt 1 i 3) z 27.02.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 12/II (pkt 1 i 3) z 27.02.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 13/II (pkt 1 i 3) z 27.02.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 14/II (pkt 1 i 3) z 27.02.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 15/II (pkt 1 i 3) z 28.02.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 16/II (pkt 1 i 3) z 28.02.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 17/II (pkt 1 i 3) z 28.02.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 18/II (pkt 1 i 3) z 28.02.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 28/II (pkt 20, 22, 23 i 25) z 04.03.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 19/III-IV (pkt 1, 2, 3, 4 i 5) z 15.10.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 20/III-IV (pkt 1, 2, 3, 4 i 5) z 15.10.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 21/III-IV (pkt 1, 2, 3, 4 i 5) z 15.10.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 22/III-IV (pkt 1, 2, 3, 4 i 5) z 15.10.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 23/III-IV (pkt 1, 2, 3, 4 i 5) z 15.10.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 24/III-IV (pkt 1, 2, 3, 4 i 5) z 15.10.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 25/III-IV (pkt 1, 2, 3 i 4) z 15.10.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 38/III-IV (pkt 23 i 60) z 16.10.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
Uzasadnienie:
Wyżej wymienione 57 uwag, złożonych w 21 pismach przy II i III-IV wyłożeniu projektu planu, kwestionuje przyjęte w projekcie planu określenia funkcji biurowo-usługowych i usług oświaty, niejednoznaczność określenia warunków zagospodarowania drogi wewnętrznej oraz szczegółowe parametry zagospodarowania terenów w zakresie wysokości zabudowy i wskaźnika pbc.
W wyniku II wyłożenia projektu planu i dyskusji publicznej część mieszkańców reprezentowanych przez wspólnoty złożyła koncepcję zagospodarowania całego kwartału, którą uwzględniono w zakresie przeprowadzenia ulicy dojazdowej i podziałów kwartału na tereny oraz istotnego obniżenia dopuszczonej intensywności zabudowy. Zmiana podziałów i parametrów nie mogła dotyczyć wszystkich punktów wniosku ze względu na sprzeczność części z nich z uwzględnionymi punktami tego samego wniosku oraz konieczność uwzględnienia w projekcie planu zarówno otoczenia, jak i niezbędnej elastyczności planu, który nie jest projektem budowlanym i określa bezpieczne ramy dla zaspokajania przez wiele lat różnych potrzeb wielu podmiotów (minimalne i maksymalne warunki zagospodarowania), a nie ma służyć do nieuzasadnionego „zamrożenia" obecnego stanu zagospodarowania.
Część kwestionowanych parametrów dotyczy sąsiadującej ze wspólnotami, planowanej pierzei placu Wolskiego, toteż przyjęte w planie zasady zagospodarowania muszą kompromisowo uwzględniać komfort sąsiedztwa i wymogi kształtowania przestrzeni publicznej tego placu. Jednakowe traktowanie mieszkańców i harmonizowanie chronionego układu ulicy Leszno wymagało też przyjęcia dla zabudowy takich samych parametrów, jakie zostały przyjęte dla takiej samej zabudowy po drugiej stronie ul. Leszno w uchwalonym już planie rejonu ul. Okopowej.

Mimo zasadniczych zmian ustaleń dla kwartału, po III-IV wyłożeniu ponowiono wnioski jeszcze bardziej radykalnie blokujące możliwość jakichkolwiek zmian zagospodarowania kwartału (w tym np. dopuszczenie nadbudowy o 1 kondygnację) i uformowania pierzei placu Wolskiego oraz jeszcze bardziej różnicujące warunki w stosunku do takiej samej zabudowy po północnej stronie ul. Leszno.
Przy tych samych wyłożeniach ta sama osoba wnioskowała o przeznaczenie części pierzei placu Wolskiego nie dla zabudowy biurowo-usługowej lub usługowej, a tylko usługowej, dopuszczenie innych funkcji na publicznych terenach oświaty (np. gastronomia przy przedszkolu i szkole), a równocześnie oddzielenie od nich Domu Nauczyciela.
W wyniku uwzględnienia kilkudziesięciu uwag (w tym częściowego uwzględnienia uwag wyżej wymienionych), zasadnicze zmiany parametrów i podziałów kwartału 1.3 objęły:
teren **1.3.a MW(U)** (0.98ha, max 6 kond, max 1.5 wiz 10% pbc) zmiana podziału, zmiana formuły na **„ochrona budynków do zachowania wg § 8 ust. 3 i 4”** oraz dodanie **wymagania badań geologiczno-inżynierskich**
teren **1.3.b U-O** (0.35ha, max 4 kond, max 0.5 wiz 30% pbc) zmiana formuły na **„ochrona budynków do zachowania wg § 8 ust. 3 i 4”** oraz dodanie **wymagania badań geologiczno-inżynierskich**
teren **1.3.c U-B(U) - 0.12** ha (dodanie **wymagania badań geologiczno-inżynierskich** oraz **obsługi z ul. Leszno przez przejazd bramowy**)
wydzielenie [1] (0.04 ha, max 6 kond. max 6.0 wiz) **zmiana param. i wydzielenie**
wydzielenie [2] (**0.08** ha, max **6** kond, max **6.0** wiz) **zmiana param. i wydzielenie**
teren **1.3.d U-O** (0.40ha, 4 kond, 1.0 wiz) zmiana formuły na „**ochrona budynków do zachowania wg § 8 ust. 3 i 4**” oraz dodanie **wymagania badań geologiczno-inżynierskich**
teren **1.3.e MW(U)** (0.59ha) **nowy teren i wydzielenia**, ale z zachowaniem poprzednich parametrów, dodanie **wymagania badań geologiczno-inżynierskich** oraz **obsługi z ul. Leszno przez przejazd bramowy**)
wydzielenie [1] (0,43 ha, max 6 kond, max 1.5 wiz 10% pbc) zmiana podziału
wydzielenie [2] (0,16 ha, max 17 kond, mx 15.0 wiz) zmiana podziału
teren **1.3.f KDW** (0.36ha, 0 kond, 0.0 wiz) zmiana podziału, dodanie **wymagania obsługi z ul. Karolkowej iul. Leszno przez przejazd bramowy** oraz zastrzeżenia, że **przepisy o zagospodarowaniu przestrzeni publicznych stosuje się odpowiednio**.

Skorygowane po kolejnych wyłożeniach zasady zagospodarowania kwartału 1.3 uwzględniają zarówno jego przeważające funkcje mieszkaniowe i oświatowe, specyficzne dla rejonu Młynowa formy zabudowy i stosunki własnościowe, jak i szczególne usytuowanie przy placu Wolskim. Przyjęte warunki zagospodarowania – ochrona terenów oświaty i części zabudowy, dopuszczenie nadbudowy o 1 kondygnację i ustalenie minimalnego udziału zieleni na poziomie umożliwiającym zrównoważenie parkingowej obsługi istniejącej zabudowy – mają tylko umożliwić racjonalne gospodarowanie zasobami kwartału.
Budzące największe kontrowersje parametry zachodniej pierzei placu Wolskiego zostały doprowadzone do minimum, po za którym nie będzie już możliwe względnie harmonijne przejście od niskiej zabudowy u zbiegu ul. Leszno i Okopowej do 17-kondygnacyjnego budynku u zbiegu ul. Okopowej i Al. Solidarności. Nie znajduje też racjonalnych podstaw zmiana funkcji tej pierzei na usługową, gdyż mieści się ona w przeznaczeniu „ biurowo-usługowym lub usługowym”. Postulowane uszczuplanie jedynych na obszarze planu terenów szkoły publicznej i publicznego przedszkola na rzecz funkcji komercyjnych musi zostać odrzucone, jako sprzeczne z przyjętą w planie zasadą ochrony publicznych funkcji oświaty i zieleni urządzonej.

Kwartał 2.1
§ 28. Teren 2.1.a U-B/U-T
§ 29. Teren 2.1.b MW(U) , wydzielenia [1] i [2]

Uwagi w piśmie 28/II z 04.03.13
Lewant sp. z o.o. wnosi o:
26. w § 29 - uznać, że hotel to też usługi i usunąć to słowo
całość dotyczy tekstu
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu II: nie uwzględniać w części pkt 26
ad pkt 26 - nie uwzględnia się zmiany sposobu określania przeznaczenia terenu, gdyż celowo wskazano biura jako usługi o dość dominującej formie,

(rozszerzenie oznaczenia w legendzie rysunku oraz w § 4 i 28: „biurowo-usługowa i hotelowa” - zmiana po kilku uwagach przy wyłożeniu II i III)

Wnioskowane rozstrzygnięcie Rady:
uwaga 28/II (pkt 26) z 04.03.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
Uzasadnienie:
Wyżej wymieniona 1 uwaga, złożona w 1 piśmie przy II wyłożeniu projektu planu, kwestionuje przyjęte w projekcie planu wyróżnienie usług hotelarskich, jako stawiających inne wymagania niż biura, usługi publiczne (np. oświata) czy usługi związane z zaspokajaniem codziennych potrzeb mieszkańców.
Po kolejnych wyłożeniach wprowadzono następujące zmiany dla kwartału 2.1:
teren **2.1.a U-B/U-T** (0.56ha, max 14 kond, max 8.0 wiz) rozszerzenie opisu funkcji – zamiast „zabudowa biurowa i hotelowa”: **zabudowa biurowo-usługowa i hotelowa**
teren **2.1.b MW(U)** (0.24ha) zmiana formuły na **„ochrona budynków do zachowania wg § 8 ust. 3 i 4”**
wydzielenie [1] (0.03ha, max 5 kond, max 5.0 wiz)
wydzielenie [2] (0.21ha, max 5 kond, max 4.5 wiz).

Postulowana zmiana opisu funkcji nie poprawia logiki ustaleń planu i szerokiego repertuaru usług istniejącej zabudowy, a przyjęte w projekcie planu określenie funkcji uwzględnia specyficzne wymagania form zabudowy i obsługi (np. podjazd) dla funkcji hotelowych i biurowych, jak i dopuszcza szeroki zakres innych usług.

Kwartał 2.2
§ 30. Teren 2.2.a U-B(U)
§ 31. Teren 2.2.b U-B/MW(U), wydzielenia [1], [2] i [3]
Uwagi w piśmie 9/I z 11.12.08
Nicklas Lindberg Dyrektor Zarządzający CHŁODNA 52/54 sp. z o. o. wnosi o:
2. przyjęcie następujących parametrów wysokości zabudowy:
b) stworzenie dominanty w narożniku ul. Chłodnej i Wroniej o wys. do 35 m i 9 kondygnacji.
dz. 26 obr. 6-01-01, zmiana podziału przy wył. III - teren 2.2.b[1] i [3]
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu I: nie uwzględniać: pkt 2.b – ws. dopuszczenia 9 kond.
ad 2.b - podniesienie wysokości zabudowy w narożniku ul. Chłodnej i Wroniej o 1 kondygnację w stosunku do ustalonej wysokości 8 kondygnacji nie tworzy zdefiniowanej w planie dominanty i narusza ład przestrzenny jednolitej wysokości 5-6 kond. zabudowy istniejącej oraz kwartałów wzdłuż zachodniej pierzei ul. Wroniej (patrz też uwaga 22/I)
Uwagi w piśmie 1/II z 11.02.13
Marek Mikos (BNAM) wnosi o uwzględnienie zobowiązań (dołączone 54 decyzje o warunkach zabudowy i pozwoleniach budowlanych - w 29 grupach):
26. Wz 60/WOL/12 (9.03.12) - zespół budynków mieszkalnych z usługami (Chłodna 56/60 / p. Tomasz Kokczyński) - max. wys. pierzei Chłodnej V kond. (+ zwyżka do max. VI kond., 20 m) i pierzei Ogrodowej zmienna - V, VI i VII kond. (19, 22 m z wycofaniem ostatniej kondygn. i 24 m z wycofaną zwyżką do VIII kond. od strony wschodniej granicy działki), wewnątrz działki wys. do 27,5 m (VIII kond.), wiz 0,44
zmiana podziału przy wył. III - teren 2.2.b[1] i 2.2.b[3]
27. Wz 78/WOL/12 (20.03.12) - budynek biurowo hotelowy (Ogrodowa / WARSPOL BLK Sp. z o.o.) - obiekt wysokościowy 115-120 m, wiz 0,73
zmiana podziału przy wył. III - teren 2.2.b[2]
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu II: nie uwzględniać pkt 26 i częściowo 27
ad pkt 26 - nie uwzględnia się w związku z uwzględnieniem pkt 28 (dec. Wz 115/WOL/12 z 14.05.2012 - wysokościowy budynek biurowy z usługami między Chłodną i Ogrodową - JEMS ARCHITEKCI Sp. z o.o.) i złożonej przez właściciela terenu uwagi 19/II, dotyczących tego samego terenu
ad pkt 27 - uwaga uwzględniona zgodnie ze stanowiskiem Zespołu Koordynującego Zarządu m. st. Warszawy z 28 maja 2013 o uwzględnieniu parametrów dominanty zgodnie z WZ - z utrzymaniem chronionej zabudowy (za wyjątkiem oficyn), odsunięciem zabudowy wysokiej od ul. Ogrodowej i zapewnieniem jej niezbędnej wielkości działki oraz wymogiem prawidłowej obsługi komunikacyjnej (dostęp także z ul. Chłodnej, który ma zapewnić inwestor)
Uwagi w piśmie 27/II z 04.03.2013
B. Rymarek, K. Węgiełek, E. Biernacka, M. Strzelecka - współwłaścicielki nieruchomości przy ul. Ogrodowej 65 wnoszą o:

5. połączenia pieszo-jezdnego ul. Ogrodowej z Chłodną przez działkę 17/2 obr. 6-01-01
zmiana podziału przy wył. III - teren 2.2.a
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu II: nie uwzględniać pkt 5 w całości
ad pkt 5 - nie przewiduje się wyznaczania wzdłuż ul. Towarowej dojazdu - takie rozwiązanie jest kolizyjne wobec planowanej przebudowy ul. Towarowej na funkcję obwodnicy śródmiejskiej (o ruchu tranzytowym i lokalnym) oraz wytworzenia nowej pierzei ul. Towarowej
Uwagi w piśmie 11/III-IV z 10.10.13
Zakłady Farmaceutyczne „Unia" S.P. wnosi o:
5. § 31 pkt 1 - dopuszczenie utrzymania istniejących funkcji produkcyjnych do czasu przygotowania inwestycji, z dopisaniem „w ramach przeznaczenia tymczasowego dopuszcza się możliwość nadbudowy istniejących budynków o jedna kondygnację".
teren 2.2.b[1]
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się pkt 5
ad pkt 5 - nastąpi doprecyzowanie zapisu dla uniknięcia zawężającej interpretacji przy niezbędnych remontach, modernizacji i utrzymaniu obecnej funkcji zabudowy do czasu przygotowania inwestycji zgodnej z planem; dopuszczenie nadbudowy zabudowy istniejącej o jedną kondygnację będzie dotyczyć tylko rozbudowy funkcji biurowych, bez zgody na rozbudowę funkcji produkcyjnych, gdyż utrwalałoby to zagospodarowanie niezgodne z ideą przekształcania tego obszaru miasta zgodnie ze Studium uizkzp; nieprecyzyjna definicja zabudowy tymczasowej zostanie zastąpiona nowym zapisem zasad w § 5 ust 3 dla zabudowy istniejącej wszystkich terenów objętych planem
Uwagi w piśmie 26/III-IV z 15.10.13
Realco Projekt 1 sp. z o.o. wnosi o:
1. Zmianę parametrów i warunków zagospodarowania terenu 2.2.b[2] (§ 31) przez zwiększenie wskaźnika max intensywności zabudowy bez dominanty do 5,0 (zamiast 4,0) i z dominantą do 16,0 (zamiast 6,0), zwiększenie max wysokości zabudowy poza dominantą do 32 m (zamiast 30) i 8 kond. (zamiast 6), zmniejszenie minimalnej działki budowlanej do 1300 m2 (zamiast 1500), wykreślenie zapewnienia obsługi komunikacyjnej z co najmniej dwóch ulic jako warunku lokalizacji dominanty.
2. Wykreślenie ochrony kamienic przy ul.Ogrodowej 65 i 67.
3. Zmianę warunku obsługi całego terenu 2.2.b przez zastąpienie sformułowania „wjazd na teren z ul. Ogrodowej, Wroniej i Chłodnej" sformułowaniem „wjazd na teren z ul. Ogrodowej lub Wroniej lub Chłodnej".
tekst i teren 2.2.b[2]
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się w całości pkt 2-3 oraz w części pkt 1
pkt 2-3 i część pkt 1 - rozstrzygnięte przy wyłożeniu II (jak dla uwagi 1/II pkt 27 i uwagi 27/II pkt 1-5); uwaga rozpatrzona zgodnie ze stanowiskiem Zespołu Koordynującego Zarządu m. st. Warszawy z 28 maja 2013, tzn uwzględnienie parametrów dominanty zgodnie z WZ - z utrzymaniem ochrony w planie zabudowy od strony ul. Ogrodowej (za wyjątkiem oficyn), odsunięciem zabudowy wysokiej od ul. Ogrodowej i zapewnieniem jej niezbędnej wielkości działki oraz wymogiem prawidłowej, bezpiecznej obsługi komunikacyjnej (dostęp także z ul. Chłodnej, który ma zapewnić inwestor), zachowaniem historycznego przebieg ul. Ogrodowej w dotychczasowych parametrach i bez włączenia dojazdowego odcinka tej ulicy do al. Solidarności na skrzyżowaniu z ul. Towarową, a także bez wyznaczania wzdłuż ul. Towarowej dojazdu, gdyż takie rozwiązania są kolizyjne wobec planowanej przebudowy ul. Towarowej na funkcje obwodnicy śródmiejskiej (o ruchu tranzytowym i lokalnym) oraz wobec wytworzenia nowej pierzei ul. Towarowej; część pkt 1 zostaje uwzględniona przez zmianę parametrów zabudowy wydzielenia [2] - zwiększenie wskaźnika max intensywności zabudowy bez dominanty do 5,0 i z dominantą do 16,0 oraz zwiększenie max wysokości zabudowy poza dominantą do 32 m i 8 kondygnacji.
Wnioskowane rozstrzygnięcie Rady:
uwaga 9/I (pkt 2.b) z 11.12.08 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 1/II (pkt 26 i 27) z 11.02.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 27/II (pkt 5) z 04.03.2013 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 11/III-IV (pkt 5) z 10.10.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 26/III-IV (pkt 1-3) z 15.10.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
Uzasadnienie:
Wyżej wymienione 5 uwag, złożone w 5 pismach przy I, II i III-IV wyłożeniu projektu planu, kwestionuje przyjęte w projekcie planu warunki zagospodarowania terenów ustalone na podstawie decyzji WZ oraz stanowiska Zespołu Koordynującego Zarządu m. st. Warszawy z 28 maja 2013.
Po wyłożeniu I inwestor zabudowy w narożniku ul. Chłodnej i Wroniej wnioskował o podniesienie zabudowy o 1 kondygnację, podczas gdy w projekcie planu przyjęto parametry według decyzji administracyjnej, o którą ten

sam inwestor występował. Wniosek o tyle stracił aktualność, że zabudowa została już zrealizowana zgodnie z decyzją i ustaleniami projektu planu.
Po wyłożeniu II niemożliwe było uwzględnienie decyzji Wz 60/WOL/12 (z 9.03.12), jako kolidującej z przyjętymi uwagami właściciela terenu oraz z innymi decyzjami, o których przyjęcie wnioskował ten sam Urząd Miasta. W wyniku uwzględnienia części uwag po tym samym wyłożeniu, dopuszczono też zgodnie z decyzją Wz 78/WOL/12 (z 20.03.12) lokalizację dominanty wysokościowej na działkach przy ul. Ogrodowej. Dopuszczenie tej lokalizacji obwarowano wymogiem ochrony frontowych części usytuowanych na tych działkach przedwojennych kamienic oraz zasadami przyjętymi w planie dla lokalizacji innych dominant: minimalnej wielkości działki oraz bezpiecznej obsługi komunikacyjnej co najmniej z dwóch ulic. Nie uwzględniono natomiast wniosku o wydzielenie drugiego dojazdu potrzebnego dla dominanty z działki miejskiej jako terenu publicznego (tzn. na koszt Miasta).
Po wyłożeniu III-IV warunki lokalizacji tej dominanty zostały podtrzymane, toteż nie uwzględniono wniosków o dopuszczenie wyburzenia zabudowy chronionej, zmniejszenie wymaganej działki minimalnej i dopuszczenie obsługi tylko z jednej ulicy.
Przy tym samym wyłożeniu dopuszczono wnioskowane utrzymanie i modernizację istniejącego zagospodarowania przemysłowego jednak z ograniczeniem możliwości nadbudowy zagospodarowania niezgodnego z funkcją terenu określoną w planie tylko o 1 kondygnacje i tylko dla funkcji biurowych.
W wyniku uwzględnienia kilkunastu uwag (w tym częściowego uwzględnienia uwag wyżej wymienionych) zmiany dla kwartału 2.2 objęły zarówno podział, jak i zasadnicze zwiększenie intensywności zabudowy – w tym rezygnację ze skweru na rzecz utworzenia miejskiej pierzei ul. Towarowej oraz dopuszczenie lokalizacji 2 dominant wysokościowych:
teren **2.2.a U-B(U)** (**0.31** ha, max 8 kond, max **6.0** wiz) **zmiana przeznacz. z KP(ZP)** (regulacja pierzei ul. Towarowej, jako ulicy miejskiej) oraz **wykreślenie wymogu min. powierzchni działki** i dodanie **wymagania obsługi także z ul. Chłodnej**
teren **2.2.b U-B/MW(U)** (2.28ha 10% pbc) rozszerzenie opisu funkcji – **zabudowa biurowo-usługowa i mieszkaniowo-usługowa** zamiast „zabudowa biurowa i mieszkaniowo-usługowa", zmiana formuły na **„ochrona budynków do zachowania wg § 8 ust. 3 i 4"** z **dopuszczeniem wyburzenia oficyn**, lokalizacja dominant z **warunkiem obsługi komunikacyjnej co najmniej z dwóch ulic** i **min. działek bud. – 1500 m2**
wydzielenie [1] (**0.77** ha, max **35** kond, max **9.0/5.0** wiz) **zmiany podziału i parametrów, nowa dominanta**
wydzielenie [2] (**0.63** ha, max **30** kond, max **16.0/5.0** wiz) **zmiany param. i nowa dominanta**
wydzielenie [3] (**0.83** ha, max 8 kond, max 5.0 wiz) **zmiany podziału i parametrów.**
Skorygowane po kolejnych wyłożeniach zasady zagospodarowania kwartału 2.2 uwzględniają w całości lub w istotnej części większość wniosków. Utrzymane muszą jednak zostać warunki zabudowy wysokościowej, gdyż niezgodna z podstawowymi zasadami planu byłaby lokalizacja dominanty przy ul. Ogrodowej na zbyt małej działce, kosztem zabudowy chronionej i kosztem wymogów bezpieczeństwa jej obsługi komunikacyjnej.

Kwartał 2.3
§ 32. Teren 2.3.a U-B(U)
§ 33. Teren 2.3.b U-B/MW(U)
§ 34. Teren 2.3.c MW(U)
Uwagi w piśmie 9/II z 11.02.13
Porfolio Real Estate 12 Sp. z o.o. wnosi o:
3-4. umożliwienie lokalizacji wielopoziomowego garażu dla obsługi WTT poprzez przesunięcie linii rozgraniczającej między terenami 2.3.b i 2.3.c o nie mniej niż 16 m w kierunku wschodnim, z określeniem parametrów dla zabudowy tego terenu jak dla terenu 2.3.c i wymogiem ulokowania usług w parterach garażu wzdłuż ul. Chłodnej i Kotlarskiej
5. zwiększenie minimalnej powierzchni działki budowlanej dla terenu 2.3.b zgodnie z powiększeniem wnioskowanym w pkt 2 i 3
zmiana podziału przy wył. III - teren 2.3.a i 2.3.b
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu II: nie uwzględnia się w części pkt 3, 4 i w całości pkt 5
ad pkt 3-4 - uwagi uwzględnione zgodnie ze stanowiskiem Zespołu Koordynującego Zarządu m. st. Warszawy z 28 maja 2013 oraz dopuszczeniem zmian własnościowych na terenach 2.3.a i 2.3.c. i zmianą charakteru wschodniej pierzei ul. Towarowej (uwzględnienie uwagi 36/II) – ze względu na rozbieżność wniosków z logiką ustaleń planu, uwzględnia się intencje wnioskodawcy, a nie jego propozycje rozwiązań szczegółowych.
ad pkt 3 i 4 - z dopuszczeniem lokalizacji garaży naziemnych, wielopoziomowych dla terenu 2.3 b U-B/MW(U) oraz dodatkowo usług w parterach od strony ulic publicznych dla terenów 2.3b i 2.3 c; nie ma

potrzeby przesunięcia linii rozgraniczającej terenu 2.3.b na wschód, na teren 2.3.c, ponieważ dla tego terenu jest również dopuszczone przeznaczenie usługowo-biurowe.
ad 5 - brak uzasadnienia dla zmiany minimalnej wielkości działki budowlanej (większa zawsze może być)
Wnioskowane rozstrzygnięcie Rady:
uwaga 9/II (pkt 3-4 i 5) z 11.02.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
Uzasadnienie:
Wyżej wymienione 2 uwagi, złożone w 1 piśmie przy II wyłożeniu projektu planu, kwestionują przyjęty w projekcie planu przebieg linii rozgraniczającej między terenami wg granicy ewidencyjnej oraz ustalenie minimalnej wielkości działki – dostosowanej do lokalizacji WTT, a nie do zamiarów inwestora o nieuregulowanym tytule do terenów miejskich.
Przyjęty w projekcie planu sposób zagospodarowania kwartału 2.3 uwzględnia wnioskowaną przy wyłożeniu II rezygnacją ze skweru (regulacja pierzei ul. Towarowej, jako ulicy miejskiej) i pierzejową obudowę WTT o wys. 4-6 kond., z której wynika zmiana podziału kwartału 2.3:
teren **2.3.a U-B(U)** (**0.96** ha, max 42/6 kond, max **14.5** wiz) **nowa zabudowa „podestu" WTT, zmiana przeznaczenia z KP(ZP)** wraz określeniem warunków **kształtowania ciągłych pierzei i usług w parterach zabudowy** oraz **minimalnej działki dla dominanty – 8000 m2**, a także dopuszczenie **utrzymania istniejącej wysokości urządzeń antenowych**
teren **2.3.b U-B/MW(U)** (0.70ha, max 6 kond, max 4.0 wiz) rozszerzenie opisu funkcji – „**zabudowa biurowo-usługowa i mieszkaniowo-usługowa**" zamiast „zabudowa biurowa i mieszkaniowo-usługowa"
teren **2.3.c MW(U)** (0.14ha, max 6 kond, max 3.5 wiz) zmiana formuły na **„ochrona budynków do zachowania wg § 8 ust. 3 i 4"**

Uwzględnienie w projekcie planu uwagi 36/II (rezygnacja ze skweru na rzecz zabudowy wzdłuż ul. Towarowej) i częściowe uwzględnienie uwag wyżej wymienionych umożliwia obudowanie wieżowca WTT miejską zabudową pierzejową z usługami w parterach, a tym samym przywrócenie ładu przestrzennego ulicy Chłodnej i Kotlarskiej oraz nadanie miejskiego charakteru fragmentowi obwodnicy śródmiejskiej. Skorygowane ustalenia planu umożliwiają też poprawienie obsługi parkingowej WTT i skłonienie inwestora do uregulowania tytułu prawnego do terenu 2.3.a.

Kwartał 2.4
§ 35. Teren 2.4.a U-B(U)
§ 36. Teren 2.4.b U-B/MW(U)
Uwagi w piśmie 1/II z 11.02.13
Marek Mikos (BNAM) wnosi o uwzględnienie zobowiązań (dołączone 54 decyzje o warunkach zabudowy i pozwoleniach budowlanych - w 29 grupach):
20. Wz 78/WOL/11 (6.05.11), Wz 221/WOL/11 (6.12.11) - budynek biurowy z usługami (Grzybowska / IGD Mokotów Sp. z o.o.) - IX kond. i wycofane XXVII kond., jak nr 3 (ten sam teren, ale sprzeczne parametry)
zmiana podziału przy wył. III - teren 2.4.b
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu II: nie uwzględniać pkt 20
ad pkt 20 - nie uwzględnia się w związku z uwzględnieniem pkt 3, dotyczącego tego samego terenu (decyzja PB)
Uwagi w piśmie 9/III-IV z 03.10.13
Orlen wnosi o:
1. Dopuszczenie rozbudowy, przebudowy i budowy nowej wolnostojącej stacji paliw (na równi z wbudowaną) teren 2.4.b
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się w całości
ad pkt 1 - niekorzystny sposób zagospodarowania w zwartej zabudowie śródmiejskiej i bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy wysokościowej.
Uwagi w piśmie 13/III-IV z 11.10.13
GGHPF Project 2 GGH Management 1 sp. z o.o. S.K.A. wnosi o:
1. § 36 ust. 2 pkt 1-4 - zmianę parametrów zabudowy przez zmniejszenie wskaźnika pbc do 0 % (zamiast 10 %), zwiększenie wskaźnika intensywności zabud. z dominantą do 14,0 (zamiast 7,0), zwiększenie max wysokości zabudowy do „nie mniej niż 93 m" (zamiast 88 m) i nie mniej niż 27 lub „w ostateczności" 23 kond. (zamiast 22 kond.),

teren 2.4.b
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się części pkt 1
ad pkt 1 - parametry przyjęte na podstawie uwagi 33/I i uwagi 1/II pkt 3; wnioskodawca odwołuje się do decyzji WZ, w których nie określano intensywności zabudowy, wysokość dominanty określono na 82,8 m i 23 kondygnacje oraz wskaźnik pbc 11,8 %; (parametrów z zatwierdzonego projektu budowlanego wnioskodawca nie podaje)
Uwagi w piśmie 14/III-IV z 11.10.13
Spółdzielnia „Wola" wnosi o:
dopuszczenie w kwartale 2.4, od strony ul. Kotlarskiej (działka 9/18), lokalizacji trzeciej dominanty z podniesieniem wskaźnika max intensywności zabud. z dominantą do 9,0 (zamiast 7,0) i ograniczeniem funkcji do zabudowy biurowo-usługowej
teren 2.4.b
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się częściowo w zakresie zmiany funkcji budynków
wnioskodawca nie określa wysokości dominanty, toteż przypuszczalnie chodzi o wysokość już dopuszczoną dla terenu 2.4.b - 22 kond. i 88 m.
- dopuszczenie na terenie 2.4.b drugiej dominanty (o wys. do 180 m) od strony ul. Kotlarskiej - zgodnie ze stanowiskiem Zespołu Koordynującego Zarządu m. st. Warszawy z 10 grudnia 2013
- w § 2 lub 5 możliwe uzupełnienie definicji wielofunkcyjności przez dopuszczenie budynków monofunkcyjnych poza pierzejami i w głębi kwartału - o ile spełniony jest wymóg wielofunkcyjności dla działki inwestycyjnej (terenu, kwartału) - jak uwaga 13/I pkt 1 i 2 oraz uwaga 10/II i uwaga 38/III-IV pkt 10
Uwagi w piśmie 37/III-IV z 16.10.13
Kolmex Inwest sp. z o.o (P. Obszyński, J. K. Ścibior) wnosi o:
1. § 35 ust. 2 pkt 2 i na rysunku planu - zmianę wskaźnika max intensywności zabudowy z dominantą terenu 2.4.a na 21,0 (zamiast 8,0).
2. dopuszczenie nieokreślonej wielkości przekroczeń nieprzekraczalnej linii zabudowy powyżej wysokości 55 m nad poziomem ul. Towarowej i odpowiednie uzupełnienie ustaleń planu o odrębnie zdefiniowaną linię, która będzie ważna tylko dla tego przypadku - jako „unikalnego w skali światowej rzeźbiarskiego rozwiązania architektonicznego".
3. § 35 ust. 5 pkt 1 - wykreślenie wymogu wjazdu na teren z ul. Kotlarskiej.
tekst i teren 2.4.a
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się pkt 2 i 3 oraz w części pkt 1
ad pkt 1. rozstrzygane przy wyłożeniu II uwaga 1 pkt 29 i uwaga 30 gdzie wnioskowano o uwzględnienie decyzji WZ 148/WOL/12, z parametrami: wiz 12, max. wys. 44 kond. - 180 m; obecnie wnioskodawca chce wymóc dostosowanie ustaleń planu do granic swojej obecnej działki, która jest oddzielona od planowanych linii rozgraniczających zarówno ul. Towarowej jak i Grzybowskiej przez działki o głębokości 19-18 m (obecnie parkingi Kolmexu na terenie ZDM), które nie będą mogły samodzielnie pełnić funkcji działek budowlanych, a równocześnie są zbędne jako tereny uliczne; wnioskowana intensywność wynika z faktu projektowanego nadwieszania zabudowy nad te działki - bez wliczania ich do bilansu (uwzględniono częściowo przez: rozliczenie intensywności w stosunku do działek faktycznie zajmowanych przez inwestycję, tzn. max intensywność 13,5)
ad pkt 2 - bezpośrednio dostępna dla Kolmexu działka inwestycyjna, obejmujące także parkingi wzdłuż linii rozgraniczającej ul. Towarowej i Grzybowskiej ma ponad 4300 m2 (orientacyjnie 71 x 61 m), toteż nie usprawiedliwia dalszych nadwieszeń nad obwodnicą śródmiejską, zwłaszcza że od drugiej strony sąsiaduje z niewykorzystanymi działkami poprzemysłowymi.
ad pkt 3 - prawdop. pomyłka wnioskodawcy i chodzi o wymóg dwustronnej obsługi dominanty w § 35 ust. 3 pkt 3, gdyż z uzasadnienia wynika, że chodzi o działkę Kolmexu, a wymóg wjazdu dotyczy całego terenu, którego północną granicą jest pierzeja ul. Kotlarskiej.
Wnioskowane rozstrzygnięcie Rady:
uwaga 1/II (pkt 20) z 11.02.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 9/III-IV (pkt 1) z 03.10.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 13/III-IV (pkt 1) z 11.10.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 14/III-IV z 11.10.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 37/III-IV (pkt 1, 2 i 3) z 16.10.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
Uzasadnienie:
Wyżej wymienione 7 uwag, złożone w 5 pismach po II i III-IV wyłożeniu projektu planu, kwestionują przyjęte w projekcie planu parametry i funkcje zabudowy, wnioskując po wyłożeniu II o uwzględnienie lokalizacji dominanty wg decyzji WZ niezgodnej z późniejszym pozwoleniem budowlanym, zaś po wyłożeniu III-IV – o

dopuszczenie rozbudowy i przebudowy istniejącej oraz możliwości budowy nowej wolnostojącej stacji paliw, dopuszczenie lokalizacji dominanty o parametrach niezgodnych z uzyskaną przez inwestora decyzją WZ i PB, dopuszczenie od strony ul. Kotlarskiej lokalizacji trzeciej dominanty – z odstąpieniem od wymogu wielofunkcyjności zabudowy. Po wyłożeniu III-IV złożono też 3 uwagi, w których wnioskodawca domaga się takich zmian w ustaleniach planu dla dominanty wysokościowej u zbiegu ul. Grzybowskiej i Towarowej (Kolmex), aby nie musiał zapewniać obsługi z dwóch ulic i mógł korzystać z otaczających jego działkę terenów miejskich bez ich wykupywania – przez absurdalnie wysokie parametry intensywności i dowolnym nadwieszaniu zabudowy nad cudzymi działkami.
Przyjęty w projekcie planu sposób zagospodarowania kwartału 2.4 uwzględnia częściowo wyżej wymienione uwagi za wyjątkiem: sprzecznych z pozwoleniem budowlanym decyzji WZ, dopuszczenia budowy nowej stacji paliw oraz żądań sprzecznych z ogólnymi zasadami lokalizacji dominant na obszarze planu. Zmiany dla kwartału 2.4 objęły nowy podział związany z rezygnacją ze skweru (regulacja pierzei ul. Towarowej, jako ulicy miejskiej), dopuszczenie lokalizacji 3 dominant wraz z odpowiednią zmianą parametrów (w tym pozostawienie dużej elastyczności określenia wysokości dominant):
teren **2.4.a U-B(U)** (**0.58** ha, max **44/8** kond, max **12.0/6.0** wiz **– zamiast 8.0**) **zmiany param. i nowa dominanta, zmiana przeznacz. KP(ZP),** dodanie wymogu **usług w parterach zabudowy w pierzejach ulic**, **wymóg obsługi terenu także z ul. Kotlarskiej**, **określenie min. działki bud. dla dominanty – 2000 m2** i jej lokalizacja z **warunkiem obsługi komunikacyjnej co najmniej z dwóch ulic, zmiana wys. dominanty**
teren **2.4.b U-B/MW(U)** (**2.31** ha, max **44/8** kond, max **10,0/6.0** wiz **– zamiast 7.0**, 10% pbc) rozszerzenie opisu funkcji – „**zabudowa biurowo-usługowa i mieszkaniowo-usługowa**" zamiast „zabudowa biurowa i mieszkaniowo-usługowa", **zmiany param. i dwie nowe dominanty**, **określenie min. działek bud. dla dominant – 2000 m2** i ich lokalizacja z **warunkiem obsługi co najmniej z dwóch ulic,** zmiana formuły na **„ochrona budynków do zachowania wg § 8 ust. 3 i 4"**
Uwzględnienie w projekcie planu uwagi 36/II (rezygnacja ze skweru na rzecz zabudowy wzdłuż ul. Towarowej) i częściowe uwzględnienie uwag wyżej wymienionych umożliwia miejską zabudowę pierzejową z usługami w parterach wzdłuż ulic, a tym samym przywrócenie ładu przestrzennego ulicy Grzybowskiej i Kotlarskiej oraz zmianę charakteru fragmentu obwodnicy śródmiejskiej. Jednakowe dla dominant warunki lokalizacji mają zapewnić bezpieczeństwo obsługi komunikacyjnej i skłonić inwestorów do uregulowania tytułu prawnego do terenów niezbędnych dla ich lokalizacji. Niemożliwe do spełnienia jest natomiast równoczesne uwzględnienie różnych decyzji dla tego samego terenu, a za niedopuszczalne w zwartej zabudowie śródmiejskiej uznaje się zajmowanie terenu pod nową stację paliw, podobnie jak sprzeczne z zasadami planu tworzenie wyjątków dla lokalizacji dominant czy wymogów wielofunkcyjności. Częściowe uwzględnienie wyżej wymienionych uwag zapewniono przez elastyczne potraktowanie utrzymania i modernizacji obiektów o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem planu, które uregulowano generalnie w § 5 ustaleń obszarowych, gdzie określono też elastyczne wymogi zapewnienia wielofunkcyjności zabudowy kwartałów i działek inwestycyjnych.

Kwartał 2.5
§ 37. Teren 2.5.a KP(ZP)
§ 38. Teren 2.5.b U-B(U)
§ 39. Teren 2.5.c U·B/MW(U)
§ 40. Teren 2.5.d MW(U)
§ 41. Teren 2.5.e MW(U)
Uwagi w piśmie 6/I z 16.12.08
Józef Skrzypiec, Prezes Zarządu Bellona Spółka Akcyjna wnosi o:
1. likwidację zapisu o nakazie zachowania budynku na terenie 3.5.b i dopuszczenie nowej zabudowy zgodnie ze zgłoszonymi projektami,
2. likwidację terenu zieleni (teren 3.5.a) i zmianę lokalizacji dominanty poprzez jej umieszczenie na tym terenie.
dz. 18 obr. 6-01-03, po podziale tereny 2.5.a i 2.5.b
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu I: nie uwzględniać w całości
ad pkt 1 - zgodna z wytycznymi WKZ ochrona wartościowych dóbr kultury współczesnej stanowi podstawę koncepcji wschodniej pierzei ul. Towarowej i wyklucza przyjęcie wniosku; uwaga nie uwzględniona - zgodnie ze stanowiskiem Zespołu Koordynującego Zarządu m.st. Warszawy z 28 maja 2013 przy wyłożeniu II.
ad pkt 2 - zachowanie zieleni zapewnia ekspozycję budynku „Bellony" wskazanego do ochrony jako dobro kultury współczesnej, a lokalizacja dominanty w pierzei ul. Towarowej i Grzybowskiej byłaby sprzeczna z zasadą harmonizowania pierzei ulicznych (Wyciąg z wniosków BAiPP i protokółu z posiedzenia Zespołu

Koordynującego Zarządu m. st. Warszawy z 28 maja 2013 - pkt 4 oraz uwaga 29/II pkt 22 i uwaga 35/III-IV pkt 12-16)
Uwagi w piśmie 15/I z 23.12.08
Eastern Europe Bud sp. z o.o. pełnomocnik: Adam Wagner Projekt PBPA sp. z o.o. wnosi o uwzględnienie w planie decyzji o warunkach zabudowy nr 470/WOL/07:
3. zmianę zapisów § 77 i zachowanie na rysunku planu linii zabudowy od ul. Łuckiej oraz ul. Wroniej zgodnie z zapisami pkt 3 dec. WZ
dz. 22, 24 obr. 6-01-03; zmiana podziału przy wyłożeniu III - teren 2.5.c
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu I: nie uwzględniać częściowo pkt 3
ad pkt 3 - obowiązujące linie zabudowy wyznaczono zgodnie z nadrzędną potrzebą regulacji przestrzeni publicznej ul. Wroniej i Łuckiej, toteż nie mogą być zmienione według upodobań inwestora; częściowa zmiana rozstrzygnięcia - wg pozwolenia na budowę w uwadze 1/II pkt 9;
uwzględnić częściowo pkt 3 przez przeznaczenie pod zabudowę i połączenie terenu 2.5.c KP(ZP) z 2.5.e U-B/MW(U), zmianę parametrów zagospodarowania zgodnie z wnioskiem, oraz zastąpienie odcinka obowiązującej linii zabudowy terenu 2.5.e wzdłuż ul. Łuckiej i Towarowej - linią nieprzekraczalną (zgodnie ze stanowiskiem Zespołu Koordynującego Zarządu m. st. Warszawy z 28 maja 2013 - pkt 4); częściowa zmiana linii zabudowy wzdłuż ul. Łuckiej i fragmentu Wroniej (jak dla uwagi 35/III-IV pkt 26)
Uwagi w piśmie 29/II z 04.03.13
Ghelamco Warsaw Spire Sp., Bellona Grzybowska 77 Sp., Bellona Logistyka Sp. z o.o. wnoszą o:
21. w §§ 41-45 - włączenie terenu 2.5.c do 2.5.e (zgodnie z pozwoleniem na budowę 55/WOL/2010 i 391/WOL/2012 dla budynku „Warsaw Spire") oraz dołączenie także terenów 2.5.b i 2.5.a (własność grupy Ghelamco), z usunięciem odrębnych ustaleń dla tych terenów
22. dopuszczenie zabudowy terenu 2.5.a KP(ZP) do wysokości bud. Bellony, z zachowaniem widoku przez prześwit w parterze
25. w § 45 - zmianę warunków zagospodarowania (decyzje jak wyżej), przez dodanie w ust. 1 funkcji uzupełniających: hoteli, kultury i oświaty, w ust. 2 pkt 2 zmianę wiz na 12, w ust. 2 pkt 3 zmianę wiz na 10, w ust. 2 pkt 4 usunięcie min. wysokości zabudowy lub wyłączenie jej dla małej architektury i obiektów do 300 m2, zmianę max wysokości poza dominantami na 55 i 15 kond., w ust. 2 pkt 6 zastąpienie „nakaz" przez „warunki", w ust. 2 pkt 7 zastąpienie „obowiązujące linie zabud." przez „nieprzekraczalne", oraz usunięcie ust 2. pkt 8 z wymogiem usług w parterach
zmiana podziału przy wył. III - teren 2.5.a-c
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu II: nie uwzględniać w części pkt 21, 22 i 25
ad pkt 21 - uwzględnia się włączenie terenu 2.5.c do terenu 2.5.e, ale nie uwzględnia się, włączania terenów 2.5.a i 2.5.b, jako terenów o innych funkcjach i zasadach zagospodarowania, które zostają utrzymane w planie – zgodnie ze stanowiskiem Zespołu Koordynującego Zarządu m.st. Warszawy z 28 maja 2013
ad pkt 22 - nie uwzględnia się - jak rozstrzygnięcie uwagi 6/I pkt 2:
- zachowanie zieleni zapewnia ekspozycję budynku „Bellony" wskazanego do ochrony jako dobro kultury współczesnej
ad pkt 25 - uwzględnia się w sposób zapewniający zgodność z warunkami określonymi w decyzjach administracyjnych, ale z korektą dotyczącą kształtowania miasta na zasadach opisanych w ustawie dla planu miejscowego, a nie dla decyzji o WZ.
Uwagi w piśmie 29/II z 04.03.13
Ghelamco Warsaw Spire Sp., Bellona Grzybowska 77 Sp., Bellona Logistyka Sp. z o.o. wnoszą o:
26. w § 42 - jeśli nie zostanie uwzględniona uwaga 10 lub 21 - zmianę w ust. 3 pkt 3 przez usunięcie nakazu zachowania budynku i ograniczenie opisu warunków do „zagospodarowanie zgodnie z § 8 ust. 5 i 6" (co dotyczy też innych obiektów chronionych)
27. w § 42 - jeśli nie zostanie uwzględniona uwaga 21 - zmianę w ust. 2 pkt. wiz na 12, zmianę w ust. 2 pkt 3 max. wys. zabudowy na 180 m oraz usunięcie ustaleń ust. 2 pkt 4
dotyczy tekstu i terenu 2.5.b
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu II: nie uwzględniać pkt 26-27
ad. pkt 26 - ochrona wartościowych dóbr kultury współczesnej jest zgodna z wytycznymi WKZ i wyklucza przyjęcie wniosku - zgodnie ze stanowiskiem Zespołu Koordynującego Zarządu m. st. Warszawy z 28 maja 2013 – jak uwaga 35/III-IV pkt 9
ad pkt 27 - uwzględnia się włączenie terenu 2.5.c do terenu 2.5.e, ale nie uwzględnia się, włączania terenów 2.5.a i 2.5.b, jako terenów o innych funkcjach i zasadach zagospodarowania, które zostają utrzymane w planie - zgodnie ze stanowiskiem Zespołu Koordynującego Zarządu m. st. Warszawy z 28 maja 2013
Uwaga w piśmie 34/II z 04.03.13

K. Białoskórski wnosi o:
zmniejszenie kolidujących z panoramą Warszawy wysokości 3 dominant na terenie 2.5.e
zmiana podziału przy wył. III - teren 2.5.c
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu II: nie uwzględniać
wniosek sprzeczny z uwzględnioną uwagą 1/II pkt 9 (decyzja Pb 55/WOL/10) i nieuzasadniony względami obiektywnymi
Uwagi w piśmie 35/III-IV z 16.10.13
Gelamco Warsaw Spire sp. z o.o. SKA, Bellona Grzybowska 77 sp. z o.o., Bellona Logistyka sp. z o.o. wnosi o:
15. § 37 - jeśli teren 2.5.a nie zostanie połączony z sąsiednimi - dopuszczenie budowy pod skwerem garażu podziemnego dla obsługi tych terenów (z odpowiednimi zmianami w ustaleniach obszarowych).
16. § 38 - jeśli teren 2.5.b nie zostanie połączony z sąsiednimi - dopuszczenie max intensywności zabud. 12 (zamiast 5), dopuszczenie max wysokości 140 m (zamiast 23 m), nie określanie minimalnej wielkości działki budowlanej, zmianę obowiązującej linii zabudowy na nieprzekraczalną (gdyż ustalenia są wewnętrznie sprzeczne, bo budynek Bellony ma ostatnią kondygnacje wycofaną, a można go jeszcze nadbudować) oraz wykreślenie ustaleń o ochronie obiektu (jak pkt 9).
22. § 39 ust. 1 - dopuszczenie dowolności przeznaczenia terenu przez określenie i zapis umożliwiający dowolne łączenie: „funkcji usługowej, mieszkaniowej, w tym w szczególności hotelowej, usług kultury, oświaty, handlu, zdrowia” (por. uwaga 8).
29. Wyłączenie obowiązywania obowiązującej linii zabudowy wzdłuż ul. Wroniej dla dominanty.
30-31. Zmianę obowiązujących linii zabudowy wzdłuż ul. Wroniej i Grzybowskiej na linie nieprzekraczalne.
tekst i tereny 2.5.a, 2.5.b, 2.5.c, 2.5.d i 2.5.e
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się w całości pkt 15-16, 22 i 29-31
ad pkt 15 - utrzymanie ochrony i ekspozycji budynku przy ul. Grzybowskiej 77; jak rozstrzygnięcie uwagi 6/I pkt 2 oraz uwagi 29/II pkt 22 i części pkt 21
ad pkt 16 - utrzymanie ochrony i ekspozycji budynku przy ul. Grzybowskiej 77; jak rozstrzygnięcie uwagi 6/I pkt 2 oraz uwagi 29/II pkt 22 i części pkt 21 (nie ma sprzeczności, gdyż wycofana kondygnacja jest powyżej dopuszczonej wysokości minimalnej, a dalsza nadbudowa byłaby możliwa tylko wówczas, gdyby nie określono wysokości maksymalnej - ustalenia trzeba czytać łącznie z § 11)
ad pkt 22 - w planie uwzględnia się inne wymogi obsługi komunikacyjnej czy wymogi dostępności, a określenie przeznaczenia terenu jest podstawowym zadaniem planu; wnioskodawca sam występował i uzyskał (a także dołączył do wniosku) decyzje WZ - nie na zabudowę usługową - a na „budowę budynku biurowego z garażem podziemnym, usługami i handlem …” - jak rozstrzygnięcie uwagi 29/II pkt 9
ad pkt 29 - nie obowiązuje dla dominanty (nakaz wycofania co najmniej o 6 m)
ad pkt 30-31 - sprzeczne z przyjętą w planie zasadą odtwarzania historycznego układu i kształtowania pierzei ulicznych
Uwagi w piśmie 38/III-IV z 16.10.13
Lewant wnosi o:
43. Przegląd zapisów planu i weryfikację ustaleń ochronnych (dla spójności rysunku z tekstem), gdyż niektóre tereny (np. KP(ZP)) zawierają ustalenia dotyczące ochrony zieleni, a niektóre tereny takich ustaleń nie zawierają (brak odwołań do ustaleń ogólnych, mimo istnienia drzew lub odwołania tam, gdzie nie ma drzew do zachowania, np. teren 2.5.c).
tekst
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się w całości pkt 43
ad pkt 43 - zapisy ochronne dla terenów KP(ZP) są precyzyjne i nie wymagają zmian

Wnioskowane rozstrzygnięcie Rady:
uwaga 6/I (pkt 1 i 2) z 16.12.08 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 15/I (pkt 3) z 23.12.08 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 29/II (pkt 21, 22 i 25) z 04.03.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 29/II (pkt 26 i 27) z 04.03.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 34/II z 04.03.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 35/III-IV (pkt 15, 16, 22, 29 i 30-31) z 16.10.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 38/III-IV (pkt 43) z 16.10.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie:
Wyżej wymienione 15 uwag, złożonych w 7 pismach przy I, II i III-IV wyłożeniu projektu planu, kilkakrotnie kwestionuje przyjęty w projekcie planu nakaz zachowania budynku wydawnictwa „Bellona" i utrzymania zapewniającego jego ekspozycję skwerku u zbiegu ul. Grzybowskiej i Towarowej (w tym – zasadność ustaleń ochronnych dla drzew). Kilkakrotnie też wnioskowane jest zastąpienie chronionego budynku dominantą wysokościową i dopuszczenie zabudowy skwerku lub dopuszczenie budowy pod nim garażu, a także dostosowanie ustaleń planu do decyzji administracyjnych dla terenów 2.5.c i 2.5.e (uwzględnione po III-IV wyłożeniu) oraz dopuszczenie pełnej dowolności przeznaczenia tych terenów i odstąpienie od przyjętych w planie rygorów obowiązujących linii i zabudowy pierzejowej całego kwartału. Jeden wniosek przy wyłożeniu II kwestionował nadmierną (i przesądzoną decyzjami administracyjnymi) wysokość dopuszczonych w planie dominant.
W wyniku uwzględnienia faktów dokonanych (obiekty w budowie), decyzji WZ, pozwoleń budowlanych i pozwoleń na wycinkę drzew, w projekcie planu określono nowe parametry zabudowy oraz wprowadzono zasadnicze zmiany podziału i linii zabudowy terenów kwartału 2.5, uwzględniając jednak wnioski przeciwstawne, utrzymano ochronę 3 kamienic, skwerku i budynku „Bellony" oraz podstawowe regulacje przeznaczenia terenów:
teren **2.5.a KP(ZP)** (0.07ha, 0 kond, 0.0 wiz, 20% pbc) skwerek
teren **2.5.b U-B(U)** (0.16ha, max 6 kond, max 5.0 wiz) zmiana sformułowania: „**ochrona budynków do zachowania wg § 8 ust. 3 i 4**"
teren **2.5.c U·B/MW(U)** (**0.27** ha, max **50/15** kond, max **12.0/10.0** wiz10% pbc) rozszerzenie opisu funkcji – **zabudowa biurowo-usługowa i mieszkaniowo-usługowa** zamiast „zabudowa biurowa i mieszkaniowo-usługowa", **zmiany param. dla 3 dominant i „podestu", zmiana przeznacz. KP(ZP), określenie min. działek bud. dla dominant – 1500 m^2** i ich lokalizacja z **warunkiem obsługi komunikacyjnej co najmniej z dwóch ulic, rezygnacja z wymogu podziału całego terenu** oraz **dopuszczenie wzdłuż ulicy Towarowej i Łuckiej linii nieprzekraczalnych** – zamiast obowiązujących linii zabudowy, zastrzeżenie, że **zagospodarowanie musi umożliwiać ciągłe funkcjonowanie podstacji trakcyjnej „Grzybowska" – ew. jako wbudowanej**
teren **2.5.d MW(U)** (0.13ha, max 6 kond, max 3.0 wiz) zmiana sformułowania: **„ochrona budynków do zachowania wg § 8 ust. 3 i 4"**
teren **2.5.e MW(U)** (0.66ha, max 6 kond, max 3.0 wiz) zmiana sformułowania – **jak wyżej**

Wobec faktów dokonanych i decyzji administracyjnych, wydanych w czasie sporządzania projektu planu, uwzględnione zostały wszystkie istotne uwagi inwestorskie, za niedopuszczalne uznaje się natomiast odstąpienie od ochrony przedwojennych kamienic i wartościowego obiektu kultury współczesnej wraz z terenem zapewniającym jego ekspozycję w przestrzeni publicznej. Nieuzasadnione jest również „wyjątkowe" odstąpienie od podstawowych regulacji funkcjonalnych planu, gdyż dopuszczają one wszystkie wnioskowane funkcje. Przeciwstawny do wniosków inwestorskich, wniosek o obniżenie dominant jest sprzeczny z wydanymi pozwoleniami budowlanymi, a potrzeby takiego obniżenia nie potwierdzają studia panoramy miasta.

Kwartał 3.1
§ 42. Teren 3.1.a U-B/MW(U), wydzielenie [1] i [2]
Uwagi w piśmie 29/I z 24.12.09
Edward Lubelski Prokurent RWE Stoen Operator sp. z o.o. wnosi o:
2. ścisłe określenie w tekście i na mapie projektu planu obszaru przeznaczonego pod budowę stacji RPZ Czyste z możliwością budowy jej, jako stacji wnętrzowej wolnostojącej, z możliwością ewentualnej nadbudowy.
po podziale teren 3.1.a
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu I: nie uwzględniać: pkt 2 w części dot. wolnostojącej formy stacji
ad pkt 2 - ekonomicznie nieuzasadnione jest przeznaczanie części kwartału intensywnej zabudowy miejskiej na wolnostojące obiekty techniczne; jak rozstrzygnięcie uwagi 6/II pkt 3 i uwag 1/III-IV pkt 5 oraz 38/III-IV pkt 35-39
Uwagi w piśmie 6/II z 16.02.13
RWE Stoen wnosi o:
3. w § 18 pkt 5 lit. g oraz § 47 pkt 3 ust 2 dla terenu 3.1.a - zawierających wymóg realizacji i określenie rejonu lokalizacji stacji RPZ Czyste - wskazać wydzielony teren o pow. 600-800 m2 dla tej inwestycji (a) lub nie określać żadnych warunków, a dopuścić lokalizację stacji na całym obszarze planu (b).
tekst oraz teren 3.1.a

Rozstrzygnięcie po wyłożeniu II: nie uwzględniać pkt 3
ad pkt 3 - jak rozstrzygnięcie uwagi 29/I pkt 2: „ekonomicznie nieuzasadnione jest przeznaczanie części kwartału intensywnej zabudowy miejskiej na wolnostojące obiekty techniczne" (a), równocześnie konieczne jest wskazanie rejonu lokalizacji takiego obiektu w celu zabezpieczenia realizacji inwestycji z właścicielem terenu
Uwagi w piśmie 25/II z 04.03.13
Skanska Property Poland sp. z o.o. wnosi o:
2. rezygnacja z określenia dla terenu 3.1.a minimalnej wysokości zabudowy
teren 3.1.a
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu II: nie uwzględniać częściowo pkt 2
ad pkt 2 - sprzeczne z wymogiem porządkowania pierzei; uwzględnia się częściowo w ten sposób, że w definicjach tekstu planu (§ 2 pkt 41) dodaje się zastrzeżenie, że wysokość minimalna dotyczy tylko pierzei i nie obejmuje małej architektury (jak dla uwagi 21/II pkt 3)
Uwagi w piśmie 1/III-IV z 28.08.13
RWE wnosi o:
5. § 18 pkt 5g i § 42 - zrezygnować z wymogu wbudowania stacji RPZ w zabudowę wielofunkcyjną i cały teren przeznaczyć dla RPZ.
tekst oraz teren 3.1.a
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się pkt 5
ad pkt 5 - jak rozstrzygnięcie uwagi 29/I pkt 2 i uwagi 6/II pkt 3: ekonomicznie nieuzasadnione jest przeznaczanie części kwartału intensywnej zabudowy miejskiej na wolnostojące obiekty techniczne (a), równocześnie konieczne jest wskazanie rejonu lokalizacji takiego obiektu w celu zabezpieczenia realizacji inwestycji z właścicielem terenu (b).
Uwagi w piśmie 10/III-IV z 07.10.13
Kuryłowicz & Associates sp. z o.o. wnosi o:
6. Wprowadzenie na rysunku planu linii „wariantowych" dopuszczających „przeprowadzenie pierzei w aktualnych granicach działek" - bez konieczności podziału i wykupu działek drogowych - jako „obowiązującej przekraczalnej linii zabudowy".
8. § 42 ust. 2 pkt 2 - zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy z dominantą do 14,0 (zamiast 10,0), gdyż inaczej nie będzie możliwe równoczesne wykorzystanie wszystkich maksymalnych wskaźników dla zabudowy wyższej i dominanty.
9. § 42 ust. 3 pkt 1 - wykreślenie wymogu obsługi dominanty z dwóch ulic lub dodanie, że wymóg ten obowiązuje dopiero „po zrealizowaniu przebudowy skrzyżowania ul. Okopowej i Al. Solidarności", gdyż inaczej nie będzie możliwe wcześniejsze zrealizowanie dominanty.
tekst i teren 3.1.a[2]
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się pkt 6-9
ad pkt 6 - wniosek sprzeczny zasadami z ładu przestrzennego i kształtowania ulic jako miejskich przestrzeni publicznych; brak regulacji geodezyjnych gruntów (jak pozostawianie niezabudowanych, a zbędnych dla komunikacji terenów wzdłuż ulic) powoduje konieczność ich utrzymywania przez miasto oraz stwarza trwały efekt przypadkowych linii zabudowy pierzei ulicznych
ad pkt 8 - ustalenia planu ograniczają maksymalne parametry zabudowy, ale nie mają stanowić prawa do równoczesnego wykorzystania wszystkich maksymalnych wskaźników dla zabudowy wyższej i dominanty
ad pkt 9 - ustalenie planu ma zapewnić bezpieczeństwo obsługi komunikacyjnej i przeciwpożarowej dominat wysokościowych, obsługa tylko z jednej strony nie gwarantuje bezpieczeństwa
Uwagi w piśmie 18/III-IV z 15.10.13
Residential Real Estate sp. z o.o. wnosi o:
1. Wprowadzenie w tekście opcji i na rysunku planu linii dopuszczających „wariantowych przeprowadzenie pierzei w aktualnych granicach działek" - bez konieczności podziału i wykupu działek drogowych, jako „obowiązującej przekraczalnej linii zabudowy".
3. § 42 ust. 2 pkt 2 - zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy z dominantą do 15,0 (zamiast 10,0), gdyż inaczej nie będzie możliwe równoczesne wykorzystanie wszystkich maksymalnych wskaźników dla zabudowy wyższej i dominanty.
4. § 42 ust. 3 pkt 1 - doprecyzowanie wymogu obsługi dominanty z dwóch ulic przez dodanie, że wymóg ten obowiązuje dopiero „po zrealizowaniu przebudowy skrzyżowania ul. Okopowej i Al. Solidarności", gdyż inaczej nie będzie możliwe wcześniejsze zrealizowanie dominanty.
tekst i teren 3.1.a[2]
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się w całości pkt 3-4 oraz w części pkt 1

ad pkt 1 - wniosek sprzeczny zasadami z ładu przestrzennego i kształtowania ulic jako miejskich przestrzeni publicznych; brak regulacji prowadzi do pozostawiania niezabudowanych, a zbędnych dla komunikacji terenów wzdłuż ulic, konieczność utrzymywania przez miasto tych terenów oraz trwały efekt nieuregulowanych pierzei ulic; częściowe uwzględnienie polega na pozostawieniu dotychczasowych rygorów obowiązujących linii zabudowy terenu, jednak z dostosowaniem przebiegu linii rozgraniczającej terenu, obowiązującej linii zabudowy oraz pierzei ciągłej do podziałów własnościowych, co spełni oczekiwania wnoszącego uwagę.
ad pkt 3 - ustalenia planu ograniczają maksymalne parametry zabudowy, a nie stanowią prawa do równoczesnego wykorzystania wszystkich maksymalnych wskaźników dla zabudowy wyższej i dominanty
ad pkt 4 - ustalenie planu ma właśnie nie dopuścić do sprzecznych z wymogami bezpieczeństwa rozwiązaniami prowizorycznymi
(treść taka sama jak w uwadze 10, tylko ze zmianą kolejności i redakcji)

Wnioskowane rozstrzygnięcie Rady:

uwaga 29/I (pkt 2) z 24.12.09 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 6/II (pkt 3) z 16.02.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 25/II (pkt 2) z 04.03.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 1/III-IV (pkt 5) z 28.08.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 10/III-IV (pkt 6, 8 i 9) z 07.10.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 18/III-IV (pkt 1, 3 i 4) z 15.10.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Wyżej wymienione 10 uwag, złożonych w 6 pismach przy I, II i III-IV wyłożeniu projektu planu, kwestionuje przyjęte w projekcie planu warunki lokalizacji stacji RPZ Czyste oraz wnioskuje o „wyjątkowe" wyłączenie obowiązywania dla zabudowy kwartału podstawowych warunków określonych w planie dla regulacji linii zabudowy, uporządkowanej wysokości pierzei ulicznych oraz intensywności zabudowy – a więc, dla podstawowych zasad ładu przestrzennego. Przy wyłożeniu III-IV wnioskowane jest też czasowe wyłączenie warunku bezpiecznej obsługi komunikacyjnej dominanty wysokościowej z dwóch ulic, tak aby możliwe było jej wybudowanie przed przebudową obwodnicy śródmiejskiej.
W wyniku uwzględnienia kilku uwag (w tym częściowego uwzględnienia uwag wyżej wymienionych) wykreślono ochronę wyburzonej w czasie sporządzania projektu planu kamienicy i w konsekwencji zmieniono podział kwartału 3.1 oraz odpowiednio skorygowano parametry zabudowy:
teren **3.1.a U-B/MW(U)** (1.26ha) rozszerzenie opisu funkcji – **zabudowa biurowo-usługowa i mieszkaniowo-usługowa** zamiast „zabudowa biurowa i mieszkaniowo-usługowa", **określenie min. działki bud. dla dominanty – 1500 m2** i jej lokalizacji z **warunkiem obsługi komunikacyjnej co najmniej z dwóch ulic**
wydzielenie [1] (0.19ha, max 16 kond, max 11.0 wiz)
wydzielenie [2] (**1.07** ha, max 40/10 kond, max **10.0/7.0** wiz) **powiększenie o teren wyburzonej kamienicy i zmiana parametrów dominanty; przesunięcie linii rozgraniczającej terenu i obowiązującej linii zabudowy wraz z linią pierzei ciągłej na północną i północno-wschodnią granicę działek własnościowych nr ew. 2/1, 2/2 i 2/6 z obrębu 6-04-03.**

Przyjęty w projekcie planu sposób zagospodarowania kwartału 3.1 uwzględnia jego szczególne usytuowanie. Przeznaczenie terenów, wymóg stworzenia pierzei usługowych i intensywność zagospodarowania wynika z ekspozycji na osi ul. Wolskiej, z wysokiej dostępności komunikacyjnej i eksponowanego położenia przy wylotowej Al. Solidarności, u jej zbiegu z obwodnicą śródmiejską, który w zabudowie kwartału zaakcentowany jest dominantą wysokościową.

Wysoka dostępność wymaga maksymalnego wykorzystania terenu, a nie pozostawiania skrawków miejskich terenów w krzywo i rozrzutnie wydzielanych przed pół wiekiem działkach ulic. Szczególna ekspozycja na widoki w długiej perspektywie szerokich ulic wymaga rygorystycznej regulacji zarówno linii jak i wysokości usługowych pierzei, które nie miały znaczenia wówczas, gdy estetykę Al. gen. K. Świerczewskiego miały wyznaczać blokowiska. Jednak ze względu na długotrwałość procesu planowanej przebudowy obwodnicy śródmiejskiej i regulacji sieci ulicznej w tym rejonie, wyjątkowo dopuszczono niewielkie zniekształcenie pierzei dla pustego obecnie terenu, na którym możliwe jest wcześniejsze podjęcie znaczącej dla miasta inwestycji.

Uwagi w sprawie lokalizacji RPZ 110/15 kV „Czyste" zostały częściowo, ale wystarczająco uregulowane w § 18 przepisów obszarowych, gdzie dopuszczono realizację wbudowanych stacji transformatorowych jako podziemnych lub w uzasadnionych wypadkach – wnętrzowych wolnostojących i sprecyzowano, że stacja ma być usytuowana na terenie 3.1.a[1], u zbiegu ul. Wolskiej i Al. Solidarności. Za niedopuszczalne uznano więc zarówno dowolne lokalizowanie technicznych urządzeń wolnostojących jak i przeznaczenie na koszt miasta nieokreślonej wielkości terenu dla nieokreślonej w czasie realizacji.

Kwartał 3.2
§ 43. Teren 3.2.a MW(U)
§ 44. Teren 3.2.b U-Pd
§ 45. Teren 3.2.c U-B/MW(U)
§ 46. Teren 3.2.d U-B/MW(U)
Uwagi w piśmie 32/I z … (?)
Marcin Grzelewski „Palma" sp. z o.o. dla terenu 4.2.b U-Pd wnosi o:
2. zmianę wskaźnika powierzchnia biol. czynnej z 40 % na nie ustala się;
3. zmianę wskaźnika intensywności zabudowy z 1,0 na 4,0;
4. zmiana wys. zabudowy z 17 m, 4 kondyg. na: dla zabud. biurowej: 60 m, 15 kondygnacji, dla mieszk.-usługowej 60 m, 20 kond.;
5. zmianę wielkości (pbc ?) na: nie ustala się;
6. w § 6 ust. 1 pkt 3 zmianę strefy ochronnej od pomnika przyrody z 15 m na 12 m;
dz. 10/4,11/2 obr. 6-04-013, po podziale teren 3.2.b
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu I: nie uwzględniać: pkt 2- 6
ad pkt 2-6 - parametry zabudowy wynikają wprost z konieczności zharmonizowania z istniejącą, wartościową zabudową Domu Dziecka i konieczności ochrony pomnika przyrody (sprecyzowanie warunków - wg pozwolenia na budowę w uwadze 2/II pkt 6)
Uwaga w piśmie 7/III-IV z 30.09.13
SM „Starówka" wnosi o:
zmianę parametrów zabudowy przez zmniejszenie wskaźnika pbc do 25 % (zamiast 30 %), zwiększenie wskaźnika max intensywności zabud. do 7,0 (zamiast 2,5), zwiększenie max wysokości zabudowy do 24 kondygnacji i 85 m (zamiast 11 kondygnacji i 38 m)
teren 3.2.a
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się w całości
z uzasadnienia wynika, że chodzi o konfliktowe przestrzennie wstawienie pomiędzy bloki mieszkalne przy ul. Wolskiej dwóch obiektów dwukrotnie wyższych (co wymagałoby zresztą ponownego wyłożenia projektu planu)
Uwagi w piśmie 29/III-IV z 15.10.13
A. Amsterdamska wnosi o:
1. § 46 - przeznaczyć teren na zieleń, zakazać lokalizacji zabudowy i ustalić wskaźnik pbc na 95 %)
tekst i teren 3.2.d
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się pkt 1
ad pkt 1 - rozstrzygnięte zgodnie z pkt 6 w uwadze 2/II (zapis planu jest następstwem decyzji administracyjnych 84/W/08/wz, 33/W/09/wz i pb 333/N/2009)
Uwagi w piśmie 30/III-IV z 15.10.13
Stow. Właścicieli Lokali (H. Tomczak-Babirecka, A. Amsterdamska) wnosi o:
1. § 46 - przeznaczyć teren na zieleń, zakazać lokalizacji zabudowy i ustalić wskaźnik pbc na 90 %)
tekst i teren 3.2.d
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się pkt 1
ad pkt 1 - rozstrzygnięte zgodnie z pkt 6 w uwadze 2/II (zapis planu jest następstwem decyzji administracyjnych 84/W/08/wz, 33/W/09/wz i pb 333/N/2009)
Uwagi w piśmie 34/III-IV z 16.10.13
„Zielone Mazowsze" (Ł. P. Bielicki) wnosi o:
5. Nie respektowanie pozwolenia na budowę i przywrócenie (jak w wyłożeniu II) linii zabudowy chroniącej pomnik przyrody.
teren 3.2.d
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się pkt 5
ad pkt 5 - z uwagi na uwzględnione warunki pozwolenia na budowę (uwaga 2/II pkt 6)
Wnioskowane rozstrzygnięcie Rady:
uwaga 32/I (pkt 2-6) z … (?) w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 7/III-IV z 30.09.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 29/III-IV (pkt 1) z 15.10.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 30/III-IV (pkt 1) z 15.10.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 34/III-IV (pkt 5) z 16.10.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie:
Wyżej wymienione 5 uwag, złożonych w 5 pismach przy I i III-IV wyłożeniu projektu planu, kwestionuje nadmierną ochronę przed intensywną zabudową terenu osiedla przy ul. Wolskiej oraz otoczenia drzewa – pomnika przyrody przy ul. Karolkowej, a w trzech wnioskach przeciwstawnych domaga się całkowitego zakazu zabudowy i nie respektowania decyzji o pozwoleniu na budowę dla działki obejmującej pomnik przyrody. O ile możliwe było odrzucenie w planie drastycznego zamiaru wstawienia pomiędzy bloki mieszkalne przy ul. Wolskiej dwóch budynków dwukrotnie wyższych od zabudowy osiedla, o tyle wydane w czasie prac nad projektem planu decyzje budowlane przesądziły o realizacji niewielkiego budynku u zbiegu ul. Karolkowej i Wolskiej oraz o zabudowaniu – w linii odbiegającej od planowanej – całej pierzei ul. Towarowej między ul. Wolską i Jaktorowską. Realizacje te wymusiły niewielkie korekty ustaleń planu, ale nie spowodowały naruszenia jego istotnych zasad.
Odrzucenie przy wyłożeniu I wniosku o dopuszczenie na terenie Domu Dziecka (obejmującym wówczas także pomnik przyrody) 15-kondygnacyjnej zabudowy okazało się mało skuteczne. Wobec poniechania przez Miasto przejęcia z rąk prywatnych działki z drzewem – pomnikiem przyrody, oraz decyzji administracyjnej zezwalającej na całkowite obudowanie drzewa zabudową 5-kondygnacyjną, ochrona pomnika „na prywatnym podwórzu" nabrała obecnie charakteru czysto formalnego.
Ostatecznie wymuszone uwagami, decyzjami administracyjnymi i faktami dokonanymi zmiany ustaleń dla kwartału 3.2 objęły wydzielenie terenu 3.2.d oraz:
teren **3.2.a MW(U)** (1.46ha, max 11 kond, 2.5 max wiz, 30% pbc) bloki osiedla oraz **istn. nowy budynek**
teren **3.2.b U-Pd** (0.34ha, max 4 kond, 1.0 max wiz, 40% pbc) zmiana sformułowania: **„ochrona budynków do zachowania wg § 8 ust. 3 i 4"**
teren **3.2.c U-B/MW(U)** (0.39ha, max 10 kond, max 5.5 wiz, 40% pbc) **istn. nowy budynek**, rozszerzenie opisu funkcji – **zabudowa biurowo-usługowa i mieszkaniowo-usługowa** zamiast „zabudowa biurowa i mieszkaniowo-usługowa", zmiana linii zabudowy na nieprzekraczalne i sformułowania ws. usług w parterach – zgodnie z decyzją budowlaną
teren **3.2.d U-B/MW(U)** (0.32ha, max 5 kond. max **3,0** wiz **zamiast 2.0**) **wg decyzji budowlanej, zmiana wysokości i wiz**, rozszerzenie opisu funkcji – **zabudowa biurowo-usługowa i mieszkaniowo-usługowa** zamiast „zabudowa biurowa i mieszkaniowo-usługowa", **objęcie całej działki nieprzekraczalnymi liniami zabudowy**.
W projekcie planu nie kwestionuje się potrzeby uzupełnienia zabudowy kwartału, jednak nowa zabudowa musi być zharmonizowana ze skalą osiedla i nie powinna być realizowana kosztem dziesiątek drzew zieleni urządzonej.
Przesądzona decyzjami administracyjnymi, drastyczna decyzja o zabudowaniu działki z drzewem – pomnikiem przyrody nie może być już zmieniona ustaleniami planu. Teoretycznie możliwe jest, że „wbudowane" w dziedziniec nowego obiektu drzewo przetrwa prace budowlane i rosnąć będzie w całkowicie zmienionych warunkach, stając się atrakcją nie tylko przyrodniczą, ale i architektoniczną. Jednak jest to mało prawdopodobne, a jedyną możliwością cofnięcia ryzyka zniszczenia pomnika przyrody jest obecnie natychmiastowe odkupienie działki lub zaoferowanie działki zamiennej przez Miasto. Cena lub oferta musiałaby być na tyle atrakcyjna, by inwestor chciał odstąpić od zabudowy działki, a koszt ratowania drzewa byłaby faktycznie kosztem braku racjonalnej gospodarki nieruchomościami i wcześniejszych poniechań, w których nie wzięto pod uwagę istotnych efektów, a tylko bieżące straty i zyski.

Kwartał 3.3
§ 47. Teren 3.3.a U-Ap, wydzielenia [1] i [2]
§ 48. Teren 3.3.b U-B/MW(U), wydzielenia [1] i [2]
Kwartał 3.4
§ 49. Teren 3.4.a U-B(U), wydzielenia [1] i [2]
§ 50. Teren 3.4.b MW(U)

Uwaga w piśmie 12/I z 04.12.08
Ruth Schroeiber, Irena Yedidia, pełnomocnik: Adw. Michał Plisecki wnosi o:
zmianę przeznaczenia terenu w związku toczącym się postępowaniem administracyjnym o ustanowienie użytkowania wieczystego
dz. 17 i 18 obr. 6-04-03 po podziale teren 3.3.a

Rozstrzygnięcie po wyłożeniu I: nie uwzględniać
roszczenie własnościowe nie wskazuje na to, że teren użytkowany przez administrację publiczną jest jej zbędny – co nie wyklucza dochodzenia odszkodowania
Uwaga w piśmie 4/II z 15.02.13
Grzybowska Center Sp. z o.o. (wariant „A") wnosi od dopuszczenie na poprzemysłowych działkach przy ul. Grzybowskiej zabudowy biurowo-usługowo-mieszk. o wys.: IX i XX kond. (35 i 77 m), wiz 0,63, int. zab. 7,1 (10,4)
teren 3.3.b[2]
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu II: nie uwzględniać
parametry sprzeczne z ustaleniami SUiKZP dla zachodniej strony ul. Towarowej oraz z zasadami ładu przestrzennego ustalonymi w planie i uwzględnioną decyzją WZ w uwadze 1/II pkt 18
Uwaga w piśmie 3/II z 15.02.13
Grzybowska Center Sp. z o.o. (wariant „B") wnosi od dopuszczenie na poprzemysłowych działkach przy ul. Grzybowskiej zabudowy
biurowo-usługowo-mieszk. o wys.: IX i XX kond. (35 i 77 m), wiz 0,62, int. zab. 7,7 (10,6)
teren 3.3.b[2]
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu II: nie uwzględniać
parametry sprzeczne z ustaleniami SUiKZP dla zachodniej strony ul. Towarowej oraz z zasadami ładu przestrzennego ustalonymi w planie i uwzględnioną decyzją WZ w uwadze 1/II pkt 18
Uwagi w piśmie 23/II z 04.03.13
Prema S.A. wnosi o:
1. zmianę w § 53 ust.2 parametrów zagospodarowania dla wydzielenia terenu 3.3.b[2] na: wiz 7, max wys. 41 m (XII kond.), min pbc - nie ustalana.
teren 3.3.b[2]
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu II: nie uwzględniać w całości
brak uzasadnienia dla zwiększania zgodnej z SUiKZP intensywności zabudowy.
Uwagi w piśmie 24/II z 04.03.13
Fabryka Samochodów Osobowych S.A. wnosi o:
3. pozostawienie inwestorowi swobody zagospodarowania dla „domknięcia zabudowy przy skrzyżowaniu ul. Grzybowskiej i Przyokopowej budynkami mieszkalnymi z usługami w parterach lub budynkami biurowymi"
teren 3.4.a[2] lub ulica (?)
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu II: nie uwzględniać pkt 3
ad pkt 3 - żądanie poniechania określania w planie przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenów jest sprzeczne z wymogami ustawowymi
Uwagi w piśmie 2/III-IV z 06.09.13
Grzybowska Center sp. z o.o. wnosi o:
1. § 48 ust.2 pkt 2 - max intensywność zab. 7 (zamiast 3,5).
2. § 48 ust.2 pkt 3 - max wysokość zab. 55 m (zamiast 36 m).
3. § 48 ust.2 pkt 4 - max wysokość zab. 17 kond. (zamiast 9 kond.)
teren 3.3.b[2]
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się w całości
ad pkt 1-3 - powołano się na parametry zabudowy po drugiej stronie ul. Grzybowskiej, a nie na zabudowę sąsiednią; parametry sprzeczne z ustaleniami SUiKZP dla zachodniej strony ul. Towarowej oraz z zasadami ładu przestrzennego ustalonymi w planie i uwzględnioną decyzją WZ w uwadze 1/II pkt 18 (jak rozstrzygnięcie uwagi 3/II i 4/II)
Uwaga w piśmie 17/III-IV z 14.10.13
„Grzybowska Center" sp. z o.o. (U. Bylinka) wnosi o:
dopuszczenie na części terenu przy ul Grzybowskiej max wysokości zabudowy 15 kond. i 55 m. (zamiast 9 kond. i 36 m)
teren 3.3.b[2]
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się
rozstrzygnięte zgodnie z pkt 18 w uwadze 1/II (parametry jak w decyzji WZ 58/WOL/11) i z odmową uwzględnienia uwag 3 i 4, gdzie domagano się zabudowy do XX kond.: parametry sprzeczne z ustaleniami SUiKZP dla zachodniej strony ul. Towarowej oraz z zasadami ładu przestrzennego ustalonymi w planie i uwzględnioną decyzją WZ w uwadze 1/II pkt 18
Uwagi w piśmie 38/III-IV z 16.10.13

Lewant wnosi o:
66. Usunięcie niedopuszczalnego ustalenia dot. wariantowej lokalizacji dominanty na terenach 3.4a[1] lub 3.3.b[1] (trzeba się na coś zdecydować).
67. Usunięcie niewłaściwej lokalizacji dominanty na terenie 3.4.a[1] ze względu na zbyt mały teren i niekorzystne warunki obsługi komunikacyjnej.
68. Usunięcie niedopuszczalnego prawnie (na dzień dzisiejszy) powiązania zabudowy na terenach 3.4.a[1] i 3.3.b[1] przez dopuszczenie zabudowy nad drogą 4.18 KDD (przewieszka).
69. Jeśli przewieszka nie będzie usunięta - to określenie jej parametrów (wysokości prześwitu w drodze oraz wysokości zabudowy).
70. Uzupełnienie ustaleń planu dla terenu 4.18 KDD o ustalenia o przewieszce.
71. Określenie trybu i formy prawnej (np. zobowiązanie nieodwołalne w formie aktu notarialnego, służebność wzajemna) rezygnacji z dominanty na terenie 3.4.a[1] na rzecz dominanty na terenie 3.3.b[1].
tekst
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się w części pkt. 66-71 (FSO)
ad pkt 66-71 - uwaga zasadna w zakresie niedopuszczalności wariantowania lokalizacji dominanty i niepełnego określenia parametrów zabudowy nad ulicą (odpowiednia zmiana ustaleń); w zakresie niedopuszczalności nadwieszenia zabudowy nad ulicą - rozstrzygnięcie zgodnie ze stanowiskiem Zespołu Koordynującego Zarządu m. st. Warszawy z 10 grudnia 2013: zmiana wprowadzonej do projektu planu formuły „lokalizacji wariantowej" na dopuszczenie lokalizacji dominanty także na terenie 3.3.b[1], która będzie mogła być wykorzystana łącznie lub wymiennie z lokalizacją na terenie 3.4.a[1]
Wnioskowane rozstrzygnięcie Rady:
uwaga 12/I z 04.12.08 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 4/II z 15.02.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 3/II z 15.02.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 2/III-IV (pkt 1-3) z 06.09.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 23/II (pkt 1) z 04.03.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 24/II z 04.03.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 17/III-IV z 14.10.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 38/III-IV (pkt 66-71) z 16.10.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
Uzasadnienie:
Wyżej wymienione 8 uwag, złożonych w 8 pismach przy I, II i III-IV wyłożeniu projektu planu, kwestionuje przyjęte w projekcie planu przeznaczenie fragmentu terenu policji państwowej (nieudowodnione roszczenie), parametry zabudowy (wnioskowane w 5 uwagach 2-krotne zwiększenie intensywności i dopuszczenie do 15, 17 i 20 kond. na fragmencie terenu poprzemysłowego o dopuszczonej w decyzji WZ zabudowie do 9 kond.). W jednej uwadze wnioskowane jest odstąpienie w planie od ustalania jakichkolwiek warunków zagospodarowania bliżej nieokreślonego fragmentu terenu. Wreszcie, jedna uwaga w uzasadniony sposób kwestionuje przyjęte po wyłożeniu II rozwiązanie dla wariantowej lokalizacji dominanty przy ul. Przyokopowej i niepełne parametry łącznika nad tą ulicą, ale równocześnie zawiera błędne interpretacje prawne i wnioski zdezaktualizowane przez uwzględnienie części tej uwagi.
Kwartały 3.3 i 3.4 obejmują obszar, dla którego wnioskowano i uwzględniono w kolejnych wyłożeniach, zgodnie ze stanowiskiem Zespołu Koordynującego Zarządu m. st. Warszawy z 10 grudnia 2013, możliwość lokalizacji dominant powiązanych łącznikiem ponad terenem ulicy Przyokopowej, co spowodowało następujące zmiany:
kwartał **3.3 – nowa dominanta i zmiana parametrów terenu 3.3.b wydzielenie [1]**
teren **3.3.a U-Ap -** 1.36ha
wydzielenie [1] (0.27ha, max 4 kond, max 5.0 wiz)
wydzielenie [2] (1.09ha, max 5 kond, max 2.0 wiz)
teren **3.3.b U-B/MW(U)** (1.64ha) rozszerzenie opisu funkcji – „**zabudowa biurowo-usługowa i mieszkaniowo-usługowa**" zamiast „zabudowa biurowa i mieszkaniowo-usługowa", **wykreślenie** „alternatywnego dopuszczenia lokalizacji dominanty" na terenie **3.3.b[1] lub 3.4.a[1]**, **określenie min. działki bud. dla dominanty – 1500 m2** i dopuszczenie **powiązania zagospodarowania terenów 3.3.b[1] i 3.4.a[1] przez zabudowę pod i ponad ul. Przyokopową– na wys. od 3 do 20 kond. nadziemnej**
wydzielenie [1] (**0.15** ha, max **35**/12 kond, max wiz **30,0**/10.0) **zmiana terenu wg działki, nowa dominanta i zmiana wiz**
wydzielenie [2] (1.49ha, max **9** kond, max 3.5 wiz,10% pbc) **korekta granicy (jw.) i wysokości wg decyzji WZ**
kwartał **3.4 – zmiana parametrów wobec dopuszczenia nowej dominanty, zmiana jej wysokości i wiz**

teren **3.4.a U-B(U)** (0.44ha) **wykreślenie** „alternatywnego dopuszczenia lokalizacji dominanty" na terenie **3.3.b[1] lub 3.4.a[1]**, **określenie min. działki bud. dla dominanty – 1200 m2** i dopuszczenie **powiązania zagospodarowania terenów 3.3.b[1] i 3.4.a[1] przez zabudowę ponad ul. Przyokopową– na wysokości od 3 do 20 kondygnacji nadziemnej – oraz pod terenem ulicy**
wydzielenie [1] (**0.12** ha, max **42**/10 kond, max **42,0**/10.0 wiz – **zamiast 20.0**) **nowa dominanta i zmiany parametrów**
wydzielenie [2] (0.32ha, max 6 kond, max **3.5** wiz**)**
teren **3.4.b MW(U)** (0.21ha, max 6 kond, max 2.5 wiz) zmiana sformułowania: **„ochrona budynków do zachowania wg § 8 ust. 3 i 4"**

Uwzględniając w projekcie planu uwagę o błędnie przyjętym rozwiązaniu alternatywnej (wariantowej) lokalizacji dominanty, dopuszcza się lokalizację dwóch dominant i ich połączenia łącznikiem pod i nad ul. Przyokopową (z określeniem odpowiednich parametrów zabudowy). Tym samym bezprzedmiotowe stają się inne punkty uwagi dotyczące rozwiązania alternatywnego, a także uwagi o niezapewnieniu warunków lokalizacji dominanty na terenie 3.4.a[1], która przez fakt połączenia z terenem 3.3.b[1] może mieć zapewnioną wystarczającą obsługę komunikacyjną. Lokalizacja dominanty jednostronnie sąsiadującej z zabudową, pozwala na dopuszczenie minimalnej działki nie przekraczającej jej rzutu poziomego. Punkt uwagi o „ niedopuszczalności prawnej (na dzień dzisiejszy) powiązania zabudowy na terenach 3.4.a[1] i 3.3.b[1] przez dopuszczenie zabudowy nad drogą 4.18 KDD (przewieszka)", nie wymaga uwzględnienia, gdyż oparty jest na pomyleniu „niedopuszczalności" z trudnością w świetle polskiego prawa rozdzielenia własności ulicy i nadbudowy, co nie jest przedmiotem planu. Całkowicie zgodnie z prawem nadwieszenia zabudowy istnieją w Warszawie np. nad Trasą W-Z, ul. Śniadeckich, Koszykową, Hożą, Wareckich oraz Bonifraterską (Sąd Najwyższy).
Za niedopuszczalne uznaje się wnioskowane w wyżej wymienionych uwagach: ograniczanie terenu Policji Państwowej na podstawie nie potwierdzonych roszczeń, ustalanie w planie warunków zabudowy naruszających ład przestrzenny i sprzecznych z uzyskanymi przez wnioskodawcę decyzjami administracyjnymi oraz nieustalanie w planie wymaganych ustawą warunków zagospodarowania dla bliżej nieokreślonego terenu.

Kwartał 3.5
§ 51. Teren 3.5.a U-K
§ 52. Teren 3.5.b U-B(U), wydzielenia [1], [2], [3] i [4]
§ 53. Teren 3.5.c KP(ZP)
§ 54. Teren 3.5.d KDW
Uwagi w piśmie 37/II z 04.03.13
Flagstone sp. z o.o. wnosi o:
3. uwzględnienie decyzji 245/WOL/11 i 49/WOL/12 przez ustalenie dla wydzielenia 3.5.b[3] wiz 6, rezygnację z ustalania minimalnej wysokości, przyjęcie wysokości kondygnacji 3,9 m i max. wys. zabudowy wzdłuż ul. Prostej - XIV kond. (pas 35 m), wzdłuż Przyokopowej - XI kond. (pas 25 m), w głębi - X kond. i od strony Muzeum - VI kond. (pas 6 m) a głębiej - VII kond. (odpowiednio: 55, 41, 39, 23,5 i 27,5 m)
zmiana podziału przy wył. III - teren 3.5.b[1] do [4] i 3.5.d
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu II: nie uwzględniać części pkt 3
ad pkt 3 - wobec wnioskowanej rezygnacji z ustalania wysokości minimalnej wprowadza się zastrzeżenie w definicjach tekstu planu (§ 2 pkt 41), że wysokość minimalna dotyczy tylko pierzei oraz nie obejmuje małej architektury (jak dla uwagi 21/II pkt 3, uwagi 25/II pkt 2, uwagi 28/II pkt 12 i 13 i uwagi 29/II pkt 19)
Uwagi w piśmie 34/III-IV z 16.10.13
„Zielone Mazowsze" (Ł. P. Bielicki) wnosi o:
3. Wydzielenie „pasażu pieszo-rowerowego" od drogi wewnętrznej 3.5.d KDW do ul. Towarowej.
6. Zwiększenie (nieokreślone) wskaźnika pbc dla terenów KP(ZP).
7. Zwiększenie (nieokreślone) wskaźnika pbc dla terenu BPH, który przy wyłożeniu II był w części terenem zieleni.
teren 3.5.b[1] i 3.5.c
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się pkt 3, 6 i 7
ad pkt 3 - teren prywatny BPH - uwzględnione decyzje WZ (uwzględniona uwaga 1/II pkt 22, 24 i 25 oraz uwaga 21/II)

ad pkt 6 - zieleń jest tylko jednym z elementów zagospodarowania eksponowanych, miejskich przestrzeni publicznych, toteż w planie celowo pozostawia się pełną swobodę rozstrzygnięć do wymaganych dla tych terenów projektów zagospodarowania placu i otoczenia Muzeum PW (§ 10 pkt 4)
ad pkt 7 - przyjęto, że narożnik ulic ma być uformowany zabudową miejską (uwzględniona uwaga 36/II pkt 2)
Uwagi w piśmie 38/III-IV z 16.10.13
Lewant wnosi o:
23. Jednoznacznie ustalenie warunków zagospodarowania dróg wewnętrznych (ew. odrębnie), gdyż w § 10 ust 1 nie uznano za przestrzeń publiczną dróg KDW, ale to oznacza, że nie stosuje się dla nich ustaleń § 10, a w ustaleniach szczegółowych dla terenów KDW odsyła się do § 10 (legislacyjny błąd - winno być „ustalenia § 10 dla KDW stosuje się odpowiednio".
43. Przegląd zapisów planu i weryfikację ustaleń ochronnych (dla spójności rysunku z tekstem), gdyż niektóre tereny (np. KP(ZP)) zawierają ustalenia dotyczące ochrony zieleni, a niektóre tereny takich ustaleń nie zawierają (brak odwołań do ustaleń ogólnych, mimo istnienia drzew lub odwołania tam, gdzie nie ma drzew do zachowania, np. teren 2.5.c).
tekst
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się w części pkt. 23 i w całości pkt 43
ad pkt 23 - poddanie analizie i częściowe uwzględnienie uwag redakcyjnych (także logicznych) i stylistycznych.
ad pkt 43 - zapisy ochronne dla terenów KP(ZP) są precyzyjne i nie wymagają zmian

Wnioskowane rozstrzygnięcie Rady:
uwaga 37/II (pkt 3) z 04.03.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 34/III-IV (pkt 3, 6 i 7) z 16.10.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 38/III-IV (pkt 23 i 24) z 16.10.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
Uzasadnienie:
Wyżej wymienione 6 uwag, złożonych w 3 pismach przy II i III-IV wyłożeniu projektu planu, kwestionuje zasadność przyjęcia w projekcie planu minimalnej wysokości zabudowy, wielkość wskaźniki pbc dla skweru stanowiącego przedpole Muzeum PW oraz terenu, który zgodnie z innym wnioskiem przeznaczono na uregulowanie narożnika kwartału w formie miejskiej zabudowy u zbiegu ul. Towarowej i Prostej. Wnioskowane jest też przeprowadzenie ścieżki rowerowej przez teren banku oraz korekta sformułowania warunków zagospodarowania dróg wewnętrznych i odwołań do zapisów ochronnych dla terenu KP(ZP).
W wyniku uwzględnienia kilkunastu uwag (w tym częściowego uwzględnienia 2 uwag wyżej wymienionych) wprowadzono istotną zmianę podziału kwartału 3.5 (regulacja pierzei ul. Towarowej i wydzielenie ulicy wewnętrznej) oraz wydzieleń i parametrów zagospodarowania w obrębie terenu 3.5.b, dla którego wydane zostały 3 różne decyzje WZ – nie naruszające istotnych zasad planu, ale wymagające uzgodnienia:
teren **3.5.a U-K** (1.55ha, max 4 kond, max 1.0 wiz, 20% pbc)
teren **3.5.b U-B(U)** (1.95ha) **określenie min. działki bud. dla dominanty – 1500 m2**, dodanie **wymagania obsługi także z ulicy wewnętrznej**
wydzielenie [1] (**1.01** ha, max 30/**9** kond, max **10.0/7.0** wiz) **zmiany param. i włączenie dominanty; zmiana wielkości terenu**
wydzielenie [2] (**0.28** ha, max **14** kond, max **11.0** wiz) **zmiany param. i nowy podział kwartału**
wydzielenie [3] (**0.42** ha, max **10** kond, max **7.0** wiz) **zmiany param. i nowy podział kwartału**
wydzielenie [4] (**0.24** ha, max **8** kond, max **5.0** wiz) **zmiany param. i nowy podział kwartału**
teren **3.5.c KP(ZP)** (0.48 ha, 0 kond, 0.0 wiz, 30% pbc) skwer – **zmniejszenie terenu dla regulacji pierzei ul. Towarowej**
teren **3.5.d KDW** (0.11 ha, 0 kond, 0.0 wiz) nowa ulica wewn. **–wydzielenie** oraz zastrzeżenie, że **przepisy o zagospodarowaniu przestrzeni publicznych stosuje się odpowiednio.**
Przyjęty w projekcie planu sposób zagospodarowania kwartału 3.5 uwzględnia uwagę 36/II (rezygnacja z części skweru na rzecz ukształtowania miejską zabudową narożnika ul. Towarowej i Prostej), uzgodnienie wymagań określonych w 3 decyzjach WZ dla terenu 3.5.b oraz częściowe uwzględnienie uwag wyżej wymienionych (w tym zastrzeżenie w § 2 pkt 41, że wysokość minimalna dotyczy tylko pierzei oraz nie obejmuje małej architektury, skorygowanie odesłań dla terenów dróg wewnętrznych oraz weryfikację ustaleń ochronnych). Za niezgodny z zasadami ładu przestrzennego uznaje się natomiast wniosek o całkowite odstąpienie od ustalania wysokości minimalnej, gdyż musiałoby ono także dotyczyć pierzei ulic, a za niedopuszczalne – wyznaczanie ścieżek rowerowych przez tereny prywatne.
Wnioskowane powiększenie wskaźnika pbc na terenie, dla którego przyjęto uwagę 36/II, byłoby sprzeczne z kształtowaniem miejską zabudową narożnika ul. Towarowej i Prostej. Wobec wymogu

objęcia Muzeum PW i skweru na jego przedpolu jednym projektem zagospodarowania, bezcelowe byłoby ograniczanie sposobu jego urządzenia (w tym określenia udziału terenów zielonych) zamiast pozostawienia tej decyzji do przyszłych rozwiązań projektowych lub konkursowych.

Kwartał 3.6
§ 55. Teren 3.6.a U-B/MW(U)
§ 56. Teren 3.6.b KDW
§ 57. Teren 3.6.c U-B/MW(U)
Kwartał 3.7
§ 58. Teren 3.7.a U-B/MW(U), wydzielenia [1] i [2]
§ 59. Teren 3.7.b KDW
§ 60. Teren 3.7.c U-B/MW(U)
Uwaga w piśmie 3/I z 28.11.08
Tomasz Wróbel, Wojciech Smolak Wiceprezesi Zarządu „Warszawa Przyokopowa" sp. z o.o. wnoszą o:
wyłączenie terenu 4.6.a z obszaru planu w związku z trwającym postępowaniem wydania decyzji o warunkach zabudowy
dz. 9, 10 obr. 6-04-06 po podziale teren 3.6
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu I: nie uwzględniać
wobec zmiany wytycznych konserwatorskich dla kwartału 4.6, przestaje istnieć główna przyczyna rozbieżności między ustaleniami projektu planu i wydanymi decyzjami o Warunkach Zabudowy (WZ), a w związku z tym zmiana obszaru planu nie miałaby żadnego uzasadnienia
Uwagi w piśmie 4/I z 28.11.08
Tomasz Wróbel, Wojciech Smolak Wiceprezesi Zarządu „Warszawa Przyokopowa" sp. z o.o.
W przypadku negatywnego rozpatrzenia wniosku o wyłączenie terenu 4.6.a z obszaru planu, wnoszą o:
2. zmianę zapisu ograniczającego wysokość zabudowy do 40 m i ilości kondygnacji do 13 oraz o dopuszczenie wysokości zabudowy do 130 m i 36 kondygnacji.
dz. 9, 10 obr. 6-04-06 po podziale teren 3.6
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu I: nie uwzględniać pkt 2
ad pkt 2 - niedopuszczalna jest lokalizacja zabudowy wysokościowej w sąsiedztwie zabytkowego obiektu Muzeum Powstania Warszawskiego (MPW) w związku z ochroną jego ekspozycji; dla uwzględnienia już wydanych decyzji WZ i budowlanych z uwagi 1/II i 2/II, przy wyłożeniu III przyjęto dla ustalania wysokości zabudowy usługowej, biurowej i biurowo-mieszkaniowej na wszystkich terenach wysoki standard 4 metrów na kondygnacją - stąd podniesiono też maksymalną wysokość zabudowy na terenie 3.6 do 52 m.
Uwagi w piśmie 10/I z 18.12.08
Wojciech Caruk, Prezes Zarządu „Inwestycja Grzybowska" sp. z o. o. wnosi o:
5. dopuszczenie dominanty wysok. - 150 m
po podziale teren 3.6
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu I: nie uwzględniać: pkt 5
ad pkt 5 - niedopuszczalna jest lokalizacja zabudowy wysokościowej w sąsiedztwie zabytkowego obiektu MPW (ochrona widoku z Towarowej);
Uwagi w piśmie 11/I z 23.12.08
Jaroen van der Toolen Best Invest sp. z o.o. w związku z wydaniem dec. o pozwoleniu na budowę nr 314/WOL/08 wnosi o:
3. skorygowanie linii rozgraniczającej tereny 4.6.a[3] i 4.6.a[2], aby cały teren inwestycji znajdował się w jednym wydzieleniu, o jednolitych ustaleniach
4. wyłączenie terenu z zakresu opracowania
dz. 12/1, 12/3, 10 obr. 6-04-06, zmiana podziału przy wył. III - tereny 3.6.a, b i c (w związku z włączeniem do kwartału ulicy jako drogi wewnętrznej)
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu I: nie uwzględniać: pkt 3 i 4
ad pkt 3 - w planie wyznacza się podziały terenu zgodnie z potrzebą regulacji zagospodarowania przestrzennego, a nie według życzeń inwestorów (zwłaszcza, że zgodnie z uwagą pkt. 2 tereny rozdzielono ulicą).
ad pkt 4 - wobec zmiany wytycznych konserwatorskich dla kwartału 4.6, przestaje istnieć główna przyczyna rozbieżności między ustaleniami projektu planu i wydanymi decyzjami WZ, a w związku z tym zmiana obszaru planu nie miałaby żadnego uzasadnienia
Uwagi w piśmie 18/I z 08.01.09

Hermanowicz Rewski Architekci, pełnomocnik: Błażej Hermanowicz wnosi o:
3. zawarcie nakazu tworzenia pierzei ciągłej (zabudowy do „ostrej granicy") wzdłuż ulicy Przyokopowej
dz. 7 obr. 6-04-06, po podziale teren 3.6
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu I: nie uwzględniać pkt 3
ad pkt 3 - niezgodne z decyzjami WZ, na których opiera się zmianę planu dla kwartału 4.6 (po podziale teren 3.6)
Trzy jednobrzmiące pisma trzech podmiotów reprezentowanych przez tą samą osobę:
Uwagi w piśmie 19/I z 06.01.09
Mor Eden Investment sp. z o.o. pełnomocnik: Mariusz Ścisło wnosi o:
Uwagi w piśmie 20/I z 06.01.09
Concept Development BSD 2 sp z o.o. pełnomocnik: Mariusz Ścisło wnosi o:
Uwagi w piśmie 21/I z 06.01.09
Mariusz Ścisło Prezes Fajans, Ścisło & Partnerzy „Arcus" Sp. z o.o. wnosi o:
2. wprowadzenie następujących zmian do wyłożonej wersji planu:
e) § 92 teren 4.6.b i § 93 teren 4.6.c:
- zrezygnować z określenia max. ilości kondygnacji - wystarczy wysokość w metrach;
dz. 3, 4 obr. 6-04-06, zmiana podziału przy wył. III - tereny 3.6 i 3.7
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu I: nie uwzględniać: części pkt 2 - w zakresie – rezygnacji z określania maks. liczby kondygnacji
ad część pkt 2 - brak jest uzasadnienia dla rezygnacji z określania maks. liczby kondygnacji w jednym kwartale zabudowy - byłoby to niezgodne z zasadą przyjętą dla całego obszaru planu oraz dla wszystkich planów miejscowych sporządzanych w Warszawie (zasada ta ma zapobiegać budowaniu obiektów o substandardowej wysokości kondygnacji oraz tworzeniu pierzei o niezharmonizowanych podziałach poziomych)
Uwagi w piśmie 12/III-IV z 11.10.13 (+ korekta błędu typograficznego z 14.10.13)
M. Kolczyński, M. Kryśkiewicz, P. Leszczyński (tylko jeden podpis i brak upoważnienia mieszkańców trzech kamienic, w imieniu których wnioskodawcy jakoby występują) wnosi o:
2. § 56 - zmianę przeznaczenia terenu z ulicy wewnętrznej (KDW) na publiczną ulicę dojazdową (KD-D).
teren 3.6.b
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się pkt 2
ad pkt 2 - jak rozstrzygnięcie uwagi 7/II pkt 3
Uwagi w piśmie 34/III-IV z 16.10.13
„Zielone Mazowsze" (Ł. P. Bielicki) wnosi o:
4. Przywrócenie (jak w wyłożeniu II) ulic publicznych zamiast ulic wewnętrznych między ul. Karolkową i Przyokopową.
teren 3.6.b i 3.7.b
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się pkt 4
ad pkt 4 - przyjęty wniosek BGN (uwaga 7 pkt 3 przy wyłożeniu II)
Uwagi w piśmie 38/III-IV z 16.10.13
Lewant wnosi o:
23. Jednoznacznie ustalenie warunków zagospodarowania dróg wewnętrznych (ew. odrębnie), gdyż w § 10 ust 1 nie uznano za przestrzeń publiczną dróg KDW, ale to oznacza, że nie stosuje się dla nich ustaleń § 10, a w ustaleniach szczegółowych dla terenów KDW odsyła się do § 10 (legislacyjny błąd - winno być „ustalenia § 10 dla KDW stosuje się odpowiednio".
tekst
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się w części pkt. 23
ad pkt 23 - poddanie analizie i częściowe uwzględnienie uwag redakcyjnych (także logicznych) i stylistycznych.
Wnioskowane rozstrzygnięcie Rady:
uwaga 3/I z 28.11.08 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 4/I (pkt 2) z 28.11.08 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 10/I (pkt 5) z 18.12.08 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 11/I (pkt 3 i 4) z 23.12.08 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 18/I (pkt 3) z 08.01.09 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 19/I (pkt 2.a) z 06.01.09 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 20/I (pkt 2.a) z 06.01.09 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 21/I (pkt 2.a) z 06.01.09 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 12/III-IV (pkt 2) z 11.10.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona

uwaga 34/III-IV (pkt 4) z 16.10.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 38/III-IV (pkt 23) z 16.10.13 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Wyżej wymienione 12 uwag, złożonych w 11 pismach przy I i III-IV wyłożeniu projektu planu, kwestionowały po wyłożeniu I (9 uwag) istotne ustalenia ochronne projektu planu oraz warunki zabudowy, określone w planie i wydawanych decyzjach WZ (wnioskowano nawet o wyłączenie części terenów z obszaru objętego planem). 3 uwagi złożone po wyłożeniu III-IV wnioskują już tylko o zmianę kwalifikacji i sformułowania odnośników dla 2 uliczek wewnętrznych.

Wprowadzone w planie zmiany uwzględniają wydane decyzje administracyjne, toteż grupa sprzecznych z nimi uwag, złożonych po wyłożeniu I, nie została uwzględniona. Uwzględniono wnioskowane odniesienie zagospodarowania ulic wewnętrznych do ustaleń dla terenów publicznych, ale odmowa uznania terenów 3.6.b KDW i 3.7.b KDW za drogi publiczne została podtrzymana, gdyż – wobec braku istotnego znaczenia komunikacyjnego tych uliczek – przyjęto przeciwstawny wniosek Biura Gospodarki Nieruchomościami UM, .

Kwartały 3.6 i 3.7 obejmują obszar, dla którego przy kolejnych wyłożeniach zasadniczo zmieniono podział na kwartały i tereny, warunki zagospodarowania oraz numerację i kwalifikację ulic. Zmiany te poprzedziły istotne uzgodnienia pomiędzy kilkoma inwestorami i ich zespołami projektowymi, a także zezwolenia konserwatorskie na wyburzenie poprzemysłowych budynków „Zakładów Philipsa" i „Zakładów im. Róży Luxemburg" oraz objęcie wszystkich spornych terenów decyzjami WZ i pozwoleniami budowlanymi:

teren **3.6.a U-B/MW(U)** (2.07 ha, max 13 kond, max 7.0 wiz) **wykreślenie nakazu ochrony wyburzonego już budynku d. Zakładów im. Róży Luxemburg**, rozszerzenie opisu funkcji – „**zabudowa biurowo-usługowa i mieszkaniowo-usługowa**" zamiast „zabudowa biurowa i mieszkaniowo-usługowa", dodanie **wymagania obsługi także z ulicy wewnętrznej**

teren **3.6.b KDW** (0.21 ha, 0 kond, 0.0 wiz) ulica – **zmiana na drogę wewnętrzną** oraz zastrzeżenie, że **przepisy o zagospodarowaniu przestrzeni publicznych stosuje się odpowiednio**

teren **3.6.c U-B/MW(U)** (0.69 ha, max 13 kond, max 7.0 wiz) rozszerzenie opisu funkcji – „**zabudowa biurowo-usługowa i mieszkaniowo-usługowa**" zamiast „zabudowa biurowa i mieszkaniowo-usługowa", zmiana sformułowania na **„ochrona budynków do zachowania wg § 8 ust. 3 i 4"**, dodanie **wymagania obsługi także z ulicy wewnętrznej**

teren **3.7.a U-B/MW(U)** (0.73 ha) rozszerzenie opisu funkcji – „**zabudowa biurowo-usługowa i mieszkaniowo-usługowa**" zamiast „zabudowa biurowa i mieszkaniowo-usługowa", **wykreślenie nakazu ochrony** i dodanie **wymogu zaakcentowania miejsca po wyburzonym obiekcie d. Zakładów Philipsa**, dodanie **wymagania kształtowania pierzei ciągłej** oraz **obsługi także z ulicy wewnętrznej**)

wydzielenie [1] (**0.10 ha,** max **17 kond,** max **12.0 wiz**) **zmiana parametrów dla nowego wydzielenia wg decyzji budowlanej**

wydzielenie [2] (0.63 ha, max 13 kond, max 7.0 wiz) **zmniejszenie terenu o wydzielenie [1]**

teren **3.7.b KDW** (0.12 ha, 0 kond, 0.0 wiz) ulica – **zmiana na drogę wewnętrzną** oraz zastrzeżenie, że **przepisy o zagospodarowaniu przestrzeni publicznych stosuje się odpowiednio**

teren **3.7.c U-B/MW(U)** (0.33 ha, max 13 kond, max 7.0 wiz)rozszerzenie opisu funkcji – „**zabudowa biurowo-usługowa i mieszkaniowo-usługowa**" zamiast „zabudowa biurowa i mieszkaniowo-usługowa", dodanie **wymagania obsługi także z ulicy wewnętrznej)**

Przyjęty w projekcie planu sposób zagospodarowania kwartałów 3.6 i 3.7 uwzględnia uzgodnienia pomiędzy kilkoma inwestorami oraz prawomocne decyzje administracyjne i stan zaawansowania prac budowlanych. Po wyłożeniu III-IV nie uwzględniono już tylko uwag wnioskujących o nieuzasadnione wyłączenie terenów z obszaru planu, o parametry zagospodarowania sprzeczne z wydanymi decyzjami administracyjnymi oraz o przejęcie przez Miasto jako dróg publicznych dwóch projektowanych uliczek wewnętrznych, nie pełniących istotnych funkcji komunikacyjnych w miejskiej sieci ulicznej, dla których przyjęto przeciwstawny wniosek Biura Gospodarki Nieruchomościami UM. Rozstrzygnięcia te powinny zostać utrzymane.

§ 63. **Tereny ulic**:

1) teren **4.1.KD-GP (w)** – **ul. Towarowa** (na odc. Al. Solidarności – Prosta)
2) teren **4.2.KD-G (w)** – **Al. Solidarności** (na odc. ul. Karolkowa– Okopowa)
3) teren **4.3.KD-G (w)** – **ul. Okopowa** (na odc. granica planu – ul. Leszno)
4) teren **4.4.KD-G (w)** – **ul. Okopowa zach.** (na odc. ul. Leszno – Al. Solidarności)
5) teren **4.5.KD-G (w)** – **ul. Okopowa wsch.** (na odc. Al. Solidarności– Leszno)
6) teren **4.6.KD-G (w)** – **ul. Leszno** (na odc. ul. Karolkowa. – Okopowa)
7) teren **4.7.KD-G (w)** – **ul. Leszno** (na odc. ul. Okopowa wsch. – Okopowa zach.)

8) teren **4.8.KD-Z (p)** – **Al. Solidarności** (na odc. ul. Okopowa – Wronia)
9) teren **4.9.KD-Z (p)** – **ul. Grzybowska** (na odc. ul. Towarowa – Karolkowa)
10) teren **4.10.KD-Z (p)** – **ul. Grzybowska** (na odc. ul. Towarowa – Wronia)
11) teren **4.11.KD-Z (p)** – **ul. Leszno** (na odc. ul. Okopowa wsch. – skwer ks. Kard. Stefana Wyszyńskiego)
12) teren **4.12.KD-L (g)** – **ul. Karolkowa** (na odc. ul. Prosta – Al. Solidarności; do osi ulicy)
13) teren **4.13.KD-L (g)** – **ul. Wronia** (na odc. ul. Łucka – Grzybowska)
14) teren **4.14.KD-L (g)** – **ul. Wronia** (na odc. ul. Grzybowska – Al. Solidarności)
15) teren **4.15.KD-L (g)** – **ul. Chłodna** (na odc. ul. Towarowa – Wronia)
16) teren **4.16.KD-D (g)** – **ul. Hrubieszowska** (na odc. ul. Karolkowa – Przyokopowa)
17) teren **4.17.KD-D (g)** – **ul. Przyokopowa** (na odc. ul. Prosta – Grzybowska)
18) teren **4.18.KD-D (g)** – **ul. Przyokopowa** (na odc. ul. Grzybowska – Jaktorowska)
19) teren **4.19.KD-D (g)** – **ul. proj. Przyokopowa** (na odc. ul. Jaktorowska w kier. północnym)
20) teren **4.20.KD-D (g)** – **ul. Jaktorowska** (na odc. ul. Karolkowa – Przyokopowa)
21) teren **4.21.KD-D (g)** – **ul. Wolska** (na odc. ul. Karolkowa – proj. Przyokopowa)
22) teren **4.22.KD-D (g)** – **ul. Kotlarska** (na odc. ul. Towarowa – Wronia)
23) teren **4.23.KD-D (g)** – **ul. Ogrodowa** (na odc. Al. Solidarności – Wronia)
24) teren **4.24.KD-D (g)** – **ul. Karolkowa** (na odc. Al. Solidarności – ul. Leszno; do osi ulicy)
25) teren **4.25.KD-D (g)** – **ul. Projektowana 1 (**na odcinku ul. Grzybowska – Hrubieszowska**).**

Uwagi w piśmie 23/I z 07.01.09
Marek Andruk Burmistrz Dzielnicy Wola
Komisja Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Dzielnicy Wola wnosi o:
1. ul. Leszno od ul. Skwer im. Kard. Wyszyńskiego do ul. Karolkowej - dwukierunkowa, z zachowaniem pełnych relacji na wszystkich skrzyżowaniach;
teren ulic – po podziale tereny ulic 4.6, 4.7 i 4.11
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu I: nie uwzględniać: pkt 1
ad pkt 1 - w projekcie planu ul. Leszno zachowuje wszystkie relacje, ale na odcinku przy placu Wolskim jest celowo jednokierunkowa - gdyż ma to być plac miejski z ruchem obrzeżnym, a nie miejsce przelotów komunikacyjnych;
Uwagi w piśmie 27/I z 07.01.09
Jan Jakiel Prezes SISKOM wnosi o:
3. dla terenu 9.3 KD-GP:
a) przedłużenie tunelu lub wykopu w ciągu ul. Towarowej na południe, za skrzyżowanie z ul. Grzybowską,
b) zapewnienie powiązań jezdni głównych z tym skrzyżowaniem za pomocą jezdni zbierająco-rozprowadzających
c) zmianę zapisu w § 137 pkt 3 na: „skrzyżowania: ul. Grzybowska, ul. Chłodna, ul. Wolska”
4. dla terenu 9.3 KD-GP:
a) wprowadzenie tunelu lub estakady w ciągu ul. Towarowej na skrzyżowaniu z ul. Prostą,
b) zapewnienie powiązań jezdni głównych z tym skrzyżowaniem za pomocą jezdni zbierająco-rozprowadzających
5. dla terenów 9.6 KD-G i 9.7 KD-G:
zsunięcie jezdni wschodniej i zachodniej ul. Okopowej i przeznaczenie terenu ulicy 9.7 KD-G pod ciąg pieszy
6. dla terenu 9.4 KD-G:
a) zwężenie jezdni do 2 pasów ruchu,
c) rozwiązanie skrzyżowania z ul. Karolkową jako 4-wlotowego,
7. zwężenie jezdni na terenie 9.10 KD-Z do 2 pasów ruchu,
8. likwidację terenu 9.30 KD-D i dosunięcie pierzei zabudowy do jezdni zbierająco-rozprowadzających w ciągu ul. Towarowej, z uwzględnieniem zabytkowego charakteru rogatek,
9. wymóg realizacji skrzyżowania ul. Grzybowskiej z ul. Wronią w formie ronda
10. wymóg realizacji skrzyżowania ul. Karolkowej z ul. Grzybowską w formie ronda,
11. wymóg realizacji skrzyżowania ul. Wroniej z ul. Chłodną w formie ronda,
15. korektę nieaktualnego przebiegu II linii metra
tereny ulic – po podziale tereny ulic 4.1, 4.4, 4.5, 4.2, 4.8, 4.19, 4.10, 4.12, 4.14 i teren poza obszarem planu
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu I: nie uwzględniać za wyjątkiem pkt 6 ppkt b
ad pkt 3 i 4 - konieczne jest utrzymanie funkcji ulicy w zakresie obsługi ruchu lokalnego i jej charakteru jako ulicy miejskiej - brak uzasadnienia przestrzennego, ekonomicznego i komunikacyjnego dla dalszego wydłużania i mnożenia tuneli oraz przekształcania obwodnicy śródmiejskiej w drogę całkowicie podporządkowana ruchowi tranzytowemu na wzór Trasy Łazienkowskiej;

ad pkt 5 - przy placu Wolskim celowo rozdzielono jezdnie jednokierunkowe - gdyż to ma być plac miejski z ruchem obrzeżnym, a nie miejsce przelotów komunikacyjnych, ponad to - utrudnianie przelotu ul. Okopową między Al. Solidarności i ul. Anielewicza ma chronić ten odcinek przed ruchem tranzytowym;
ad pkt 6 - brak uzasadnienia komunikacyjnego dla przewężania obecnej szerokości jezdni na odcinku istniejącej ulicy oraz wprowadzania zwiększonego ruchu na dojazdowy odcinek ul. Karolkowej;
ad pkt 7 - brak uzasadnienia komunikacyjnego dla przewężania obecnej szerokości jezdni na odcinku istniejącej ulicy;
ad pkt 8 - zaplanowane odtworzenie historycznych linii rozgraniczających i odtworzenie (upamiętnienie) Rogatek - podobnie jak dla Placu Wolskiego - jest zasadą nadrzędną wobec koncepcji inżynierskich i wymaga usytuowania w historycznie wiarygodnych warunkach (droga wzdłuż obu stron okopów i linie rozgraniczające w historycznym usytuowaniu pierzei);
ad pkt 9, 10, 11 - zastosowanie rozwiązań komunikacyjnych wykorzystujących realizację ronda na skrzyżowaniach istniejących ulic grozi deformacją przestrzeni w sposób niezgodny z przyjętą w projekcie planu zasadą odtwarzania wielkomiejskich przestrzeni publicznych;
ad pkt 15 - naniesiony informacyjnie i poza obszarem planu przebieg linii metra jest obowiązujący - jako zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy
Uwagi w piśmie 30/I z 07.01.09
Krzysztof Ismonowicz Prezes Stowarzyszenia „Forum Rozwoju Warszawy" wnosi o:
2. dla terenów 9.10 KD-Z (Al. Solidarności na odc. ul. Okopowa-Wronia) - zmniejszenie szerokości jezdni południowej do 2 pasów ruchu;
4. dla terenu 9.3 KD-GP (ul. Towarowa na odc. Al. Solidarności-ul. Prosta) - przedłużenie tunelu lub wykopu w ciągu ul. Towarowej na południe za skrzyżowaniem z ul. Grzybowską, z wyjazdem w kierunku południowym i wjazdem w kierunku północnym ze skrzyżowania z ul. Grzybowską na odc. pomiędzy ul. Chłodną i Kotlarską oraz wprowadzenie tunelu w ciągu ul. Towarowej na skrzyżowaniu z ul. Prostą z wyjazdem w kierunku północnym i wjazdem w kierunku południowym ze skrzyżowania z ul. Grzybowską na wysokości ul. Łuckiej;
po podziale teren ulicy 4.8, 4.2, 4.1
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu I: nie uwzględniać pkt 2, 4
ad pkt 2 - brak uzasadnienia komunikacyjnego dla przewężania obecnej szerokości jezdni na odcinku istniejącej ulicy;
ad pkt 4 - konieczne jest utrzymanie funkcji ulicy w zakresie obsługi ruchu lokalnego i jej charakteru jako ulicy miejskiej - brak uzasadnienia przestrzennego, ekonomicznego i komunikacyjnego dla dalszego wydłużania i mnożenia tuneli oraz przekształcania obwodnicy śródmiejskiej w drogę całkowicie podporządkowana ruchowi tranzytowemu na wzór Trasy Łazienkowskiej.
Uwagi w piśmie 24/II z 04.03.13
Fabryka Samochodów Osobowych S.A. wnosi o:
2. pozostawienie ul. Przyokopowej jako dojazdu z ul. Grzybowskiej do terenów 3.3.b[1] i 3.4.a - bez przelotu, ale z dopuszczeniem ciągu pieszego
teren ulicy 4.18.KD-D
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu II: nie uwzględniać pkt 2
ad pkt 2 - likwidacja historycznego przebiegu ulicy byłaby niezgodna z celami planu i pogarszałaby obsługę komunikacyjną całego rejonu
Uwagi w piśmie 27/II z 04.03.2013
B. Rymarek, K. Węgiełek, E. Biernacka, M. Strzelecka - współwłaścicielki nieruchomości przy ul. Ogrodowej 65 wnoszą o:
3. poszerzenie ul. Ogrodowej na odcinku od nr 59a do nr 67,
4. włączenie ul. Ogrodowej na wysokości nr 67 do al. Solidarności,
teren ulic 4.23.KD-D i 4.8.KD-Z
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu II: nie uwzględniać pkt 3-4 w całości
ad pkt 3-4 - zachowuje się historyczny przebieg ul. Ogrodowej w dotychczasowych parametrach, nie przewiduje się włączenia dojazdowego odcinka tej ulicy do al. Solidarności na skrzyżowaniu z ul. Towarową - takie rozwiązania są kolizyjne wobec planowanej przebudowy ul. Towarowej na funkcję obwodnicy śródmiejskiej (o ruchu tranzytowym i lokalnym)
Uwagi w piśmie 32/II z 04.03.13
Zielone Mazowsze wnosi o:
2. zachowanie przejść naziemnych przy skrzyżowaniu al. Solidarności i Towarowej, przy Karolkowej i przy Rondzie Daszyńskiego

3. rezygnację z parametrów komunikacyjnych trasy GP dla ul. Towarowej oraz tunelu (?)
teren ulicy 4.8.KD-Z, 4.2.KD-G i 4.1.KD-GP
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu II: nie uwzględniać pkt 3 oraz częściowo pkt 2
ad pkt 2 - rezygnuje się z przejść podziemnych pod al. Solidarności oraz ul. Prostą w rejonie ul. Karolkowej; nie uwzględnia się dla związanych z budową metra przejść podziemnych w rejonie Ronda Daszyńskiego (wg rozstrzygnięcia Zespołu Koordynującego Zarządu m. st. Warszawy z 28 maja 2013)
ad pkt 3 - brak uzasadnienia dla zmiany parametrów trasy GP, przesądzonych w SUiKZP, oraz dla zmiany koncepcji tunelu przesądzonej w uchwalonym planie rejonu ul. Okopowej
Uwagi w piśmie 38/II z 04.03.13
Stow. Ekologiczne Światowid wnosi o:
2. pozostawienie przejść pieszych w poziomie terenu
3. pozostawienie dotychczasowych parametrów ul. Towarowej
teren ulicy 4.8.KD-Z i 4.1.KD-GP
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu II: nie uwzględniać pkt 3 oraz w części pkt 2
ad pkt 2 - jak dla uwagi 32/II pkt 2 (nieuwzględniony dla rejonu Ronda Daszyńskiego; wg rozstrzygnięcia Zespołu Koordynującego Zarządu m. st. Warszawy z 28 maja 2013)
ad pkt 3 - nieuwzględniony - jak dla uwagi 32/II pkt 3
Uwagi w piśmie 39/II z 04.03.13
SISKOM wnosi o:
1. zastąpienie ruchu obwodowego na placu Wolskim dosunięciem jezdni wschodniej ul. Okopowej do jezdni zachodniej na odcinku Leszno-Solidarności
tereny 4 ulic i teren 1.1.a KP(ZP)
2. zwężenie jezdni al. Solidarności do 2 pasów ruchu
teren ulic 4.2.KD-G i 4.8.KD-Z
4. zmianę skrzyżowania al. Solidarności-Karolkowa na 4-wlotowe
teren ulic 4.2.KD-G i 4.12.KD-L
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu II: nie uwzględniać pkt 1, 2 i 4
ad pkt 1, 2 i 4 - uwagi złożone ponownie (jak w uwadze 27/I pkt 5, 6a, i 6c), toteż należy utrzymać poprzednie rozstrzygnięcie: przy placu Wolskim celowo rozdzielono jezdnie jednokierunkowe - gdyż to ma być plac miejski z ruchem obrzeżnym, a nie miejsce przelotów komunikacyjnych, ponad to - utrudnianie przelotu ul. Okopową między Al. Solidarności i ul. Anielewicza ma chronić ten odcinek przed ruchem tranzytowym; brak uzasadnienia komunikacyjnego dla przewężania obecnej szerokości jezdni na odcinku istniejącej ulicy, (...) oraz wprowadzania zwiększonego ruchu na dojazdowy odcinek ul. Karolkowej
Uwagi w piśmie 10/III-IV z 07.10.13
Kuryłowicz & Associates sp. z o.o. wnosi o:
7. odsunięcie ul. Przyokopowej (4.17-4.19 KD-D) o 1 metr od obowiązującej linii zabudowy ze względu na art. 43 ustawy o drogach publicznych (prawdop. chodzi o informacyjnie i schematycznie wskazany na rysunku przebieg jezdni).
tereny ulic
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się pkt 7
ad pkt 7 - geometria jezdni na rysunku planu nie jest ustaleniem planu, zatem nie ma tu kolizji z przepisami i konieczności odsuwania o 1m od linii zabudowy, zwłaszcza że ten sam przepis zezwala na lokowanie zabudowy za zgodą zarządcy drogi w mniejszej odległości od jezdni
Uwagi w piśmie 18/III-IV z 15.10.13
Residential Real Estate sp. z o.o. wnosi o:
2. odsunięcie jezdni ul. Przyokopowej (4.17-4.19 KD-D) o 1 metr od obowiązującej linii zabudowy ze względu na art. 43 ustawy o drogach publicznych (prawdop. chodzi o informacyjnie i schematycznie wskazany na rysunku przebieg jezdni).
tereny ulic
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się pkt 2
ad pkt 2 - geometria jezdni na rysunku planu nie jest ustaleniem planu, zatem nie ma tu kolizji z przepisami i konieczności odsuwania o 1m od linii zabudowy, zwłaszcza że ten sam przepis zezwala na lokowanie zabudowy za zgodą zarządcy drogi w mniejszej odległości od jezdni (jak dla uwagi 10/III-IV pkt 7)
Uwagi w piśmie 33/III-IV z 16.10.13
UM, Biuro Gospodarki Nieruchomościami (I. Budyta; 2 pisma z tego samego dnia i o tej samej treści) wnosi o:
1. wyłączenie terenu w liniach rozgraniczających ul. Karolkowej („częściowo używanego jako ogrodzony parking"), który Komenda Stołeczna Policji chce przejąć w trwały zarząd.

teren 4.12.KD-L
Rozstrzygnięcie po wyłożeniu III-IV: nie uwzględnia się pkt 1
ad pkt 1 - wniosek sprzeczny zasadami z ładu przestrzennego i kształtowania ulic jako miejskich przestrzeni publicznych; teren sąsiaduje z ponad hektarową, ekstensywnie zagospodarowaną działką policji, na której winno się znaleźć miejsce na parking
Wnioskowane rozstrzygnięcie Rady:
uwaga 23/I (pkt 1) z 07.01.09 w w/w zakresie pozostaje nieuwzględniona
uwaga 27/I (pkt 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 i 15) z 07.01.09
uwaga 30/I (pkt 2 i 4) z 07.01.09
uwaga 24/II (pkt 2) z 04.03.13
uwaga 27/II (pkt 3-4) z 04.03.2013
uwaga 32/II (pkt 2 i 3) z 04.03.13
uwaga 38/II (pkt 2 i 3) z 04.03.13
uwaga 39/II (pkt 1, 2 i 4) z 04.03.13
uwaga 10/III-IV (pkt 7) z 07.10.13
uwaga 18/III-IV (pkt 2) z 15.10.13
uwaga 33/III-IV (pkt 1) z 16.10.13
Uzasadnienie:
Wyżej wymienione 25 uwag, złożonych w 11 pismach przy I, II i III-IV wyłożeniu projektu planu, kwestionuje zarówno przyjęte w projekcie planu zasady generalne układu sieci ulicznej, jak i kilka rozwiązań szczegółowych – w tym leżących poza obszarem planu (linia metra i skrzyżowanie z ul. Prostą).
Wnioskowane zmiany są często sprzeczne i zmieniają się po kolejnych wyłożeniach projektu planu.
Po wyłożeniu I wnioskowano głównie o podporządkowanie rozwiązań technicznych obwodnicy śródmiejskiej oraz placu Wolskiego przelotowości ruchu tranzytowego (wydłużenie tunelu i dwustronne wyposażenie ul. Towarowej w system ramp i jezdni pomocniczych, zastąpienie ruchu obwodowego przelotem ul. Okopowej i Leszno). Równocześnie wnioskowano o ograniczenia dla Al. Solidarności (zwężenie jezdni i jej przecięcie przelotem ul. Karolkowej) oraz o deformację pozostałej siatki ulic przez zastępowanie prostych skrzyżowań rondami i rezygnację z odtwarzania części ul. Przyokopowej.
Po przesądzeniu projektowanego tunelu obwodnicy śródmiejskiej w uchwalonym planie rejonu ul. Okopowej, we wnioskach po wyłożeniu II powtórzona zostaje jeszcze część poprzednich uwag, ale pojawiają się też uwagi przeciwstawne – żądające ograniczenia parametrów obwodnicy i pozostawienia naziemnych przejść dla pieszych, a także poszerzenia dojazdowej ul. Ogrodowej oraz likwidacji części ul. Przyokopowej, zajętej obecnie przez firmę prywatną.
Wreszcie, po poprzednich rozstrzygnięciach, dyskusjach publicznych i korektach projektu planu, po wyłożeniu III-IV wnioskowane są już tylko drugorzędne regulacje szczegółowe (przesunięcie o metr krawężnika jezdni ul. Przyokopowej i wydzielenie z ul. Karolkowej fragmentu terenu dla ogrodzonego parkingu policji.
W wyniku uwzględnienia kilkudziesięciu uwag (w tym częściowego uwzględnienia uwag wyżej wymienionych) wprowadzono następujące zmiany dla układu ulic i elementów ich zagospodarowania:
- wykreślenie 2 ulic projektowanych (4.26 KD-D i 4.27 KD-D) **na skutek zmiany kwalifikacji z gminnych dróg dojazdowych na drogi wewnętrzne**;
- niewielkie zmiany dla 3 spośród 25 pozostałych ulic w zakresie wymagań i szczególnych warunków zagospodarowania (ust. 3):
teren **4.1.KD-GP (w)** – **ul. Towarowa** (na odc. Al. Solidarności – Prosta)
rezygnacja z przejść podziemnych pod Al. Solidarności i pod ul. Prostą przy ul. Karolkowej oraz **nakaz wyeksponowania miejsc lokalizacji dawnych Rogatek Wolskich** – z dopuszczeniem ich rekonstrukcji lub symbolicznego odtworzenia w formie obiektów małej architektury
teren **4.18.KD-D (g)** – **ul. Przyokopowa** (na odc. ul. Grzybowska – Jaktorowska)
dopuszczenie łącznika nad i pod ul. Przyokopową między dominantami (tereny 3.3.b i 3.4.a., wys. max. 18 kondygnacji – orientacyjna pow. max. 0,05 ha)
teren **4.24.KD-D (g)** – **ul. Karolkowa** (na odc. Al. Solidarności – ul. Leszno; do osi ulicy)
obniżenie klasy z lokalnej KD-L na dojazdową KD-D.
Uwzględniając intencję wnioskodawców i korygując błąd adresowania ich uwag, wprowadzono w projekcie planu istotne zmiany w § 17 ust. 10-11 (patrz Część III – uwagi do przepisów obszarowych planu), gdzie określono zasadę prowadzenie wszystkich przejść dla pieszych na terenach publicznych w poziomie terenu (za wyjątkiem związanych z linią metra) oraz dopuszczono zastosowanie dla obwodnicy śródmiejskiej innych rozwiązań drogowych niż przedstawione informacyjnie na rysunku planu, pod warunkiem zmieszczenia ich w liniach rozgraniczających ul. Towarowej i zapewnienia bezkolizyjności

ruchu na skrzyżowaniu z ul. Chłodną. Ta ostatnia zmiana zwiększa elastyczność planu, ale nie narzuca ani realizacji kosztownych rozwiązań komunikacyjnych, ani obniżania parametrów obwodnicy.
Przyjęcie wniosków deformujących układ przestrzenny i historyczną siatkę ulic – jak ronda zamiast zwykłych skrzyżowań, przeloty drogowe zamiast miejskiego placu, zamknięcie części ul. Przyokopowej i poszerzanie ul. Ogrodowej jako prywatnych dojazdów oraz wygrodzenie części ul. Karolkowej jako parkingu policji – nie może być uwzględnione, gdyż narusza historyczny układ ulic, a tym samym – podstawowe zasady planu. Zwężanie istniejących jezdni czy tworzenie przelotu ul. Karolkowej i Ogrodowej wprowadza ruch tranzytowy na ulice dojazdowe i narusza logikę układu komunikacyjnego.

Przewodnicząca Rady m.st. Warszawy:
Ewa Malinowska-Grupińska

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XCIV/2410/2014
Rady Miasta Stołecznego Warszawy
z dnia 6 listopada 2014 r.

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

1. Sposób realizacji, zapisanych w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Towarowej inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych m.st. Warszawy.

Podstawą prawną realizacji zadań własnych m.st. Warszawy zapisanych w planie miejscowym są zapisy:
1. Strategii Rozwoju m.st. Warszawy do 2020 r. (Uchwała Nr LXII/1789/2005 Rady m.st. Warszawy z dnia 24 listopada 2005 r):

Program 1.5.1. Usprawnienie systemu wodociągowo – kanalizacyjnego, w tym:
Zadanie 1.5.1.6. Rozbudowa sieci kanalizacyjnej.

Program 1.5.2. Usprawnienie systemu ciepłowniczego, elektroenergetycznego i gazowniczego

Program 1.6.1. Rozwój systemu drogowego m.st. Warszawy, w tym:
Zadanie 1.6.1.1. Stworzenie kompletnego układu tras obwodowych
Zadanie 1.6.1.4. Budowa i modernizacja pozostałych dróg.

Program 2.1.2. Rewitalizacja wybranych zdegradowanych fragmentów dzielnic, w tym o znaczeniu historycznym
Zadanie 2.1.2.5. Rewitalizacja zdegradowanych zespołów dzielnicy Wola

Program 5.3.1. Realizacja zespołów zabudowy o funkcjach administracyjnych, handlowych, kulturalnych i mieszkalnych
Zadanie 5.3.1.2. Budowa lub adaptacja centrów osiedlowych w sposób kreujący przestrzeń publiczną: place, pasaże, fontanny, ogródki uliczne

2. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m.st. Warszawy (Uchwała Nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z 10 października 2006 r. zmienione uchwałą Nr L/1521/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 26.02.2009 r.; uzupełnione uchwałą Nr LIV/1631/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 28.04.2009 r., uchwałą Nr XCII/2689/2010 Rady m.st. Warszawy z dnia 7.10.2010 r.), w którym zachodnia cześć obszaru objętego planem przeznaczona jest pod funkcje usługowe U.30 – tereny usług. Natomiast wschodnia strona planu (do ciągu ulic Towarowa – Okopowa) położona jest w strefie śródmieścia funkcjonalnego, gdzie znajdują się także funkcje C/UH>30 – tereny wielofunkcyjne z dopuszczeniem handlu >2000 m2.

2. Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych m.st. Warszawy.

Zasady finansowania przedsięwzięć należących do zadań własnych Miasta, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego będą realizowane w szczególności w oparciu o:
a) pełny udział środków budżetowych Miasta,
b) częściowy udział środków budżetowych Miasta, wsparty:
- dotacjami z budżetu Unii Europejskiej,
- środkami pochodzącymi ze źródeł zagranicznych nie podlegających zwrotowi, innymi niż z budżetu Unii Europejskiej,
- kredytami bankowymi, obligacjami i pożyczkami preferencyjnymi (np.: z funduszy celowych),
c) udział inwestorów w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą realizowane przez miejskie jednostki organizacyjne, właściwe w sprawach przygotowania i realizacji inwestycji, takie jak:
- Zarząd Miejskich Inwestycji Drogowych,
- Zarząd Dróg Miejskich,
- Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji,
- Stołeczny Zarząd Rozbudowy Miasta,
- Zarząd Terenów Publicznych,
- Zarząd Oczyszczania Miasta,
- SPEC,
- Tramwaje Warszawskie,
- oraz inne przedsiębiorstwa (spółki) realizujące ww. zadania.

Realizacja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spowoduje wpływy do budżetu Miasta w ciągu 10 lat z następujących źródeł:
- z tytułu podatku od nieruchomości: około 34 300 000 zł,
- sprzedaży gruntów: około 362 200 000 zł.
Razem dochody budżetu w ciągu 10 lat to około 396 500 000 zł.

Szacunkowe koszty realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należy przyjąć na poziomie:
- budowa tunelu oraz realizacja części ulicy w wykopie: około 104 000 000 zł,
- budowa nowych i przebudowa istniejących ulic oraz realizacja i modernizacja innych elementów układu komunikacyjnego: około 7 900 000 zł,
- budowa infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej: około 3 700 000 zł,
Razem koszty to około 115 600 000 zł.

Powyższe dane finansowe zostały podane na podstawie prognozy finansowej skutków uchwalenia przedmiotowego planu. Podane koszty są szacunkowe i mogą ulec zmianie po opracowaniu dokładniejszych analiz i szczegółowych projektów technicznych.

Przy dobrze zaplanowanym programie realizacji inwestycji celu publicznego oraz przemyślanej polityce zbycia działek miejskich, potencjalne zyski ze sprzedaży gruntów zrównoważą koszty budowy tunelu co przyniesie wymierne korzyści ekonomiczne ale także społeczne i komunikacyjne dla Miasta i jego mieszkańców.

Przewodnicząca Rady m.st. Warszawy:
Ewa Malinowska-Grupińska